

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves  
Spisová značka: 13C/94/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7614212953  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 06. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Šťastná  
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2016:7614212953.9

## Rozhodnutie

Okresný súd v Spišskej Novej Vsi, samosudkyňa JUDr. Katarína Šťastná, v právnej veci žalobcu: Mesto Levoča, Námestie Majstra Pavla 4, Levoča, IČO: 00 329 321, právne zastúpený : JUDr. Ľubomíra Bašistová Vírová, advokátka, Spišská Nová Ves, Zimná 62, proti žalovanej: U. K., G..M..B., B. XX, W., V.: XX XXX XXX, právne zastúpený : JUDr. Tibor Bašista, advokátska kancelária, Poprad, Štefánikova 8, o vypratanie nehnuteľnosti takto

### rozhodol:

Žalovaná je p o v i n n á vypratať nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území a obci Levoča, zapísané v liste vlastníctva č. 1, vedenom Okresným úradom W., katastrálny odbor, a to stavbu súpisné číslo XX postavenú na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo XXXX a pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo XXXX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 586 m<sup>2</sup> a odovzdať tieto nehnuteľnosti žalobcovi do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaná je p o v i n n á nahradiť žalobcovi trovy konania, ktoré pozostávajú zo súdneho poplatku vo výške 99,50€ a trov právneho zastúpenia vo výške 616,57€.

### odôvodnenie:

Žalobca doručil tunajšiemu súdu dňa 18.07.2014 návrh, ktorým žiadal, aby súd vydal rozkaz na plnenie, na základe ktorého bude žalovaná povinná vypratať nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území a obci W., zapísané v liste vlastníctva č. 1, vedenom Okresným úradom Levoča, katastrálny odbor, a to stavbu súpisné číslo XX postavenú na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo XXXX a pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo XXXX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 586 m<sup>2</sup> (ďalej len „nehuteľnosti“) a zároveň aby žalovaná nahradila žalobcovi trovy konania. V prípade, že by žalovaná voči rozkazu na plnenie podala odpor, žalobca navrhoval, aby jej súd uložil povinnosť vypratať nehnuteľnosti rozsudkom. Svoj návrh odôvodnil žalobca tým, že je vlastníkom nehnuteľností, ktoré nájomnou zmluvou č. XXXXX/XX/SMM/XX uzavretou dňa 14.10.2009 prenechal žalovanej do užívania za účelom zriadenia a prevádzkovania cukrárne a kaviarne s ponukou kvalitných tort, koláčov, zákuskov a špecialít z vlastnej výroby, ponukou jedál z malej kuchyne, vytvorenia útulných priestorov na posedenie pre všetky vekové skupiny s oddelením pre fajčiarov a nefajčiarov a prevádzkovanie posedenia na príľahlej terase a zariadenia detského ihriska v letných mesiacoch. Dodatkom č. 1 uzavretým k tejto nájomnej zmluve dňa 08.11.2010 zmluvné strany upravili čl. VI ods. 1 predmetnej zmluvy tak, že dátum splnenia povinnosti zrekonštruovať predmet nájmu a prispôsobiť ho na účet dojednaný v zmluve bol zmenený na deň 30.06.2011. Zároveň bol upravený aj čl. VII tejto nájomnej zmluvy, podľa ktorého je žalobca oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade, ak žalovaná nespustí prevádzku do 30.06.2011 a nedodrží účel nájmu. Žalovaná nespĺnila resp. porušila povinnosti vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu tým, že predmet nájmu nezrekonštruovala a neprispôbila na účel dojednaný v nájomnej zmluve v lehote do 30.06.2011, nespustila prevádzku cukrárne a kaviarne v lehote do 30.06.2011 a nedodrжала účel nájmu. Listom zo dňa 04.03.2014 žalobca z dôvodu porušenia zmluvných povinností zo strany žalovanej pristúpil k ukončeniu nájomného vzťahu výpoveďou v zmysle čl. VII nájomnej zmluvy v znení jej Dodatku č. 1. Žalovanej bola výpoveď nájomnej zmluvy doručená dňa 10.03.2014 a trojmesačná

výpovedná lehota zanikla najneskôr ku dňu 30.06.2014, ku ktorému dňu zanikol nájomný vzťah. Počnúc dňom nasledujúcim po uplynutí výpovednej lehoty žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu a napriek výzve žalobcu, ktorú si prevzala dňa 01.07.2014, odmieta nehnuteľnosti vypratať a odovzdať žalobcovi.

Súd v zmysle žalobného návrhu vydal dňa 17.09.2014 rozkaz na plnenie, voči ktorému podala žalovaná včas odôvodnený odpor, kde uviedla, že prvá výpoveď zmluvy zo strany žalobcu jej bola doručená dňa 07.09.2011 a keďže k spusteniu prevádzky v tom čase už došlo a boli splnené všetky podmienky v zmysle predmetnej zmluvy, zo strany žalobcu došlo k zrušeniu výpovede dňa 16.11.2011. Žalovaná má za to, že žiadna podmienka, ktorá by odôvodňovala výpoveď nájmu, splnená nebola. K ďalšej výpovedi z nájmu došlo dňa 05.09.2012, v nadväznosti ktorej žalovaná podala dňa 11.10.2011 žiadosť o zrušenie výpovede z nájmu. Žalobca podal dňa 17.05.2013 na tunajšom súde žalobu na vypratanie nehnuteľnosti, pričom toto konanie bolo zastavené pre späťvzatie návrhu a žalovaná má za to, že k späťvzatiu došlo preto, lebo žalovaný si osvojil jej argumenty uvádzané v odpore voči rozkazu na plnenie. Žalovaná má za to, že je nelogické, aby takýto proces trval do nekonečna, keďže z ňou predložených vyjadrení je zrejmé, že prevádzka v termíne spustená bola a podmienky zmluvy sú riadne plnené. Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť a uplatnila si aj náhradu trov konania.

Žalobca vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odporu uviedol, že účel nájmu bol zmluvnými stranami jasne dohodnutý v čl. IV nájomnej zmluvy a jej dodatku č. 1, pričom žalovaná zobrala na vedomie, že predmet nájmu prebrala v stave nespôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel, zaviazala sa ho zrekonštruovať a prispôbiť na tento účel na vlastné náklady, najneskôr do 30.06.2011. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy si žalovaná predmet nájmu prezrela a skontrolovala. Žalovaná v rozpore s jej zmluvnými záväzkami v stanovenej lehote predmet nájmu nezrekonštruovala a neprispôbila na účel dohodnutý v čl. IV nájomnej zmluvy a nespustila prevádzku kaviarne a cukrárne za účelom zriadenia a prevádzkovania ktorej jej bol predmet nájmu prenechaný do užívania. Žalovaná síce tvrdí, že prevádzku v stanovenom čase spustila, ale žalobca má za to, že oneskorené, a navyše krátkodobé spustenie prevádzky rýchleho občerstvenia, nie je možné považovať ani len za čiastočné splnenie zmluvných povinností žalovanej. Preto má žalobca za to, že k naplneniu výpovedných dôvodov došlo a počnúc dňom nasledujúcim po uplynutí výpovednej lehoty žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, a napriek výzve ich odmieta vypratať a odovzdať.

Súd vo veci nariadil pojednávanie a vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, svedkov, ohliadkou, listinnými dôkazmi, ktoré sú obsahom spisu ako aj obsahom spisu tunajšieho súdu sp. zn. 4C/163/2013.

Žalobca v celom rozsahu trval na podanom návrhu, nakoľko zásadné dôvody na výpoveď stále trvajú. Nesúhlasil s tvrdením žalovanej, že k späťvzatiu návrhu v konaní sp. zn. 4C/163/2013 došlo preto, lebo sa stotožnil s tvrdeniami žalovanej, ale došlo k nemu pre formálne záležitosti z dôvodu, že pôvodná výpoveď nebola správna, nakoľko sa týkala len nájomného vzťahu z nebytových priestorov, pričom predmet nájmu bola celá nehnuteľnosť.

Trval na to, že žalovaná nespustila prevádzku, ktorá by zodpovedala účelu zmluvy. Žalovaná mala na krátku dobu do konca septembra 2012 povolenú prevádzku rýchleho občerstvenia, čo nezodpovedalo účelu zmluvy a podľa jeho informácií žalovaná len príležitostne v období I. C. otvorí na 2-3 dni rýchle občerstvenie na príľahlej terase, inak je prevádzka zatvorená napriek tomu, že na dverách je oznam o jej otvorení. Poukázal, že žalovaná nemala povolenie na prevádzkovanie činností, ktorá by zodpovedala účelu nájmu, nakoľko až v roku 2010 si rozšírila živnosť o poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia spojenú s predajom a rýchlou konzumáciou. Žalovaná mala ešte prevádzku rýchleho občerstvenia na autobusovej stanici v W., ktorú prevádzkovala od marca 2011.

Štatutárny zástupca žalobcu, primátor mesta Levoča C.. I. I. vo svojej výpovedi uviedol, že v čase uzavierania nájomnej zmluvy v roku 2009 pôsobil ako poslanec mestského zastupiteľstva a keď sa v zastupiteľstve prejednávala predmetná nájomná zmluva, zo strany žalovanej bolo prezentované, že prinesie do W. niečo nové, a to kvalitné rakúske koláče, čo bolo aj kľúčové pre rozhodnutie o tom, že nájomná zmluva sa uzavrela. V zmysle nájomnej zmluvy mala žalovaná zrekonštruovať budovu a spustiť prevádzku, a to podľa dodatku k zmluve do 30.06.2011. Dňa 07.09.2011 bola daná prvá výpoveď z nájmu z dôvodu, že nebol plnený účel a nebola spustená prevádzka. Následne prišla zo strany žalovanej žiadosť o zrušenie tejto výpovede, ktorej vyhovel a to z dôvodu, že žalovaná preukázala

objektívne príčiny, prečo prevádzka nebola spustená, a ktoré spočívali v problémoch s elektrikou a vodou a zároveň dala prísľub spustenia dočasnej prevádzky. V žiadnom prípade zrušením tejto výpovede nedošlo k zmene účelu tejto nájomnej zmluvy a naďalej trvali na tom, aby priestory slúžili na prevádzku kaviarne a cukrárne. V prípade, že súd návrhu vyhovie a žalovaná bude vypratáná, má mesto záujem zrekonštruovať celú budovu so spustením prevádzky, ktorá bude pre W. atraktívna a bude reprezentovať mesto dôstojným spôsobom, nakoľko ide o vstupnú bránu do mesta, pričom prevádzka žalovanej nereprezentuje mesto dôstojne a často sa tam predávajú iné veci, ako napr. drevo alebo starinarstvo.

Žalovaná trvala na tom, že prevádzka je funkčná, plne využívaná ako cukráreň a kaviareň, vonku je detské ihrisko a že nie sú dané žiadne dôvody na výpoveď nájomnej zmluvy. Trvala na tom, že prevádzku spustila, nájom riadne a včas platí a ani dôvod, ktorým je uzavretie prevádzky na dobu dlhšiu ako 6 mesiacov, nie je splnený. Poukázala, že podstatou sporu je to, že pri mimosúdnych rokovaniach sa účastníci nedohodli na zvýšení nájmu a žalobca pravdepodobne usúdil, že podpísal nevýhodnú nájomnú zmluvu, ktorá však podľa názoru žalovanej je platná a konanie zo strany I. W.Č. tak považuje za šikanózne. Od roku 2009 investovala do opravy budovy prevádzky cca 90.000,-€, nakoľko pri uzatváraní nájomnej zmluvy išlo o schátralú budovu, do ktorej bolo potrebné investovať, preto aj výška nájmu bola zohľadnená v potrebe investícií do budovy. Tieto investované peniaze však I. W. už teraz vidieť nechce, hľadá dôvod na výpoveď zmluvy, aby prípadne mohli priestory prenajať niekomu inému.

Konateľka spoločnosti žalovanej N. C. vo svojej výpovedi uviedla, že prevádzku prevádzkuje od začiatku v zmysle zmluvy, nakoľko prevádzku spustila, riadne platí nájomné a budovu zrekonštruovala. Prevádzka sa volá „X. X.“ s tým, že ešte nemá urobenú reklamu. V prevádzke ponúka kávu, čaj a nápoje, je otvorená pravidelne denne. Na povolenie prevádzky podala žiadosť všetkým orgánom a nerozumie, prečo jej žalobca dal opätovne výpoveď.

Podľa nájomnej zmluvy č. 27323/09/SMM/37 uzavretej medzi účastníkmi konania dňa 14.10.2009 bol účel nájmu dohodnutý v čl. IV tak, že účelom je zriadenie a prevádzkovanie cukrárne a kaviarne s ponukou kvalitných tort, koláčov, zákuskov a špecialít vlastnej výroby a ponuka jedál malej kuchyne. Vytvorenie útulných priestorov na posedenie pre všetky vekové skupiny s oddelením pre fajčiarov a nefajčiarov. V letných mesiacoch prevádzkovanie posedenia na príľahlej terase, kde sa zriadi detské ihrisko. Podľa čl. VI bod 1 zmluvy nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu preberá v stave nespôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel a zaväzuje sa ho zrekonštruovať a prispôsobiť na tento účel na vlastné náklady do 12 mesiacov od podpisu zmluvy. Podľa čl. VII. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s trojmesačnou výpovednou lehotou a obmedzujúcimi podmienkami, a to že prenajímateľ má právo vypovedať nájomnú zmluvu po dobu 15 rokov, len keď nájomca nespustí prevádzku do 12 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy a nedodrží účel nájmu; keď nájomca bez vážneho dôvodu pozastaví prevádzku na dobu dlhšiu ako 6 mesiacov a keď nájomca mešká s platením nájmu dlhšie ako 3 mesiace. Dňa 08.11.2010 bol účastníkmi konania podpísaný Dodatok č.1 k zmluve, v zmysle ktorého sa zmenil článok VI bod 1 zmluvy tak, že nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu preberá v stave nespôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel a zaviazal sa zrekonštruovať a prispôsobiť ho na tento účel na vlastné náklady do 30.06.2011. Článok VII. sa zmenil tak, že zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s trojmesačnou výpovednou lehotou a obmedzujúcimi podmienkami, a to že prenajímateľ má právo vypovedať nájomnú zmluvu po dobu 15 rokov, len keď nájomca nespustí prevádzku do 30.06.2011 a nedodrží účel nájmu; keď nájomca bez vážneho dôvodu pozastaví prevádzku na dobu dlhšiu ako 6 mesiacov a keď nájomca mešká s platením nájmu dlhšie ako 3 mesiace. Článok VI. Nájomnej zmluvy obsahuje údaje o výške a splatnosti nájmu, ktoré bolo dohodou strán určené na sumu 100,-eur / rok prvých 5 rokov, 500,-€/rok na dobu od 5 do 10 rokov a 1.000,-€/rok na dobu od 15 rokov od podpisu zmluvy. Nájomné je splatné ročne k 01.01. kalendárneho roka a bolo dohodnuté s prihliadnutím na skutočnosti uvedené v článku VI. Bod 1 zmluvy ( t. j. že predmet nájmu bol v stave nespôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel a že žalovaná sa ho zaviazala na vlastné náklady zrekonštruovať ).

Podľa listu vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie W. je žalobca výlučným vlastníkom nehnuteľností - budovy súpisné číslo XX na parcele číslo XXXX a pozemku - zastavané plochy a nádvoria parcelné číslo XXXX o výmere 586m<sup>2</sup>. Predmetom nájmu v zmysle nájomnej zmluvy boli uvedené nehnuteľnosti - dom spolu so zastavaným a príľahlým pozemkom.

Podľa výpisu z Obchodného registra SR je žalovaná obchodnou spoločnosťou s ručením obmedzeným, ktorá okrem iných predmetov činnosti s účinnosťou od 22.05.2010 má uvedený aj predmet činnosti - poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu. Jediným spoločníkom ako aj konateľom spoločnosti je N. C..

Dňa 20.04.2010 nadobudol právoplatnosť živnostenský list žalovanej na vykonávanie ohlasovanej živnosti - poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, so vznikom živnostenského oprávnenia dňa 15.04.2010.

Uznesením z 53. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v W. zo dňa 20.02.2014 bolo schválené ukončenie nájmu žalovanej z dôvodu porušenia povinností vyplývajúcich z nájmovej zmluvy.

Listom zo dňa 04.03.2014 žalobca vypovedal nájomnú zmluvu z dôvodu, že žalovaná nespustila prevádzku do 30.06.2011 a nedodrжала účel nájmu dohodnutý v zmysle článku IV. zmluvy zo dňa 14.10.2009 a jej dodatku zo dňa 08.11.2010. Podľa pripojenej doručky žalovaná prevzala túto výpoveď dňa 10.03.2014. Žalobca vyzval žalovanú na vypratanie predmetných nehnuteľností v lehote do 3 dní od doručenia výzvu a túto výzvu si žalovaná podľa doručky prevzala dňa 01.07.2014. Výpoveď sa týkala nehnuteľnosti špecifikovaných na LV č. 1 pre k. ú. W., a to objektu s. č. XX postavený na parcele č. XXXX a pozemku parcelné číslo XXXX o výmere 586m<sup>2</sup>.

Žalobca vypovedal žalovanú z nájmu aj výpoveďou zo dňa 07.09.2011 bez uvedenia dôvodu, ako aj výpoveďou zo dňa 05.09.2012 z dôvodu, že nedodrжала účel nájmu a že predmet nájmu nezrekonštruovala a neprispôsobila účelu k termínu 30.06.2011.

Výpoveď zo dňa 07.09.2011 obsahovala špecifikáciu priestorov - nebytový priestor s. č. 90 stojaci na parcele XXXX. Listom zo dňa 16.11.2011 žalobca vzal svoju výpoveď späť z dôvodu, že žalovaná spustila prevádzku. Zároveň uviedol, že nájmná zmluva zo dňa 14.10.2009 a jej dodatok ostávajú v platnosti.

Výpoveď zo dňa 05.09.2012 obsahovala špecifikáciu priestorov - nebytový priestor s. č. XX stojaci na parcele XXXX. Listom zo dňa 03.10.2012 žalovaná zaslala žalobcovi odpoveď k danej výpovedi, kde uviedla, že ju nemožno akceptovať ako platnú výpoveď z nájmu, pretože zmluvné podmienky sú plnom rozsahu dodržiavané, preto zároveň požiadala o zrušenie predmetnej výpovede.

Zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. 4C/163/2013 súd zistil, že bolo vedené konanie medzi totožnými účastníkmi s totožným predmetom, v ktorom žalobca oprel vypratanie nehnuteľností o výpoveď z nájmu zo dňa 05.09.2012. Vo veci bol vydaný rozkaz na plnenie, voči ktorému žalovaná podala odpor a následne bolo konanie právoplatne zastavené v dôsledku späťvzatia návrhu pred prvým pojednávaním. Z obsahu odporu súd zistil, že žalovaná považovala vypratanie nehnuteľností za nedôvodné a výpoveď za neakceptovateľnú, pretože predmet nájmu prevzala v dezolátnom stave a so skrytými vadami, ktoré zapríčinili oveľa vyššie očakávané náklady a posun v realizácii rekonštrukčných prác. Užívanie objektu v súlade s účelom nájmu bolo absolútne vylúčené, preto po vysvetlení situácie a prekážok v plnení termínov prenajímateľ stiahol svoju výpoveď z nájmu dňa 16.11.2011, čím akceptoval a uznal daný stav.

Dňa 29.06.2011 žalovaná podala na Mestskom úrade D. W. ohlásenie o predajnej a prevádzkovej dobe v prevádzke Y. XX, čas predaja pondelok - nedeľa 9.00hod - 12.00hod. 13.00hod - 16.00hod. Rozhodnutím zo dňa 10.10.2011 Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade vyhovel návrhu žalovanej a súhlasil s uvedením zariadenia „Predaj rýchleho občerstvenia“ Y. XX, XXX XX W. do prevádzky na dobu do konca septembra 2012 a zároveň schválil predložený návrh prevádzkového poriadku. V odôvodnení rozhodnutia je okrem iného uvedené, že sa jedná o predaj bez možnosti konzumácie v prevádzke a nakoľko je plánovaná rekonštrukcia celého objektu, využitie uvedeného priestoru je dočasné. Dňa 14.10.2011 podala žalovaná na I. Ú. W. oznámenie o prevádzkovaní ( začatí, spustení ) prevádzky v sídle W., Y. XX a prevádzkovým časom pondelok až nedeľa 9.00hod - 12.00hod 13.00hod - 16.00hod. Uvedený prevádzkový čas vzalo Mesto W. na vedomie listom zo dňa 25.11.2011. Dňa 19.06.2012 žalovaná podala na Mestskom úrade v W. oznámenie o zmene prevádzkových hodín od 6.00hod do 02.00hod dňa 7.7.2012 počas W. C.. Listom zo dňa 29.06.2012 vzalo Mesto W. na vedomie navrhnutú zmenu. Dňa 14.08.2012 podala žalovaná na Mestskom úrade v W. oznámenie o zmene prevádzkových hodín od 6.00hod do 02.00hod v dňoch 17.08.2012 - 18.08.2012, pričom Mesto W. listom zo dňa 14.08.2012 vzalo túto zmenu na vedomie. Rozhodnutím zo dňa 23.07.2013 Regionálny úrad

verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade vyhovel návrhu žalovanej a súhlasil s uvedením priestorov „ X. X. “. Y. XX, XXX XX W. do prevádzky a zároveň schválil prevádzkový poriadok. Z odôvodnenia uvedeného rozhodnutia súd zistil, že sortiment prevádzky sa týkal originálne balených nealkoholických nápojov, piva, cukroviniek, trvanlivého pečiva a plnených bagiet od registrovaného výrobcu, strojovej točenej zmrzliny.

Dňa 17.04.2015 bola vykonaná ohliadka v mieste prevádzky a predmetu nájmu. Ohliadkou bolo zistené, že na prízemí prevádzky sa nachádzali tri stoly so stoličkami, jedna presklená vitrína s policami, kde na vrchnej polici boli fľaše s pivami rôznych značiek, na strednej polici bola jedna okrúhla plastová tácka s tromi druhmi koláčov a jedna papierová tácka, konkrétne polovica tácky so štyrmi koláčmi, a na spodnej polici boli dva a pol litrové plastové fľaše s nealko nápojmi. Ani pri jednom tovare nebol označený názov tovaru a cena. Oproti vchodu je malý pult, na ktorom sa nachádzala elektronická registračná pokladňa a vedľa pultu bol prístroj na výrobu točenej zmrzliny, ktorý nebol spustený, a plne automatický kávovar na rôzne druhy kávy. Na prízemí vo vedľajšej miestnosti sa nachádzali ďalšie dve miestnosti. Prvú označila žalovaná ako „ malú kuchyňu “, kde boli poháre na zmrzlinu, kávu a pivo, ovocné drene a likéry na výrobu zmrzliny, automatická umývačka riadu a umývadlo. V ďalšej miestnosti sa nachádzala keramická a elektrická pec na pizzu, ktoré neboli používané. Pod elektrickou pecou sa nachádzal veľký mraziaci box, ktorý bol prázdny a nebol zapojený v elektrike. Ďalej sa tam nachádzala veľká nerezová chladnička, ktorá nebola zapnutá, bola prázdna a prístup k nej bol ťažko dostupný, nakoľko sa pred ňou nachádzali krabice s fľašami a inými vecami. Tiež sa tam nachádzal stroj na výrobu cesta, ktorý bol voľne položený na zemi a nebol zapojený v elektrike a taktiež bol položený medzi ďalšími vecami na zemi. Na prvom poschodí sa nachádzali toalety, z ktorých funkčná bola len jedna a druhá bola v rekonštrukcii, štyri stoly, 12 miest na sedenie a presklená vitrína, ktorá bola prázdna. Za dverami, na ktorých bol terč zo šípkami, sa nachádzali miestnosti, ktoré žalovaná označila ako „ kuchyňa na torty a wafle “ a v ktorej sa v čase ohliadky nevykonávala žiadna činnosť. V uvedenej kuchyni sa nachádzala ešte mikrovlnná rúra, dva krájače na chlieb a malý kávovar. Tiež tam bolo zopár balení oplátok a dve krabice, na ktorých bol nakreslený zmrzlinový kornútok a označenie „ zmrzlinový prášok “. Hneď vedľa tejto miestnosti bola miestnosť s policami rôzneho železiarskeho a pracovného tovaru. Na druhom poschodí sa nachádzala obytná miestnosť s posteľou, televízorom, komodou, počítačom a samostatnou toaletou. Vonku pred prevádzkou sa nachádzali stoly so slnečníkom a stánok, ktorý mal byť výčapným pultom na pivo a točenú kofolu. Výčapné pulty vôbec nejavili známky použitia a na dotaz, či je možné načapovať pivo alebo iný nápoj bolo povedané, že je zlé počasie a ponúkajú len fľaškové nápoje. Na zemi bola plachta, kde má byť nafukovací detský hrad, ktorý ale nebol nafúkaný. V zadnej časti vonkajšieho dvora bola detská šmykačka, hojdačka a preliezky. Na dvore sa nachádzali veľké plechové tabule, ktoré boli opreté o stenu a bol na nich zobrazený hamburger a ponuka nápojov. Na vstupnej bráne do záhrady pred prevádzkou nebol uvedený žiaden názov. Na stoloch neboli žiadne ponukové lístky.

Žalobca predložil fotodokumentáciu o tom ako prevádzka vyzerala v dňoch 13.4.2015 a 14.4.2015, teda tesne pred ohliadkou, kedy na prízemí boli uskladnené kreslá a rôzne iné veci, na poschodí bolo šatstvo a terasa bola zatvorená. Z fotiek s dátumom 16.02.2015 a 24.02.2015 je zrejmé, terasa je zatvorená.

Žalobca predložil aj záznamy o výsledku výkonu služby urobené hliadkami Mestskej polície W., z ktorých súd zistil, že na prevádzke žalovanej boli vykonané kontroly, pričom dňa 15.02.2015 o 16,30 hod. bola prevádzka zatvorená, dňa 15.02.2015 o 20,00hod. bola celá budova uzamknutá a v priestoroch sa nesvietilo. Dňa 16.02.2015 o 11,20hod a o 17,30hod. bola prevádzka zatvorená. Dňa 17.02.2015 o 10,00hod. bola prevádzka zatvorená. Dňa 18.02.2015 o 20,15hod. bola prevádzka zatvorená bez pohybu osôb. Dňa 19.02.2015 o 18,30hod. boli dvere uzamknuté, avšak v prevádzke aj na poschodí sa svietilo a bolo počuť hlasy. Dňa 22.02.2015 o 15,30hod. bola prevádzka zatvorená. Dňa 24.02.2015 o 14,45hod. bola prevádzka zatvorená. Dňa 17.03.2015 o 20,15hod. bola prevádzka zatvorená, ale majiteľ prevádzky sa pohyboval na poschodí, kde aj svietilo svetlo. Dňa 16.04.2015 o 12,30hod. bola prevádzka otvorená.

Svedok Juraj Pavlovič vo svojej výpovedi uviedol, že ako zákazník žalovanej vie, že prevádzka je funkčná 6 - 7 rokov. V lete chodí do prevádzky na zmrzlinu a je tam vtedy viac ľudí ako v zime. V zime tam chodí na kávu a konzumoval tam štrúdlu. Okrem štrúdle videl na prevádzke aj zákusky s plnkou, najčastejšie sacherovú tortu. Má vedomosť, že žalovaná má ešte stánok s hamburgermi, odtiaľ mu doniesli jedlo. Podľa neho je prevádzka otvorená denne, niekedy je 3 - 4 dni zatvorená, keď je žalovaná odcestovaná

v Rakúsku. Od roku 2015 je vonku pred prevádzkou trampolína, hojdačka a šmýkačka, pred tým tam bola tráva a deti tam mali lopty.

Žalovaná navrhla ešte vypočutie svedka H. S. Z. C. H.. Navrhovaný svedok H. S. predložil súdu potvrdenie o svojom zdravotnom stave, v zmysle ktorého nie je spôsobilý výsluchu na súde, na základe čoho žalovaná rešpektovala uvedenú skutočnosť a netrvala na jeho vypočutí. Svedok C. H. sa ani po opakovanom predvolaní bez ospravedlnenia nedostavil na výsluch, k čomu žalovaná uviedla, že ho nevie prinútiť k účasti a pokiaľ nepríde, netrvá na jeho výpovedi, na základe čoho súd upustil od jeho výpovede.

Žalovaná predložila súdu účtovníctvo za roky 2010 až 2013 bez bližšej konkretizácie a špecifikácie, pričom išlo o rozsiahle množstvo rôznych účtovných dokladov. Účtovníctvo za rok 2010 obsahovalo úpravu hospodárskeho výsledku za rok 2010, tabuľkovú predvahu analytických účtov, súvahu k 31.12.2010, výkaz ziskov a strát k 31.12.2010, súpis položiek účtovnej závierky, inventarizácia majetku, inventarizácia pokladničných hotovostí, interné doklady za rok 200, pokladňa EUR, pokladňa SKK, bankové výpisy účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, došlé faktúry, odberateľské faktúry a CD s uzávierkou za rok 2010. Účtovníctvo za rok 2011 obsahovalo transformáciu hospodárskeho výsledku, hlavnú knihu k 31.12.2011, súvahu k 31.12.2011, výkaz ziskov a strát k 31.12.2011, inventarizáciu účtov účtovnej triedy 0 až 4, inventarizáciu dlhodobého majetku, inventarizáciu pokladničných hotovostí, interné doklady, evidenciu DPH za mesiace január až december 2011, CD s uzávierkou za rok 2011 a ďalší zväzok s výpismi, pokladňou a došlými faktúrami za rok 2011. Účtovníctvo za rok 2012 obsahovalo transformáciu hospodárskeho výsledku, hlavnú knihu k 31.12.2012, súvahu k 31.12.2012, výkaz ziskov a strát k 31.12.2012 inventarizáciu účtov účtovnej triedy 0 až 4, inventarizáciu dlhodobého majetku, inventarizáciu pokladničných hotovostí, interné doklady, evidenciu DPH za mesiace január až december 2012, CD s uzávierkou za rok 2012 a ďalší zväzok s výpismi, pokladňou a došlými faktúrami za rok 2012. Účtovníctvo za rok 2013 obsahovalo transformáciu hospodárskeho výsledku, hlavnú knihu k 31.12.2013, súvahu k 31.12.2013, výkaz ziskov a strát k 31.12.2013, inventarizáciu účtov účtovnej triedy 0 až 4, inventarizáciu dlhodobého majetku, inventarizáciu pokladničných hotovostí, interné doklady, evidenciu DPH za mesiace január až december 2013, CD s uzávierkou za rok 2013 a ďalší zväzok s pokladňou.

K predloženému účtovníctvu žalobca poukázal, že v ňom chýbajú denné výkazy tržieb a nie je možné zistiť, aký tovar sa predával, a teda či sa na prevádzke predávalo to, čo sa predávať malo. Účtovné doklady sú predložené za obdobie od 10.08.2010 do 16.12.2013 a z 1 224 dní, ktoré sa týkajú uvedeného obdobia, je predložených len 214 denných dokladov, pričom mnohé z dokladov považuje žalobca za falšované resp. kopírované so zámerom zničiť záznam z miesta prevádzky. Konkrétne za obdobie od marca do mája 2011, kedy žalovaná začala prevádzkovať rýchle občerstvenie na autobusovej stanici, sú doklady prekryté tak, aby nebolo možné zistiť miesto prevádzky a poradové číslo dennej uzávierky elektronickej registračnej pokladnice. Od roku 2011 do 2013 sú tržby uvedené len tabuľkovou formou bez preukázanie dokladov z elektronickej registračnej pokladnice. Zo stavu zásob, a teda z toho, čo a ako sa kupuje, je zrejmé že k 31.12.2010 bola uvedená suma 143,50€ a totožná suma bola uvedená aj k 31.12.2011 s poznámkou, že v roku 2011 zásoby tovaru neboli predané. V účtovných obstarávacích dokladov sú v drvivej väčšine predložené účty za bežné nákupy do domácnosti napr. nákup bravčového pliecka, prípadne do prevádzky rýchleho občerstvenia autobusovej stanice, a nie sú tam účty o tom, že by sa robili nákupy do cukrárne alebo kaviarne.

Žalovaná sa k námietkam žalobcu k účtovným dokladom nijako nevyjadřila.

Podľa § 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov tento zákon sa vzťahuje a) na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu;

b) na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.

Podľa § 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s priestormi uvedenými v § 1 nakladajú ich vlastníci, prípadne tí, ktorí vykonávajú právo hospodárenia (ďalej len "prenajímateľ").

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.

Podľa § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

Podľa § 5 ods. 3 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

Podľa § 5 ods. 4 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

Podľa § 7 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

Podľa § 10 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

Podľa § 12 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 13 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

Vykonaným dokazovaním, zisteným skutkovým stavom a právnym posúdením žalobného návrhu mal súd preukázať, že medzi účastníkmi konania nebola sporná nájomná zmluva, jej obsah, ani predmet nájmu. Spornou bola otázka plnenia účelu nájomnej zmluvy, o ktorý žalobca oprel výpovedný dôvod, pričom žalovaná uvedenú namietala a mala za to, že prevádzku riadne a včas spustila a riadne ju prevádzkuje v zmysle nájomnej zmluvy. Účel nájmu a dôvody výpovede boli v zmluve o nájme a jej dodatku č. 1 presne špecifikované. Žalovaná mala do 30.06.2011 priestory zrekonštruovať tak, aby zodpovedali účelu nájmu, a to zriadeniu a prevádzkovaniu cukrárne a kaviarne s ponukou kvalitných

tort , koláčov, zákuskov a špecialít vlastnej výroby a ponuka jedál malej kuchyne, vytvorenie útulných priestorov na posedenie a v lete prevádzkovanie terasy s detským ihriskom. Žalovaná súdu predložila doklady o tom, že jej bola povolená prevádzka rýchleho občerstvenia rozhodnutím zo dňa 10.10.2011 a prevádzka „ X. X. “ rozhodnutím zo dňa 23.07.2013, avšak uvedenými rozhodnutiami mal súd preukázané, že ani jedno nezodpovedá prevádzke s účelom nájmu špecifikovaným v nájomnej zmluve. Rozhodnutie zo dňa 10.10.2011 povolilo prevádzku rýchleho občerstvenia len dočasne, t. j. do konca septembra 2012 z dôvodu, že priestory sa majú rekonštruovať, čím mal súd zároveň preukázané, že ku dňu 30.06.2011 neboli priestory prispôsobené účelu nájmu v zmysle dodatku č. 1, pričom dôvody nesplnenia tohto termínu žalobca uznal tým, že listom zo dňa 16.11.2011 zrušil výpoveď z nájmu danú listom zo dňa 07.09.2011. Prevádzka rýchleho občerstvenia ani X. X. podľa názoru súdu nezodpovedá účelu nájmu, ktorým mala byť ponuka kvalitných koláčov a špecialít vlastnej výroby, nakoľko obe rozhodnutia o povolení prevádzky sa týkajú sortimentu trvanlivého pečiva, pochutín, bagiet a obloženého pečiva od registrovaných výrobcov, teda v žiadnom prípade sa netýkajú produktov vlastnej kuchyne žalovanej. Samotnou ohliadkou mal súd preukázané, že na prevádzke vôbec nie je spustená vlastná výroba žalovanej, kuchyne prevádzky pripomínali skladové priestory a nie priestory, kde by sa malo piecť, variť a pripravovať jedlá malej kuchyne a ani v ostatnom prevádzka nevykazovala znaky pravidelne otvorenej prevádzky s pravidelnou ponukou, nakoľko neobsahovala ani ponukový list, ani názvy a ceny tovarov, tovar bol v minimálnom množstve a žiaden zo spotrebičov nebol zapojený v prevádzke. To, že prevádzka nie je pravidelne otvorená mal súd preukázané aj zápismi o kontrolných hliadkach mestskej polície. Jediný svedok, ktorý na návrh žalovanej vypovedal, len potvrdil, že na prevádzke konzumoval zmrzlinu, kávu , štrúdlu , ihrisko pri terase videl zriadené až v roku 2015, predtým tam bol trávnik a lopty na hranie a nepotvrdil, že by u žalovanej konzumoval nejaké špeciality jej vlastnej výroby a kuchyne. Žalovaná argumentovala, že žalobca sa stotožnil s ňou uvádzanými dôvodmi v odpore k rozkazu na plnenie v konaní sp. zn. 4C/163/2013, preto vzal žalobu späť, avšak súd mal preukázané tvrdenia žalobcu o dôvodoch spät'vzatia, nakoľko výpoveď zo dňa 05.09.2012 sa skutočne týkala len nebytového priestoru bez pozemku, pričom predmetom nájmu bola tak budova ako aj príľahlý pozemok a až výpoveďou zo dňa 04.03.2014, o ktorú opiera žalobca svoj nárok v tomto konaní, sa týkala celej nehnuteľnosti a predmetu nájmu tak, ako to bolo špecifikované v nájomnej zmluve. Z rozsiahlych účtovných dokladov, ktoré žalovaná predložila, súd nemal preukázanú existenciu prevádzky v zmysle účelu nájmu. Keďže žalovaná nijako bližšie nespécifikovala a nez dôraznila listiny z účtovníctva, ktoré by mali túto skutočnosť preukazovať, súd vychádzal len z obsahu týchto dôkazov nakoľko mal za to, že nie je povinnosťou súdu oboznámiť sa s každým jedným pokladničným dokladom alebo faktúrou a zisťovať z neho dôkazné informácie, ale je povinnosťou účastníka preukázať svoje tvrdenia relevantnými dôkazmi a tieto aj riadne a prehľadne označiť, čo žalovaná nespĺnila a nijako sa nevyjadrila ani k námietkam žalobcu k uvedeným účtovným dokladom. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti mal súd za to, že výpoveď žalobcu daná žalovanej listom zo dňa 04.03.2014, ktorú si žalovaná prevzala dňa 10.03.2014 je platná , trojmesačná výpovedná lehota uplynula 30.06.2014 a od 01.07.2014 tak žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, na základe čoho je povinná ich vypratať, čo doposiaľ neurobila, preto žalobca ako výlučný vlastník predmetných nehnuteľností je oprávnený domáhať sa svojho práva žalobou na vypratanie. S poukazom na všetky uvedené skutočnosti súd žalobe vyhovel a žalovanej uložil predmetné nehnuteľnosti vypratať a odovzdať žalobcovi.

O návrhu žalobcu na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p., v zmysle ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Súd žalobnému návrhu v celom rozsahu vyhovel, preto priznal žalobcovi plnú náhradu trov konania, ktoré pozostávajú zo súdneho poplatku 99,50€ a trov právneho zastúpenia 616,57€ vrátane DPH.

Trovy právneho zastúpenia boli vyčíslené a priznané v zmysle vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. , pričom hodnota za 1 úkon právnej pomoci bola určená podľa § 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky , v zmysle ktorého základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je jedna trinástina výpočtového základu, ak nie je možné vyjadriť hodnotu veci alebo práva v peniazoch, alebo ju možno zistiť len s nepomernými ťažkosťami. Za úkony v roku 2015 tak hodnota za 1 úkon predstavuje výšku 64,54€ a za úkony v roku 2016 predstavuje výšku 66,-€. Súd priznal odmenu za 7 úkonov právnej pomoci ( prevzatie a príprava dňa 10.02.2015 + účasť na pojednávaní dňa 10.02.2015 + účasť na ohliadke dňa 17.04.2015 + účasť na pojednávaní dňa 09.06.2015 + účasť na pojednávaní dňa 24.11.2015 + účasť na pojednávaní dňa 31.03.2016 + účasť na pojednávaní dňa 02.06.2016 ) t. j. 5 úkonov po 64,54€ + 2 úkony po 66,-€ +

5x režijný paušál po 8,39€ k úkonom v roku 2015 + 2x režijný paušál po 8,58€ k úkonom v roku 2016. Trovy právneho zastúpenia spolu 513,81€, zvýšené o sadzbu DPH predstavujú sumu 616,57€. Všetky uplatnené úkony právnej pomoci súd považoval za účelne vynaložené, pretože právny zástupca žalobcu sa všetkých osobne zúčastnil za účelom preukázania práva žalobcu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Košiciach, písomne v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach /§ 42 ods. 3 O.s.p./ uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napadá, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona ( zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov ); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.