

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 12Co/129/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6312208018  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Trubanová, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6312208018.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Trubanovej, PhD. a sudcov Mgr. Kataríny Katkovej a JUDr. Petra Kvieta v právnej veci žalobcu Mesto Brezno so sídlom Nám. Gen. M. R. Štefánika č. 1, 977 01 Brezno, IČO: 00 313 319, proti žalovanému H. V. - H. s miestom podnikania D.. XX, XXX XX L., IČO: 34 726 837, v konaní o vypratanie nebytového priestoru, na základe odvolania žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Brezno č. k. 5C/205/2012-38 zo dňa 22. 03. 2013, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

Žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Brezno (ďalej len „okresný súd“ resp. „prvostupňový súd“) uložil žalovanému povinnosť vypratať nebytový priestor, nachádzajúci sa v L., na ulici D. č. XX, súpisné číslo XXXX, na prízemí obytného domu, postaveného na pozemku parc. reg. C-KN č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m<sup>2</sup>, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku (prvý výrok). Žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania, predstavujúce zaplatený súdny poplatok vo výške 99,50 Eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku (druhý výrok).

Z odôvodnenia rozsudku okresného súdu vyplýva, že žalobca ako prenajímateľ (vlastník nebytového priestoru) a žalovaný ako nájomca uzavreli dňa 26. 09. 2006 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 32/2006/maj (ďalej len „Zmluva o nájme nebytových priestorov“), predmetom ktorej bol nebytový priestor, nachádzajúci sa v L., na D. ulici č. XX, súp. č. XXXX, na prízemí obytného domu postaveného na pozemku parc. č. C-KN XXXX/X. Okresný súd uviedol, že účastníci sa v článku II. ods. 1/ Zmluvy o nájme nebytových priestorov dohodli na dobu nájmu tak, že ich nájomný vzťah vzniká dňom 20. 08. 2006 a končí dňom 21. 08. 2011, a teda bol ich nájomný vzťah uzavretý na dobu určitú. Aj keď podľa nájomnej zmluvy nájomný vzťah mal vzniknúť dňom 20. 08. 2006 (teda ešte pred podpisom nájomnej zmluvy), išlo len o technickú nezrovnalosť v texte nájomnej zmluvy. Žalovaný uvedený nebytový priestor užíval už od roku 1997. V r. 2006 dochádzalo k zmene správcu, resp. vlastníka predmetného nebytového priestoru. Žalovaný po celú dobu trvania nájomného vzťahu nespochybňoval dobu nájmu a taktiež i z jeho žiadosti o predĺženie nájmu nebytových priestorov sa cítil byť viazaný dobou nájmu podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov. Okresný súd zdôraznil, že v článku II. ods. 1/ Zmluvy o nájme nebytových priestorov bol určený deň skončenia nájmu výslovne (dňom 21. 08. 2011), preto dohodnutým dňom skončenia nájmu bol deň 21. 08. 2011. Pretože žalovaný užíval nebytový priestor aj po skončení nájmu (po 21. 08. 2011) a žalobca nepodal do 30 dní na súd žalobu na vypratanie nehnuteľnosti, nájomná zmluva sa obnovila za rovnakých podmienok ako bola dojednaná pôvodne (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka - ďalej len „OZ“). Okresný súd konštatoval, že obnovený nájomný

vzťah sa skončil dňa 21. 08. 2012, pričom žalobca podal žalobu na súde dňa 18. 09. 2012, t. j. v 30-dňovej lehote odo dňa skončenia nájmu (21. 08. 2012), preto ich nájomný vzťah zanikol dňom 21. 08. 2012. Keďže žalovaný nebytový priestor i naďalej užíva, hoci mu právo užívať nebytový priestor zaniklo dňom zániku nájomného pomeru, žalobca sa vypratania nebytového priestoru domáhal dôvodne. Skutočnosti tvrdené žalovaným, t. j. že žiadal žalobcu o odkúpenie nebytového priestoru, prípadne o predĺženie doby nájmu, považoval okresný súd za irelevantné, pretože medzi účastníkmi nedošlo k predĺženiu doby nájmu, ani k odkúpeniu nebytových priestorov.

O trovách konania okresný súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“).

Proti rozsudku okresného súdu podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie. Žiadal, aby odvolací súd odvolaním napadnutý rozsudok okresného súdu zmenil tak, že žalobu ako nedôvodnú zamietne a uloží žalobcovi povinnosť nahradiť mu trovy konania, resp. aby rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Uviedol, že z článku II. Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26. 09. 2006 vyplýva, že nájomný vzťah vzniká dňom 20. 08. 2006 a končí dňom 21. 08. 2011. Nájomná zmluva bola dohodnutá medzi účastníkmi ešte pred jej podpisom. Podľa jeho názoru nájomný vzťah bol uzatvorený na dobu 5 rokov. Ak došlo k podpísaniu zmluvy až dňa 26. 09. 2006, preto ich nájomný vzťah bol dohodnutý do 26. 09. 2011. Počas trvania nájomného vzťahu opakovane žiadal žalobcu o predaj prenajatého nebytového priestoru, k čomu nedošlo. Nájom sa zo zákona predĺžil o ďalší rok. V r. 2012 mu žalobca oznámil, že sa nájomný pomer končí a vyzval ho na vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu. Na základe jeho žiadosti o uzatvorenie ďalšej nájomnej zmluvy mu bolo oznámené, že žalobca netrvá na odovzdaní nebytového priestoru. Nebytový priestor užíval ako nájomca už od roku 1997. V súvislosti so Zmluvou o prenájme nebytových priestorov bol deň 21. 08. 2011 dňom skončenia päťročného nájomného vzťahu. Podľa jeho názoru, žaloba na vypratanie nehnuteľnosti bola podaná dňa 18. 09. 2012 predčasne, pretože žalobca bol oprávnený ju podať v období od 27. 09. 2012 do 26. 10. 2012, a preto ju mal okresný súd ako nedôvodnú zamietnuť.

Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného žiadal rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že v zmysle článku II. Zmluvy o nájme nebytových priestorov žalovanému (po predĺžení doby trvania nájomnej zmluvy) dňom 21. 08. 2012 skončil nájom nebytového priestoru, pričom sa nedohodli na ďalšom trvaní nájmu. Žalovaný nebytový priestor nevypratol, a to i napriek jeho výzve zo dňa 24. 08. 2012.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.) preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu vyplývajúcom z ustanovenia § 212 ods. 1 O. s. p. a bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 214 ods. 2 O. s. p. rozsudok okresného súdu ako vecne správny podľa ustanovenia § 219 ods. 1, 2 O. s. p. potvrdil z nasledovných dôvodov:

Podľa ustanovenia § 126 ods. 1 OZ, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku i konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že okresný súd v prejednávanej veci zistil skutkový stav v dostatočnom rozsahu, na základe toho dospel ku správnym skutkovým zisteniam a tieto aj správne právne posúdil. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Okresný súd neporušil právo účastníkov konania na spravodlivý proces, pretože v hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť. Naopak, okresný súd ich náležitým spôsobom posúdil súhrnne v celom rozsahu a aj ich náležite vyhodnotil (rešpektujúc zásady formálnej logiky).

Prvostupňový súd je vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení napadnutého rozsudku koherentný, jeho rozhodnutie je konzistentné a jeho argumenty podporujú príslušný záver o

odôvodnenosti žaloby žalobcu. Rozsudok okresného súdu je presvedčivý, premisy zvolené v rozsudku, rovnako ako aj závery, ku ktorým dospel, sú racionálne a aj spravodlivé.

Pretože odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku je dostatočne vyčerpávajúce a zodpovedá kritériám uvedeným v ustanovení § 157 ods. 2 O. s. p., odvolací súd podľa ustanovenia § 219 ods. 2 O. s. p. konštatuje správnosť týchto dôvodov a v podstatných bodoch na ne odkazuje. Odvolací súd na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku preto poukazuje len na určité najzásadnejšie aspekty, ktorými reaguje na argumenty žalovaného uvedené v odvolaní.

Je nesporné, že Zmluva o nájme nebytových priestorov bola medzi žalobcom a žalovaným uzatvorená dňa 26. 09. 2006 v súlade s ustanovením § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, t. j. v písomnej forme. Nájom nebytových priestorov bol dojednaný na dobu určitú od 20. 08. 2006 do 21. 08. 2011.

Podľa názoru odvolacieho súdu, skutočnosť, že uvedená zmluva bola podpísaná žalobcom až dňom 26. 09. 2006, hoci žalovaný užíval nebytový priestor i v období od 20. 08. 2006 do 25. 09. 2006, nemá vplyv na prolongáciu nájomnej zmluvy. Podstatné pri skončení nájomného vzťahu uzavretého na dobu určitú je uplynutie doby, na ktorý bol nájom zmluvne dojednaný. Keďže k písomnej zmene zmluvných podmienok týkajúcich sa doby nájmu medzi účastníkmi nedošlo, ku skončeniu nájmu došlo dňom dojednaným medzi účastníkmi, a to dňa 21. 08. 2011. Je nesporné, že žalovaný užíval nebytový priestor i po 21. 08. 2011 a žalobca nepodal na súde žalobu na vypratanie nebytového priestoru do 30 dní od skončenia nájmu, preto došlo ex lege k obnoveniu Zmluvy o nájme nebytových priestorov za tých istých podmienok, za akých bola uvedená zmluva dojednaná pôvodne. Pretože nájom bol medzi účastníkmi dojednaný na dobu dlhšiu ako rok, Zmluva o nájme nebytových priestorov sa obnovila na jeden rok (§ 676 ods. 2 OZ), teda od 21. 08. 2011 do 21. 08. 2012.

Odvolací súd mal preukázané, že žalovaný užíva predmetný nebytový priestor (ktorého aktuálnym vlastníkom je žalobca) i po 21. 08. 2012 bez právneho titulu, teda konkrétne bez existencie riadne uzatvorenej nájomnej zmluvy. Žalobca v súlade s ustanovením § 126 ods. 1 OZ podal na okresnom súde reivindikačnú žalobu na vypratanie nebytového priestoru, ktorý mu žalovaný neoprávnene zadržuje, a tak ho zbavuje možnosti vykonávať jeho vlastnícke právo v zmysle ustanovenia § 123 OZ.

Odvolací súd konštatuje, že ku skončeniu nájmu vyplývajúceho z obnovennej Zmluvy o nájme nebytových priestorov došlo dňa 21. 08. 2012, a preto žaloba na vypratanie nebytového priestoru, ktorá bola podaná na okresnom súde dňa 18. 09. 2012, bola podaná včas, t. j. do 30 dní od skončenia nájmu.

Odvolací súd potom rozsudok okresného súdu ako vecne správny podľa ustanovenia § 219 ods. 1, 2 O. s. p. potvrdil vrátane výroku o trovách prvostupňového konania, pretože okresný súd náležite aplikoval zásadu úspechu v spore podľa ustanovenia § 142 ods. 1 O. s. p.

Pri rozhodovaní o trovách odvolacieho konania vychádzal odvolací súd z ustanovenia § 224 ods. 1, v spojení s § 142 ods. 1 O. s. p. Žalovaný bol v odvolacom konaní neúspešný, preto mu nevzniklo právo na náhradu trov odvolacieho konania. Žalobca bol v odvolacom konaní úspešný, preto mu podľa vyššie uvedených ustanovení vzniklo právo na náhradu trov odvolacieho konania. Trovy odvolacieho konania si však do doby rozhodnutia odvolacieho súdu neuplatnil (§ 151 ods. 1 O. s. p.) a ich vznik nemá odvolací súd preukázaný ani zo spisu, preto mu odvolací súd náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.