

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 5C/24/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3820203707
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Klaudia Šišková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2022:3820203707.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Klaudiou Šiškovou v právnej veci žalobcu: J. A., nar. X.XX.XXXX, bytom H., L. XXX/XX, zastúpeného JUDr. Jaroslavom Hujíkom, advokátom v Prievidzi, Hviezdoslavova 3, IČO: 51 132 206, proti žalovanému: Obec Čereňany, so sídlom v Čereňanoch, Pálenická 491/4, IČO: 00 318 043, zastúpenému JUDr. Pavlom Babiakom, advokátom v Prievidzi, Švéniho 6, IČO: 42 147 298, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej dňa 26.7.2019, daná žalobcovi listom žalovaného zo dňa 6.7.2020, je neplatná a nájomný vzťah žalobcu podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019 trvá i po dni 31.10.2020.

II. Súd žalobcovi voči žalovanému p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou podanou proti žalovanému domáhal určenia, že výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019, daná žalobcovi listom žalovaného zo dňa 6.7.2020, je neplatná a nájomný vzťah žalobcu podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019 trvá i po dni 31.10.2020. Žalobu zdôvodnil tým, že so žalobcom dňa 26.7.2020 uzavrel zmluvu o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov - dvojgaráže s jedným vchodom na parc. č. CKN XXXX/XX, súpisné č. XXX, v rozsahu 135 m². Účelom nájmu bolo garážovanie áut v osobnom vlastníctve a súkromného majetku, bez podnikateľských zámerov. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 26.7.2019 do 25.7.2022. Žalobca v žalobe uviedol, že predmet nájmu užíval v súlade s účelom vymedzeným v zmluve, v predmete nájmu garážoval a aj garážuje autá v osobnom vlastníctve a má tam uložené veci, ktoré sú v jeho vlastníctve - rôzne náradie, stolík, sedačku a pod.. Dňa 8.7.2020 mu bola doručená výpoveď nájomnej zmluvy zo strany žalovaného, ktorá bola odôvodnená tým, že využíva priestory v rozpore so zmluvou, pretože v predmete nájmu začal opravovať automobily, čo je v rozpore so zmluvou, nakoľko opravy motorových vozidiel sú remeselnou živnosťou a žalovaný nedokáže zabezpečiť dodržanie podmienok prevádzkovanie takejto živnosti. Výpovedná doba bola určená na tri mesiace so začiatkom plynutia dňa 1.8.2020. Žalovaný v žalobe uviedol, že takýto výpovedný dôvod podľa neho nebol daný, a preto považuje výpoveď za neplatnú s tým, že nájomný vzťah podľa zmluvy výpoveďou neskončil. Žalovaný poprel, že by v predmete nájmu začal opravovať autá, opravy automobilov tam nevykonáva ako živnostník, ani ako súkromná osoba, t.j. „na čierno“ a výpoveď z nájmu považuje za výsledok osobnej zaujatosti starostu obce. Podľa žalobcu dôvodom zaujatosti sú osobné záležitosti medzi starostom obce a jeho svokrom M. K., ktorý je poslancom obecného zastupiteľstva a starostovi prekážalo aj to, keď žalobcu prišiel do prenajatých priestorov svokor navštíviť. Starosta obce mal údajne sám žalobcu vidieť vykonávať v predmete nájmu opravu automobilov, čo nezodpovedá pravde a ide o vykonštruovaný dôvod. Žalobca v žalobe uviedol, že on v predmete nájmu iba garážuje autá v osobnom vlastníctve a svoj súkromný majetok a vykonáva iba také

činnosti na svojich motorových vozidlách, ako každý iný prevádzkovateľ motorového vozidla, aby mohol svoje vozidlo prevádzkovať na cestných komunikáciách, teda vykonáva povinnosti vodiča podľa § 6 zákona č. 8/2009 Z.z. o cestnej premávke, ako napr. kontrola podvozku vozidla, či nie je na aute porucha tesnenia motorových alebo prevodových súčastí, kontrola stieračov a náplní prevádzkových kvapalín tak, aby prevádzka vozidla mohla byť v súlade so zákonom realizovaná. Žalobca uviedol, že má právny záujem na ustálení neplatnosti výpovede žalovaného a rozhodnutí, že je oprávnený pokračovať v nájme nebytových priestorov podľa nájomnej zmluvy. Podľa žalobcu bez toho, aby súd určil, že predmetná výpoveď je neplatná, uplynutím dňa 31.10.2020 by nemohol predmet nájmu užívať, hoci má záujem vykonávať svoje práva vyplývajúce pre neho zo zmluvy o nájme nebytových priestorov, najmä garážovať svoj majetok, a to aj autá - veterány, ktoré majú aj historickú hodnotu a ktoré nemá kde inde garážovať a hrozí, že mu na nich vznikne škoda.

2. Žalovaný so žalobou nesúhlasil. Uviedol, že obec akceptovala žiadosť žalobcu o prenájom nebytových priestorov v plnom znení a umožnila mu garážovanie áut v osobnom vlastníctve a svojho súkromného majetku, bez podnikateľských zámerov. Žiadosť žalobcu bola prerokovaná komisiou na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 27.6.2019, keďže šlo o prenájom obecného majetku formou obchodnej súťaže. Uviedol, že obecné zastupiteľstvo zvažovalo, či sa v danom prípade nejedná o konflikt záujmov, nakoľko žalobca je zaťom poslanca obecného zastupiteľstva M. K.. M. K. všetkých poslancov ubezpečil, že v prenajatých priestoroch budú výlučne garážovať svoje motorové vozidlá a obec v dobrej viere, napriek pochybám o konflikte záujmov, prenajatie priestorov schválila. Žalobca bol dňa 12.5.2020 upozornený e-mailom na porušovanie nájomnej zmluvy a tiež bol telefonicky upozornený, že využíva priestory v rozpore so zmluvou, keď jeho maloleté deti jazdia po celom priemyselnom objekte na motorkách, na čo sa sťažovali niektorí nájomcovia. Žalovaný ďalej uviedol, že na rokovaní obecného zastupiteľstva dňa 25.6.2020 bolo prerokované porušovanie nájomnej zmluvy žalobcom, kde žalobca a jeho manželka nepopierali, že ich deti využívali priestor priemyselného objektu na jazdu na motorkách, pričom šlo o deti vo veku 6 a 8 rokov a v objekte bola intenzívna prevádzka ťažkých nákladných automobilov, ťažkej kolesovej techniky, kamiónov a pracovných strojov. Žalovaný trval na tom, že žalobca v prenajatých priestoroch začal vykonávať, okrem garážovania, aj opravy automobilov a súdu predložil fotografie, na ktorých vidieť dve osoby pod automobilom v montážnej jame, ktoré vykonávajú akúsi opravu, pričom jednou z osôb je žalobca. Žalovaný poukázal na to, že žalobca v žalobe uviedol, že v predmete nájmu nevykonáva žiadne opravy, ktoré by neboli v súlade s účelom nájmu, avšak účelom nájmu nie je vykonávanie akýchkoľvek opráv. Žalovaný tiež uviedol, že žalobca si účel nájmu určil sám a zo strany obce bol tento účel akceptovaný. Poukázal na to, že dňa 13.5.2020 si žalobca podal žiadosť o dodatok k nájomnej zmluve o doplnenie účelu využívania prenajatých priestorov o vykonávanie drobných opráv svojho súkromného majetku uskladneného v nebytových priestoroch, teda na jednej strane tvrdí, že opravy nevykonáva, na druhej strane opravy vykonávať chce. V súvislosti s tým uviedol, že žalobca figuruje ako zodpovedný zástupca firmy M. K. KO-OB, IČO: 17 826 802, ktorá má v predmet podnikania opravu cestných motorových vozidiel. Žalovaný tiež uviedol, že na jednej z fotografií, ktoré súdu predložil, je zobrazený cca 100 litrový sud oleja a ďalšie tri litrové komerčné nádoby od oleja, ako aj rozrezaná plastová bandaska znečistená zrejme pri vypúšťaní oleja z motorov, ktoré žalobca umiestnil vedľa prenajatých priestorov v rozpore s predpismi o ochrane vody a pôdy a na základe tejto fotografie možno usudzovať, že sa nejedná o bežnú údržbu automobilov, ale o servisné práce, kde sa spotrebúva olej v desiatkach alebo stovkách litrov. V súvislosti s osobou M. K. žalovaný uviedol, že tento je poslancom obecného zastupiteľstva obce Čereňany a zároveň svokrom žalobcu, pričom sám garážuje svoje súkromné motorové vozidlo v priestoroch prenajatých žalobcovi a svojim vystupovaním na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 25.6.2020 dal jasne najavo, že záujmy jeho zaťa sú mu bližšie ako záujmy obce. Žalovaný zároveň súdu predložil CD nosič s nahrávkou zo zasadnutia obecného zastupiteľstva obce dňa 25.6.2020.

3. Tunajší súd rozsudkom zo dňa 5.5.2021 č.k. 5C/24/2020-110 vo veci rozhodol tak, že žalobu zamietol a žalovanému voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Na základe odvolania žalobcu odvolací súd uznesením zo dňa 23.2.2022 č.k. 5Co/47/2021-154 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd uviedol, že k prenájomu nebytových priestorov (dielne súp. č. XXX na parcele č. XXXX/XX o výmere 135 m² v bývalom vojenskom priestore Čereňany) zo strany žalovaného žalobcovi nedošlo cestou priameho prenechania do nájmu, a preto pre takýto prenájom neplatia obmedzenia stanovené v § 9a ods. 6 v spojení s § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí. Z toho dôvodu, ak by aj žalobca bol vo vzťahu k poslancovi obecného zastupiteľstva žalovaného M. K. osobou blízkou, táto skutočnosť nemá žiadny

právny význam na platnosť predmetnej nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným dňa 26.7.2019. Odvolací súd preto považoval zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019 za platnú a uložil súdu prvej inštancie, aby vecne posúdil dôvodnosť výpovede predmetnej nájomnej zmluvy žalovaným podľa výsledkov v spore vykonaného dokazovania a opätovne o žalobe žalobcu rozhodol.

4. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom sporových strán a svedkov M. K., A. A. a C. K., oboznámením obsahu zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019, výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 6.7.2020, vyjadrení žalovaného zo dňa 8.9.2020 a 4.11.2020, CD nosičov s fotografiami a záznamom zo zasadnutia obecného zastupiteľstva žalovaného, žiadosti žalobcu o prenájom nebytových priestorov zo dňa 23.5.2019, fotografií predložených žalovaným, pozvánky na zasadnutie obecného zastupiteľstva zo dňa 19.6.2020, zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva žalovaného zo dňa 25.6.2020 spolu s uzneseniami č. 34 - 56, žiadosti o dodatok k nájomnej zmluve, výpisu zo živnostenského registra M. K. KO-OB, právneho stanoviska JUDr. X. zo dňa 18.5.2020, vyjadrenia žalobcu zo dňa 5.10.2020 a 24.11.2020, uznesení zo zasadnutia obecného zastupiteľstva žalovaného zo dňa 27.6.2019 a zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 27.6.2019, fotografií predložených žalobcom, ako aj oboznámením obsahu ostatného spisového materiálu a zistil tento skutkový a právny stav:

5. Žalobca žiadosťou zo dňa 23.5.2019 požiadal žalovaného o prenájom nebytových priestorov v bývalom vojenskom priestore Čereňany na obdobie troch rokov, a to dielne súp. č. XXX na parcele č. XXXX/XX o výmere 135 m². Ako účel využitia priestorov uviedol garážovanie áut v osobnom vlastníctve a svojho súkromného majetku, bez podnikateľských zámerov. Uznesením č. 88 obecné zastupiteľstvo v Čereňanoch na zasadnutí konanom dňa 27.6.2019 schválilo prenájom obecného majetku - nebytových priestorov na parcele reg. „C“ č. XXXX/XX o výmere 135 m² - dielne v prospech žalobcu a starostu obce poverilo na uzavretie zmluvy. Dňa 26.7.2019 došlo medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom k uzavretiu Zmluvy o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej žalovaný prenajal žalobcovi nebytové priestory súp. č. XXX, nachádzajúce sa v priemyselnom objekte v obci Čereňany na E. parc. č. XXXX/XX, zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. H., v rozsahu 135 m². V zmluve si strany sporu vymedzili účel nájmu nasledovne: „garážovanie áut v osobnom vlastníctve a súkromného majetku, bez podnikateľských zámerov.“ Nájom bol dojednaný na dobu určitú od 26.7.2019 do 25.7.2022. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 9,60 eur na 1 m² za rok, t.j. 108,- eur mesačne a splatnosť bola dojednaná k 20. dňu predchádzajúceho mesiaca. Podľa článku IX si strany dohodli spôsoby ukončenia nájmu. Jedným z nich (bod 2) bola výpoveď, ktorá musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane s tým, že výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Strany si dohodli, že výpoveď z nájmu môže byť daná len z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb..

6. E-mailom zo dňa 12.5.2020 žalovaný upozornil žalobcu na porušovanie nájomnej zmluvy - účelu nájmu s tým, že pri opakovaní to bude viesť k vypovedaniu zmluvy. Listom zo dňa 13.5.2020 žalobca podal u žalovaného žiadosť o dodatok k nájomnej zmluve zo dňa 26.7.2019, ktorým by sa doplnil účel využívania prenajatých priestorov o vykonávanie drobných opráv svojho súkromného majetku uskladneného v nebytových priestoroch. Dňa 25.6.2020 na zasadnutí obecného zastupiteľstva žalovaného došlo k prerokovaniu porušovania nájomnej zmluvy so žalobcom a bola predložená aj žiadosť žalobcu o schválenie dodatku k nájomnej zmluve. Porušovanie účelu nájmu sa týkalo vykonávania opráv áut v nebytových priestoroch zo strany žalobcu, pričom podľa zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva poslanci Mgr. D. a Mgr. V. uvádzali, že v prípade úniku oleja nebude niesť zodpovednosť žalobca ako nájomca, ale žalovaný ako prenajímateľ. K tomuto názoru sa pripojil aj poslanec S., podľa ktorého by bolo riešením, ak by žalobca mal priestory prenajaté na podnikateľské účely, nakoľko podnikateľ zodpovedá za všetko sám. Poslanec obecného zastupiteľstva M. K. v rámci diskusie uviedol, že všetky prevádzky sa riadia pravidlami a platí to tak pre fyzickú osobu, ako aj živnostníka. Zároveň uviedol, že žalobca neopravuje autá za peniaze. Žalobca v diskusii uviedol, že v dielni uskutočňuje iba malé opravy, raz na jednom aute vymenil olej, inak ide len o výmenu žiaroviek, kolies, niečo si na aute pritiahne. Starosta obce k tomu uviedol, že tieto činnosti sú bežnou údržbou (CD nosič: video č. 3 - 16 min. 40 sek.). V rámci rokovania obecného zastupiteľstva bolo oboznámené aj právne stanovisko JUDr. X. vo veci nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce.

7. Listom zo dňa 6.7.2020 žalovaný vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019 uzavretú so žalobcom z dôvodu, že žalobca využíva priestory v rozpore so zmluvou, nakoľko v týchto

priestoroch žalobca začal opravovať automobily. Z výpovede zmluvy vyplýva, že nájom bol žalobcovi poskytnutý ako súkromnej osobe a žalovaný ako prenajímateľ zodpovedá za všetky činnosti, ktoré sú v jeho priestoroch vykonávané, ako aj za prípadné škody na zdraví, majetku a životnom prostredí, pričom opravy motorových vozidiel sú definované ako remeselná živnosť a obec nedokáže zabezpečiť dodržanie podmienok na takúto prevádzku podľa §§ 9 - 12 vyhlášky č. 208/1991 Zb.. Podľa vyjadrenia žalobcu výpoveď zo zmluvy o nájme nebytových priestorov mu bola doručená dňa 8.7.2020.

8. Žalobca v konaní popieral existenciu dôvodu na výpoveď z nájmu, ktorá bola vo výpovedi zo dňa 6.7.2020 žalovaným uvedená. Podľa jeho tvrdenia v prenajatých nebytových priestoroch má iba umiestnené autá a svoj majetok, nevykonával tu žiadne opravy vozidiel, vykonával iba také činnosti na svojich motorových vozidlách, ako každý iný prevádzkovateľ motorového vozidla, aby mohol svoje vozidlo prevádzkovať na cestných komunikáciách, teda vykonáva povinnosti vodiča podľa § 6 zákona č. 8/2009 Z.z. o cestnej premávke, ako napr. kontrola podvozku vozidla, či nie je na aute porucha tesnenia motorových alebo prevodových súčastí, kontrola stieračov a náplní prevádzkových kvapalín tak, aby prevádzka vozidla mohla byť v súlade so zákonom realizovaná. V konaní žalobca uvádzal, že do týchto priestorov si najprv navozil svoje veci a potom, keď v čase pandémie koronavírusu zostal doma, chodil do garáže tieto veci upratovať, triedil ich, priestory vymaľoval, robil tam elektriку, robil poriadok na okolí. Z výpovede žalobcu vyplynulo, že v garáži si vymieňa pneumatiky aj na autách, ktoré má doma a ktoré v týchto priestoroch negarážuje, ale pneumatiky tu má uložené. Pokiaľ má s autom nejaký problém, opravu robí v dielni svojho svokra M. K. v obci. V súvislosti s fotografiou predloženou žalovaným, na ktorej je žalobca zachytený v predmetnej garáži v montážnej jame spolu s C. K. (švagrom), žalobca uviedol, že C. K. ho prišiel do garáže pozrieť, niečo mu na aute drnčalo, preto skontrolovali, kde je problém, ale opravu na aute nevykonávali. Žalobca zastával názor, že zástupca žalovaného - starosta obce má odlišné názory s jeho svokrom M. K., ktorý je poslancom obecného zastupiteľstva, a preto je starosta obce voči nemu zaujatý. Vo svojej výpovedi žalobca uviedol, že so svojím svokrom M. K. má dobré vzťahy, v prípade potreby si navzájom vypomôžu, v rámci rodinných vzťahov sa navštevujú, sú v kontakte takmer denne. M. K. žalobcu chodieval pozrieť aj do garáže, žalobca pre neho ako vyučený automechanik pôsobil v prevádzke autodiely ako zodpovedný zástupca.

9. Žalovaný na dôvodnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov trval. Zástupca žalovaného, ktorý je starostom obce, uviedol, že on osobne mnohokrát videl, že žalobca v garáži robil opravy áut. Poukázal na to, že na fotografiách, ktoré súdu predložil, je v blízkosti priestorov prenajatých žalobcovi zachytených veľa áut a ťažko povedať, či všetky patria žalobcovi. Poukazoval aj to, že sám žalobca na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 25.6.2020 uvádzal, že v garáži robí iba drobné opravy. Okrem toho vedľa prenajatých priestorov na voľnom priestranstve žalobca umiestnil plastové obaly z motorového oleja a veľký sud na motorový olej cca 100 litrový. Podľa veľkosti obalov, ktoré žalobca používal na skladovanie alebo manipuláciu s olejmi, možno podľa žalovaného usudzovať, že nejde o bežnú údržbu automobilov, ale o taký rozsah servisných prác, kde sa spotrebúva olej v desiatkach alebo stovkách litrov. Takýmto konaním žalobca vystavil žalovaného riziku pokút z hľadiska ochrany životného prostredia, keďže nebezpečný odpad mal uložený v priestoroch, ktoré nemal vo svojom nájme, ale na voľnom priestranstve, ktoré je vo vlastníctve žalovaného. Žalovaný uvádzal, že mal záujem vyriešiť vec so žalobcom dohodou, niekoľkokrát ho telefonicky kontaktoval, zaslal mu e-mailové upozornenia, vykonal aj osobnú návštevu žalobcu, no bezvýsledne. Zástupca žalovaného v konaní uvádzal, že si nemyslel, že celá vec zájde tak ďaleko, ale po tom, čo zistil, že jeho upozornenia žalobca nerešpektuje, vyhotovil aj niekoľko fotografií, ktoré jeho tvrdenia preukazujú. Zástupca žalovaného tiež uviedol, že pri uzatváraní nájmovej zmluvy tvrdil, že ide o konflikt záujmov, nakoľko svokor žalobcu M. K. je poslancom obecného zastupiteľstva, ale p. K. sám na zasadnutí obecného zastupiteľstva tvrdil, že aj on sám si tam bude len garážovať svoje auto. V dobrej viere, že chce žalobcovi pomôcť, nakoniec napriek všetkému nájomnú zmluvu so žalobcom uzavrel. Z jeho výpovede vyplynulo, že ako starosta obce sa v objekte, kde sa nachádzajú prenajaté priestory žalobcu, prakticky denne pohybuje, žiadnu ohlásenú kontrolu zameranú na dodržiavanie podmienok nájmu nevykonával, ale nebol problém vidieť, čo sa v týchto priestoroch deje.

10. Svedok M. K., svokor žalobcu a zároveň poslanec obecného zastupiteľstva žalovaného, v konaní uviedol, že nájom nebytových priestorov žalobca potreboval z dôvodu, že má nejaké staršie autá a aby sa neznehodnotili, chcel ich garážovať. Podľa svedka žalobca má autá v týchto priestoroch len odstavené, žiadne opravy tam nerobil, iba si tam vymenil kolesá alebo vyčistil vnútro auta. V garáži podľa svedka má žalobca umiestnených asi päť vozidiel. Svedok potvrdil, že do týchto priestorov chodí aj on, pokiaľ je pekné počasie, zájde tam aj denne, aby priestory vyvetral od vlhkosti. Žalobca sem tiež chodieval

a predtým, ako dostal výpoveď z nájmu, bol nezamestnaný, jeho deti kvôli koronakríze zostali doma, preto ich žalobca brával so sebou do garáže, nakoľko v areáli, kde sa garáž nachádza, je aj bývalý tenisový kurt a deti tam hrávali futbal. Svedok uvádzal, že žalobca priestory garáže upravil, staral sa aj o okolie, kosil trávu a vyklčoval porasty. On tam za žalobcom tiež chodieval na kávu, chodili tam za ním aj kamaráti, s ktorými si žalobca hocikedy zavolať a povedal im, aby sa zastavili, že im spraví kávu. Niekedy tam takto stretol dvoch aj troch ľudí. Svedok uviedol, že v garáži je umiestnený aj jeho veterán - vozidlo zn. Mustang, opravy tohto vozidla tam nevykonával ani on ani žalobca. Poukázal na to, že on (svedok) vlastní autodielnu a starosta obce ho obviňoval, že si chodí opravovať autá do garáže. Svedok tiež uviedol, že aj jeho syn šiel za žalobcom do garáže autom, na ktorom predtým u neho v dielni svedok robil opravu, jeho syn šiel auto vyskúšať, zastavil sa u žalobcu v garáži a keďže na aute niečo drnčalo, žalobca aj so synom svedka sa v garáži pozreli, čo je príčinou, ale žiadne opravy v uvedených priestoroch vykonávané neboli. V súvislosti so vzťahom k žalobcovi svedok uviedol, že je veľmi rád, že má takého zaťa, navzájom si spolu veľmi dobre vychádzajú, sú denne v kontakte, pokiaľ žalobca nie je v práci, sú si navzájom nápomocní, kedykoľvek niečo potrebuje, žalobca mu pomôže a naopak. Uviedol, že vozidlo Mustang dal svojim vnukom (deťom žalobcu) a berie to tak, že čo je jeho, je aj ich. Ako SZČO má v predmete činnosti aj opravu motorových vozidiel a žalobca vykonával a doposiaľ u neho vykonáva funkciu zodpovedného zástupcu v súvislosti s touto činnosťou.

11. Svedkyňa A. A., manželka žalobcu, v konaní uviedla, že počas roku 2020 chodila do priestorov garáže, ktorú má žalobca prenajatú od žalovaného, a to vtedy, keď tam bol žalobca s deťmi. Žalobca v týchto priestoroch buď čistil kanál, kosil trávu alebo tam bol s deťmi. Z výpovede svedkyne vyplynulo, že za žalobcom do týchto priestorov chodili aj jeho kamaráti alebo neter. Väčšinou sa len rozprávali alebo fajčili, svedkyňa nikdy nevidela, že by sa tam opravovali nejaké autá. V garáži sú podľa jej vyjadrenia umiestnené asi štyri ich autá a majú tam ich spoločné veci, ako napr. gauč a pod.. O vzťahu žalobcu k jej otcovi M. K. uviedla, že obaja spolu veľmi dobre vychádzajú, fungujú všetci spolu ako rodina, držia spolu a vždy si pomáhajú. Svedkyňa uviedla, že jej otec má v obci svoju autodielnu a nemá dôvod, aby chodil opravovať autá do garáže k žalobcovi a aj oni so žalobcom, pokiaľ potrebujú opraviť auto, robia to v dielni u otca.

12. Svedok C. K., švagor žalobcu, vo výpovedi uviedol, že so žalobcom má veľmi dobrý vzťah, je s ním v častom kontakte a zájde za ním aj do garáže. Nikdy nevidel, že by sa tam robili nejaké opravy áut. Podľa svedka žalobca v garáži najprv opravoval priestory vrátane vymaľovania, robil tam poriadok, staral sa o okolie a tiež tam chodil kvôli kontrole, keďže tam mal uložený svoj majetok a tiež preto, aby priestory vyvetral. V súvislosti s fotografiou predloženou žalovaným, potvrdil, že na tejto je zachytený on so žalobcom v montážnej jame v predmetnej garáži. Uviedol, že on predtým auto opravoval v dielni svojho otca, potom na ňom prišiel za žalobcom, ale niečo mu tam drnčalo, tak sa šli pozrieť, čo to spôsobuje. Zistil, kde je problém a tento sa potom odstraňoval v dielni u svedkovho otca. V garáži žalobcu nič neopravovali. Svedok potvrdil, že žalobcu do garáže chodilo pozrieť dosť ľudí, žalobca tam má kávovar a spolu si dali kávu. Svedok uviedol, že on nebol nikdy svedkom toho, že by sa v týchto priestoroch opravovali autá. Svedok tiež potvrdil, že rovnako výborný vzťah so žalobcom ako má on, má aj jeho otec M. K. a aj celá rodina.

13. Z výpisu zo živnostenského registra M. K. KO-OB, s miestom podnikania Čereňany, Severná 656/9, IČO: 17 826 802, vyplýva, že jedným z predmetov podnikania M. K. je aj oprava cestných motorových vozidiel. Ako zodpovedný zástupca prevádzkarne v Čereňanoch, Pálenická 420/1, je uvedený žalobca.

14. Z právneho stanoviska vo veci prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce zo dňa 18.5.2020, vypracovaného JUDr. V. X., vyplýva, že podľa ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí sú z možnosti prenájmu majetku vo vlastníctve obce pomenovaním funkcie vylúčené osoby uvedené v § 9a ods. 6 písm. a) - f) a podľa § 9a ods. 6 písm. g) aj blízke osoby osôb uvedených v § 9a ods. 6 písm. a) - f), pričom to, kto sa považuje za osobu blízku, upravuje ust. § 116 Občianskeho zákonníka. V prípade rodinného vzťahu svokor - zať nemusí ísť vždy o osoby blízke, podľa právneho názoru JUDr. X. rozhodujúcim je vek osôb, vzdialenosť ich trvalého bydliska, materiálna situácia jednotlivých strán tohto rodinného vzťahu, doterajší spôsob príbuzenských kontaktov.

15. Na fotografiách, predložených žalovaným v konaní, sú zachytené nebytové priestory užívané žalobcom na základe nájmovej zmluvy, kde vedľa budovy sa nachádzajú viaceré autá. Na jednej z fotografií sa nachádzajú dve vozidlá odstavené z bočnej strany nebytových priestorov, jedným z vozidiel

je vozidlo zn. Nissan EČV: W a vozidlo bez EČV a predných svetiel zn. Audi. Žalobca v konaní uviedol, že obe vozidlá sú v jeho vlastníctve. Na ďalších štyroch fotografiách je zachytené vozidlo zn. Opel EČV: W odstavené pred predmetnými nebytovými priestormi. Žalobca k tomuto vozidlu uviedol, že toto vozidlo malo poruchu, ktorú si chcel dať jeho majiteľ opraviť u M. K., ktorý sa v tom čase nachádzal u neho v garáži, preto za ním prišiel tam, avšak vozidlo už potom nebolo pojazdné, a preto na uvedenom mieste zostalo asi dva dni. Na ďalších troch fotografiách sa pred nebytovými priestormi nachádzajú odstavené vozidlá zn. BMW EČV: W vozidlo zn. Škoda (combi) EČV: W a vozidlo zn. Volkswagen EČV: W. Žalobca v súvislosti s týmito ostatnými vozidlami uviedol, že vozidlo zn. BMW patrí jeho švagrovi, ktorý ho do garáže prišiel pozrieť. O vozidle zn. Volkswagen najskôr uviedol, že patrí jeho svokrovi, neskôr v konaní pri nahliadnutí do spisu uviedol, že ide o vozidlo VW Golf patriace jeho kamarátovi, ktorý ho prišiel pozrieť. Vozidlo zn. Škoda EČV: W podľa vyjadrenia žalobcu je vozidlo patriace obci. Tri fotografie zachytávajú žalobcu a svedka C. K. v garáži v montážnej jame, nad ktorou je zaparkované vozidlo zn. Volkswagen EČV: W. K tejto fotografii žalobca a svedkovia M. K. a C. K. uviedli, že vozidlo patrí svedkovi C. K., ktorý ho bol predtým opravovať v dielni svojho otca M. K., následne zašiel za žalobcom a keďže mu vo vozidle niečo „drnčalo“, hľadali spolu so žalobcom príčinu. Jedna z predložených fotografií zachytáva plechový sud a tri plastové bandasky od motorového oleja umiestnené vonku, zrejme vedľa prenajatých nebytových priestorov. Žalobca k tejto fotografii v konaní uviedol, že plechový sud bol prázdny a plastové bandasky (tiež prázdne) mal pripravené na vyhodenie.

16. Podľa § 3 ods. 1, 3 veta prvá 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").

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.

17. Podľa § 9 ods. 1, 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou.

18. Podľa § 9a ods. 1, 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o nájme, ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

a) na základe obchodnej verejnej súťaže,

b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len "dražba") alebo

c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem

a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,

c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby,

d) nájmu nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci.

19. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Žalobca sa domáhal určenia, že výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019, daná žalobcovi listom žalovaného zo dňa 6.7.2020, je neplatná a nájomný vzťah žalobcu podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019 trvá i po dni 31.10.2020. V danej veci ide o tzv. určovaciu žalobu, t.j. žalobu podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku. Domáhať sa určenia, či tu právo je alebo nie je, môže žalobca za predpokladu, že preukáže existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Žalobca existenciu naliehavého právneho záujmu preukazoval tým, že bez určenia, či jeho právo nájmu trvá aj po 30.10.2020, by nemohol predmet nájmu po uvedenom dátume

užívať, hoci má záujem vykonávať svoje práva vyplývajúce zo zmluvy o nájme nebytových priestorov. V konaní nebolo sporným, že žalovaný dal žalobcovi výpoveď z nájmu nebytových priestorov, ktoré žalobca užíval na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019, ako aj to, že žalobca existenciu dôvodov výpovede z nájmu, ktoré uvádzal žalovaný vo výpovedi, popieral. Bez žalobcom požadovaného určenia by tak po uplynutí výpovednej doby žalobca stratil možnosť vykonávať práva vyplývajúce pre neho z predmetnej nájomnej zmluvy. Na základe uvedeného je teda zrejmé, že žalobca má na požadovanom určení naliehavý právny záujem.

20. Súd pri posudzovaní toho, či došlo k platnému ukončeniu nájomnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu a či nájomný vzťah založený zmluvou o nájme nebytových priestorov u žalobcu naďalej trvá, ako predbežnú otázku posudzoval platnosť samotnej zmluvy o nájme nebytových priestorov. V konaní žalovaný predložil právne stanovisko vypracované JUDr. V. X., z ktorého vyplýva, že podľa ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí sú z možnosti prenajatia majetku vo vlastníctve obce konkrétnym pomenovaním funkcie vylúčené osoby uvedené v § 9a ods. 6 písm. a) - f) a podľa § 9a ods. 6 písm. g) aj blízke osoby osôb uvedených v § 9a ods. 6 písm. a) - f). V konaní tiež bolo zistené, že žalobca je zaťom M. K., ktorý je poslancom obecného zastupiteľstva u žalovaného. Podľa ust. § 9a ods. 6 zákona o majetku obcí sa však zákaz prevedenia majetku obce do vlastníctva, resp. prenechania do nájmu na osoby uvedené pod písm. a) až g) citovaného ustanovenia vzťahuje len na prípad priameho predaja, resp. priameho prenechania majetku obce do nájmu. V danej veci však o takýto prípad nešlo, žalobcovi boli nebytové priestory prenechané do nájmu na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže, a preto pre takýto prenájom neplatia obmedzenia stanovené v § 9a ods. 6 v spojení s § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí. Na základe uvedeného preto súd v súlade s právnym názorom odvolacieho súdu uzavrel, že zmluva o nájme nebytových priestorov, uzavretá medzi žalobcom a žalovaným, je platným právnym úkonom.

21. Žalovaný vypovedal zmluvu o nájme so žalobcom z dôvodu, že žalobca využíva priestory v rozpore so zmluvou, nakoľko v týchto priestoroch žalobca začal opravovať automobily. Žalobca v konaní popieral, že by v prenajatých priestoroch vykonával opravy automobilov. Dokazovaním bolo z výpovede žalobcu zistené, že v uvedených priestoroch iba doplnil prevádzkové kvapaliny do svojich vozidiel, vykonal kontrolu stieračov, kontrolu podvozku vozidla, či nie je na aute porucha tesnenia motorových alebo prevodových súčastí, prípadne vymenil žiarovky. Tieto činnosti samotný zástupca žalovaného (starosta obce) označil v rámci rokovania obecného zastupiteľstva dňa 25.6.2020, na ktorom sa prejednávalo porušovanie nájomnej zmluvy zo strany žalobcu, len za bežnú údržbu (CD nosič: video č. 3 - 16 min. 40 sek.). Žalovaný tvrdenie o vykonávaní opráv žalobcom v predmetných priestoroch preukazoval fotografiami, z ktorých vyplýva, že v blízkosti týchto priestorov sa nachádzali odstavené vozidlá. Z výpovede žalobcu bolo zistené, že vozidlá značky Nissan a Audi (bez EČV), zachytené na viacerých fotografiách, patria jemu; vozidlo zn. BMW patrí jeho švagrovi C. K.; k vozidlám zn. Volkswagen Golf (VW Golf) a zn. Opel žalobca uviedol, že vozidlo VW Golf patrí jeho kamarátovi, ktorý ho do garáže prišiel pozrieť a s vozidlom zn. Opel prišiel jeho majiteľ za jeho svokrom, ktorý bol v tom čase pri žalobcovi v garáži, keďže ho nenašiel v jeho autodielni, kam prišiel s autom do opravy. Následne už toto vozidlo nebolo pojazdné, preto zostalo pri garáži asi dva dni odstavené. V súvislosti s fotografiou, na ktorej je žalobca zachytený v montážnej jame spolu so svedkom C. K., žalobca uviedol, že svedkovi predtým auto opravoval jeho svokor vo svojej autodielni, následne svedok prišiel na aute k nemu do garáže a keďže mu na aute niečo drnčalo, šli sa pozrieť, čo to spôsobuje. Žiadnu opravu na tomto vozidle však žalobca nevykonával. Toto tvrdenie žalobcu v konaní potvrdil aj svedok C. K. a tiež svedok M. K.. Z výpovedí svedkov M. K., A. A. a C. K. bolo zistené, že svedkovia žalobcu v týchto priestoroch nikdy nevideli vykonávať žiadne opravy. Svedkovia zhodne uviedli, že žalobca sa často zdržiaval v prenajatých priestoroch, tieto opravoval vrátane vymaľovania a udržiaval tiež okolie, čistil kanál, kosil trávu, prípadne tam bol s deťmi, nakoľko v areáli sa nachádza aj bývalý tenisový kurt a deti tam hrávali futbal. Z výpovedí svedkov vyplynulo, že za žalobcom chodili aj kamaráti, dali si tam spoločne kávu. Z takto vykonaného dokazovania súd nepovažoval za nepochybne preukázané, že by žalobca prenajaté priestory garáže užíval v rozpore so zmluvou tým, že by v uvedených priestoroch vykonával opravy vozidiel. Svedkovia v konaní takúto skutočnosť popreli a fotografie predložené žalovaným, z ktorých je zrejmé, že v blízkosti garáže boli odstavené vozidlá (aj žalobcove), nepreukazujú, že tieto vozidlá boli žalobcom aj opravované v priestoroch garáže.

22. Pre úplnosť súd poukazuje na to, že žalovaný po tom, čo dal výpoveď z nájmu žalobcovi listom zo dňa 6.7.2020, dal žalobcovi opätovne výpoveď z nájmu, a to pre neuhradenie faktúr za služby spojené

s nájmom. Na tunajšom súde je v tejto súvislosti vedené konanie o neplatnosť výpovede z nájmu pod sp.zn. 12C/8/2022. Z toho možno usudzovať, že samotný žalovaný zrejme nepovažoval výpoveď z nájmu zo dňa 6.7.2020 za platný právny úkon, keďže žalobcovi dal ďalšiu výpoveď z tej istej zmluvy o nájme nebytových priestorov

23. Na základe všetkých uvedených skutočností súd nemal za nepochybne preukázanú existenciu výpovedného dôvodu uvedeného vo výpovedi z nájmovej zmluvy zo dňa 6.7.2020, a preto vo veci rozhodol tak, že určil, že výpoveď zo zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.7.2019, uzavretej medzi stranami sporu, daná žalobcovi listom žalovaného zo dňa 6.7.2020, je neplatná a nájomný vzťah z predmetnej nájmovej zmluvy trvá i po dni 31.10.2020 (t.j. po uplynutí výpovednej doby).

24. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (CSP) tak, že žalobcovi, ktorý mal v konaní úspech v celom rozsahu, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. V súlade s ust. § 262 ods. 1 CSP súd rozhodol len o nároku na náhradu trov konania. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd Trenčín. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie musí obsahovať, okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené; kto ho robí; ktorej veci sa týka; čo sa ním sleduje; spisovú značku konania; podpis) označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu a toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1 , 2 CSP.