

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 3Cob/196/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121202576  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slávka Maruščáková  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2024:7121202576.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Slávky Maruščákovvej a členov senátu JUDr. Rastislava Pellu a JUDr. Františka Čisovského v spore žalobcu: FARMSOB, spol. s r.o., so sídlom Hollého 3, 080 01 Prešov, IČO: 36744018, zastúpený verita, s.r.o., so sídlom Miletičova 5B, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35940875, proti žalovaným, v 1. rade: Košický samosprávny kraj, so sídlom Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice, IČO: 35541016, v 2. rade: Správa majetku Košického samosprávneho kraja, so sídlom Tatranská 25, 040 01 Košice, IČO: 42093937, zastúpený JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou so sídlom Štúrova 20, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35514892, o určenie trvania nájomného vzťahu, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Mestského súdu Košice, č.k. 32Cb/35/2021-221 zo dňa 13.6.2023, takto

### rozhodol:

- Potvrďuje rozsudok Mestského súdu Košice, č.k. 32Cb/35/2021-221 zo dňa 13.6.2023.
- Žalovaným v 1. a 2. rade priznáva voči žalobcovi právo na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Mestský súd Košice ( ďalej len súd alebo súd prvej inštancie ) napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že:

I. Žalobu zamieta.

II. Žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade priznáva nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu voči žalobcovi.

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou žalobca žiadal, aby súd určil, že nájomný vzťah založený Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 v znení jej dodatkov medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade (Košický samosprávny kraj, IČO: 35541016) naďalej trvá.

3. Žalobca odôvodnil žalobu tým, že medzi ním a obchodnou spoločnosťou Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., IČO: 36797723 bola dňa 30.6.2009 uzavretá Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 k predmetu nájmu nachádzajúcom sa v budove zdravotníckeho zariadenia so súp. č. XXX, nachádzajúcej sa na ulici A. B. XX, C., postavenej na pozemku par. č. 1887/2, zapísanej na LV č.: XXXXX vystavenom pre k.ú. D. E., obec: C. - D., okres: Košice IV, ktorej vlastníkom je Košický samosprávny kraj, a to konkrétne k nebytovým priestorom: lekárňou o výmere 157,8 m<sup>2</sup> v suteréne a ostatné nebytové priestory o výmere 497,7 m<sup>2</sup> v suteréne. Uviedol, že predmetné nebytové priestory užíva v súlade s predmetom nájmu na prevádzku verejnej lekárne za účelom poskytovania lekárenskej starostlivosti, pričom dňa 14.12.2020 mu bola doručená písomnosť označená ako „Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru“ zo dňa 10.12.2020, ktorou žalovaný v 2. rade ako „prenajímateľ“ vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 71/2009 v znení jej dodatkov.

3.1. V žalobe argumentoval tým, že výpoveď je neplatná (resp. ide o nulitný právny úkon) z dôvodu, že zmluvu uzavrel so žalovaným v 1. rade, ktorý svoju vôľu ukončiť nájomný vzťah doposiaľ účinne neprejavil s tým, že žalovaný v 2. rade nebol a nie je zmluvnou stranou t.j. prenajímateľom v danom právnom vzťahu. Vzhľadom na skutočnosť, že výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov nebola realizovaná žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom, zmluva o nájme nebola účinne vypovedaná a vo vzťahu k doručenej výpovedi z nájmu sa jedná o právny úkon neplatný (nulitný) a neúčinný od počiatku, preto nájomný vzťah medzi žalovaným v 1. rade a žalobcom naďalej trvá. Žalobca Výpoveď z nájmu považoval za neplatnú aj z dôvodu, že nespĺňa okrem formálnych aj obsahové náležitosti, pretože neobsahuje podstatné listinné prílohy potrebné k jej platnosti. Okrem toho žalobca poukázal aj na ustanovenia zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov, zákona č. 119/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka a mal za to, že žalovaný v 1. rade ako vyšší územný celok sa má aj pri ukončení nájmu riadiť rovnakými pravidlami ako pri schvaľovaní nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa a dané pravidlo v prípade žalobcu nebolo dodržané (uznesenie týkajúce sa ukončenia nájmu nebolo prijaté trojpäťtinovou väčšinou poslancov) a teda Výpoveď z nájmu nemôže byť platný právny úkon. Podľa názoru žalobcu ide o právny úkon, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi a obchádza zákon a nemala mu byť priznaná právna ochrana.

4. Žalovaní vo svojich vyjadreniach k žalobe a následným vyjadreniam žalobcu žiadali žalobu zamietnuť s poukazom na ukončenie zmluvného vzťahu medzi stranami sporu v zmysle dohody účastníkov zmluvného vzťahu vyplývajúcej zo Zmluvy o nájme č. 71/2009 v znení jej dodatkov. Uviedli, že žalobcovi ako nájomcovi nebytových priestorov bola riadne doručená výpoveď (žalobca danú skutočnosť nepoprel), pričom výpovedná doba začala plynúť 1.1.2021 a uplynula dňom 31.3.2021, no napriek tejto skutočnosti (ukončenie zmluvného nájomného vzťahu) žalobca nebytové priestory vo vlastníctve žalovaného v 1. rade naďalej riadne užíva. Vo svojich vyjadreniach poukázali na ustanovenia zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a citujúc jeho § 7 a § 9a ods. 9 písm. c) mali za to, že sa má primerane použiť pri prenechaní majetku vyššieho územného celku do nájmu tretím osobám a nie aj pri zániku právneho vzťahu týkajúceho sa majetku vyššieho územného celku. Poukázali na svoj právny názor, v zmysle ktorého 3/5 súhlas väčšiny všetkých poslancov sa predpokladá iba v prípadoch prenechania majetku do nájmu (vzniku, zmene právneho vzťahu), pretože vtedy sa vyšší územný celok „zbavuje“ svojho majetku a mal by za to dostať čo najvýhodnejšiu protihodnotu. Pri zrušení právneho vzťahu týkajúceho sa majetku vyššieho územného celku, vyšší územný celok „získa“ späť svoj majetok a teda splnenie podmienky súhlasu 3/5 väčšiny všetkých poslancov nie je potrebné. Zároveň poukázali na to, že uznesenie Košického samosprávneho kraja (ďalej len „KSK“) č. 395/2020 týkajúce sa zrušenia viacerých nájomných vzťahov k majetku KSK výpoveďou bolo predmetom prieskumu Krajskej prokuratúry Košice s tým, že z upovedomenia Krajskej prokuratúry Košice zo dňa 7.12.2020, č.k. Kd 261/20/8800-5 vyplýva, že po prieskume napadnutého uznesenia KSK č. 395/2020 a postupu jeho prijatia bol vyvozený záver, že predmetné uznesenie KSK bolo prijaté v súlade so zákonom a podnet na prešetrenie bol odložený.

4.1. Zároveň poukázali na to, že vzťah medzi účastníkmi nájomnej zmluvy bol založený na zásade zmluvnej voľnosti a zmeny nájomnej zmluvy boli robené písomnými dodatkami, v rámci ktorých došlo aj k zmene doby nájmu. Žalobca mal nebytové priestory vo vlastníctve žalovaného v 1. rade prenajaté na dobu určitú a teda mal vedomosť o tom, že v určitom časovom období nájomný vzťah bude ukončený a až Dodatkom č. 3/2019 z 30.5.2019, bola doba nájmu z doby určitej (do 31.12.2019) zmenená na dobu neurčitú, pričom došlo aj k zmene článku zmluvy nazvaného „Skončenie nájmu“. Tento dodatok podpísal žalobca v rámci zmluvnej voľnosti slobodne, bez nátlaku a teda aj s vedomosťou, že k zániku zmluvného vzťahu môže dôjsť aj výpoveďou zo strany prenajímateľa bez udania dôvodu. Na základe uvedeného žalovaní mali zato, že neexistuje žiadny skutkový ani právny dôvod, pre ktorý by žaloba mala byť dôvodná.

5. Súd prvej inštancie považoval za spornú skutočnosť, či Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru datovanú k 10.12.2020, č. SMKSK-2020/418-ÚPTO-0041, bola platným právnym úkonom, a teda či jej účinkom bol zánik zmluvného vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom. V tomto smere vykonaným dokazovaním (oboznámením sa s tvrdeniami strán sporu, obsahom predložených listinných dôkazov, právnym názorom vysloveným súdmi v obdobných sporoch v ich rozhodnutiach, s ktorými sa súd oboznámil počas vlastnej rozhodovacej činnosti a právnym názorom vysloveným prokurátorom pri

prešetrení podnetu na preskúmanie zákonnosti uznesenia č. 395/2020 prijatého zastupiteľstvom KSK dňa 29.06.2020), zistil skutkový stav, podľa ktorého:

5.1. Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., IČO: 36797723 ako správca majetku Košického samosprávneho kraja (t.j. ako správca majetku žalovaného v 1. rade), resp. ako prenajímateľ a žalobca ako nájomca uzavreli dňa 30.6.2009 zmluvu, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov lekárne o výmere 157,8 m<sup>2</sup> v suteréne a ostatné o výmere 497,7 m<sup>2</sup> v suteréne vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti (odsek 11.1. odôvodnenia), ktorej vlastníkom je žalovaný v 1. rade. Účelom dojednaného nájmu bolo užívanie nebytových priestorov na poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekárni s individuálnou prípravou liekov s miestom výkonu činnosti v Lekárni „Botica“ budova Zdravotníckeho zariadenia, Rastislavova ulica č. 786/45, Košice. Doba nájmu bola dojednaná na dobu určitú od 1.9.2009 do 31.5.2014 a následnými dodatkami bola predĺžená do 31.12.2019 a následne zmenená z doby určitej na dobu neurčitú (Dodatok č. 3/2019 uzavretý dňa 31.5.2019). Z „Preambuly“ vyplynulo, že s účinnosťou od 1.1.2013 žalovaný v 1. rade zveril predmetnú nehnuteľnosť v zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov do správy rozpočtovej organizácii - žalovanému v 2. rade, ktorý je na základe uvedeného zákona, zriaďovacej listiny zo dňa 20.12.2012 a preberacieho protokolu zo dňa 15.1.2013 oprávnený v mene prenajímateľa (vlastníka) vykonávať správu nehnuteľností, čo vyplýva aj z listu vlastníctva. Z jednotlivých dodatkov súd zistil, že došlo k súhlasnej dohode týkajúcej sa zmeny jednotlivých článkov Zmluvy o nájme, pričom pre predmet sporu je podstatné, dohodnuté, platné a účinné znenie článku V. nazvané „Skončenie nájmu“ a jeho jednotlivé body, podľa ktorých nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy (bod 1.) a zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane (bod 2.).

5.2. Z listu nazvaného Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru a doručky k nej datovanej k 10.12.2020 a adresovanej žalobcovi súd prvej inštancie ďalej zistil, že žalovaný v 2. rade písomne vypovedal Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 71/2009 v znení jej dodatkov, s poukazom na prijaté uznesenie č. 395/2020 Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja zo dňa 29.6.2020 a upovedomil žalobcu, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi, spoločnosti FARMASOB, spol. s r.o.. Z doručky vyplýva, že žalobcovi bola „Výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov“ doručená dňa 14.12.2020.

5.3. V ďalšom súd prvej inštancie poukázal na vyjadrenie Krajskej prokuratúry Košice zo dňa 7.12.2020, značka Kd 261/20/8800-5, podľa ktorého sa prokurátor zaoberal podnetom na preskúmanie zákonnosti uznesenia zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 395/2020, ktoré bolo osobou podávajúcou podnet považované za nezákonné, pretože bolo prijaté jednoduchou väčšinou prítomných poslancov a nie 3/5 väčšinou všetkých poslancov, tak ako to vyžaduje § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov. Prokurátor zisťoval skutkový stav, citoval zákonné ustanovenia § 9a v spojení s § 9 a § 7 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a dospel k záveru, že v danej veci nie je dôvod na prijatie opatrenia prokurátora, pretože z definície v zákonných ustanoveniach použitého pojmu „dôvod hodný osobitného zreteľa“ možno vyvodiť úmysel zákonodarcu vytvoriť legislatívnu možnosť prenechať majetok samosprávneho kraja do nájmu aj mimo konkurenčného prostredia (napr. aj bez vypísania tzv. verejnej ponuky pri zabezpečení potrieb zdravotnej starostlivosti) aj bez dosiahnutia čo najvyššieho trhového nájomného. Keďže z takéhoto prenájmu nájomca získa určité zvýhodnenie oproti iným subjektom na trhu podnikajúcim napr. v rovnakej oblasti, zákonnou požiadavkou na prenechanie takéhoto majetku je prísnejšie kvórum pri prijímaní uznesenia zastupiteľstvom (trojpätinová väčšina všetkých poslancov) z titulu existencie dôvodu hodného osobitného zreteľa. Pri výpovedi z nájmu ako právnom úkone, ktorým sa nájomný vzťah končí, právna úprava nepozná dôvody hodné osobitného zreteľa a preto nevyžaduje napr. prísnejšie kvórum na prijatie uznesenia zastupiteľstva. Absencia tohto dôvodu, dôvodu hodného osobitného zreteľa, je určujúca, že na prijatie uznesenia o schválení výpovede z nájmu postačuje len jednoduchá väčšina hlasov prítomných poslancov, pretože pri schvaľovaní výpovede z nájmovej zmluvy samosprávny kraj vystupuje ako vlastník majetku, ktorý si uplatňuje svoje dispozičné právo k tomuto majetku a zrušením nájomného vzťahu nezískava benefit žiaden iný subjekt, len vlastník tohto majetku, ktorý má možnosť s ním disponovať a opätovne rozhodnúť, či a komu a za koľko a na ako dlho a za akých podmienok tento

majetok prenajme. V závere prokurátor vyslovil záver, že podnet odkladá, pretože uznesenie č. 395/2020 zastupiteľstva KSK bolo prijaté v súlade so zákonom a iné dôvody na prijatie opatrenia prokurátora neboli zistené.

5.4. Súčasne súd prvej inštancie akcentoval i na uznesenie Ústavného súdu zo dňa 7.12.2021, sp. zn. IV.ÚS 620/2021 vydané vo veci ústavných sťažností sťažovateľov (žalovaní) proti uzneseniam Krajského súdu v Košiciach č.k. 4Cob/91/2021-94 z 23.6.2021, č.k. 4Cob/75/2021-177 z 23.6.2021, č.k. 4Cob/81/2021-101 z 23.6.2021 a č.k. 4Cob/93/2021-122 zo 7.7.2021, pričom ústavné sťažnosti sťažovateľov sa týkali rozhodnutí odvolacieho súdu vydaných vo veciach návrhu navrhovateľa (žalobca, resp. osoba nájomcu prenajatých nebytových priestorov vo vlastníctve žalovaného v 1. rade, ktorému bola daná výpoveď zo Zmluvy o nájmu nebytových priestorov na základe záverov uznesenia č. 395/2020 Zastupiteľstva KSK) na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k odporcovi (žalovaní, resp. vlastník nebytového priestoru a osoba vykonávajúca správu majetku KSK). Ústavný súd v danom rozhodnutí, okrem iného, uviedol, že z hľadiska skúmania pravdepodobnosti nároku, t.j. pravdepodobnosti trvania nájomného vzťahu boli aj pri vydaní rozhodnutia vo veciach návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia kľúčové dve otázky: 1. otázka možnosti civilného súdu skúmať zákonnosť uznesenia zastupiteľstva KSK ako tzv. prejudiciálnu otázku podľa § 194 CSP a 2. otázkou bol výklad ustanovenia zákona o majetku vyšších územných celkov upravujúceho prenechanie majetku vyšších územných celkov do nájmu z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Ústavný súd poukázal na právny záver odvolacieho súdu k daným otázkam prezentovaný v sťažnosťami napadnutých uzneseniach a zdôraznil, že ide o záver predbežný, nie konečný a ani záväzný pre súd prvej inštancie, ktorý vo veci samej bude musieť konať v súlade so zásadami princípu spravodlivého súdneho konania a vysporiadania sa s argumentáciou oboch strán sporu najmä s poukazom na to, že nariadené neodkladné opatrenia majú dočasný charakter a právne závery v nich vyslovené nemajú povahu právne záväzných názorov pre súd nižšej inštancie.

6. Súd prvej inštancie vec po právnej stránke posúdil podľa ustanovení § 1, § 261, § 266 a nasl. ObZ, § 22, § 34 a nasl. a § 663 a nasl. - najmä § 720 OZ, ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 7, § 9 a § 9a najmä odseku 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a žalobu zamietol so záverom, že žaloba je nedôvodná, nakoľko právny úkon nazvaný „Výpoveď“ je platným právnym úkonom.

6.1. S poukazom na argumentáciu strán sporu a na právne závery vyslovené Ústavným súdom a prokuratúrou ako orgánom oprávneným preskúmať zákonnosť uznesení prijatých samosprávnymi celkami pri správe ich majetku, súd prvej inštancie mal za preukázané, že zákonodarca v ustanoveniach zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov používa pojem dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý je určitým kritériom pri rozhodovaní o hľadisku prenechania majetku vyššieho územného celku do nájmu tretím osobám. Súd sa stotožnil s právnym názorom vysloveným prokuratúrou v jej vyjadrení zo dňa 7.12.2020, zn. Kd 261/20/8800-5, z ktorého bolo pre súd prvej inštancie zrejmé, že je potrebné rozlišovať medzi vznikom a zmenou zmluvného vzťahu týkajúceho sa prenechania majetku vyššieho územného celku do nájmu tretím osobám z dôvodov hodného osobitného zreteľa, kedy je potrebná pri schválení takéhoto rozhodnutia (prijatie uznesenia) 3/5 väčšina všetkých poslancov vyššieho územného celku, pretože ide o schválenie prenájmu majetku napr. aj mimo konkurenčného prostredia, bez vypísania tzv. verejnej ponuky a odlišnou situáciou, ktorá nastáva pri zániku už existujúceho zmluvného vzťahu vyplývajúceho z prenájmu majetku vyššieho územného celku, kedy sa majetok „vracia“ vyššiemu územnému celku a teda nemusia byť splnené dôvody osobitného zreteľa pri zániku zmluvného vzťahu a v zmysle ustanovení zákona č. 446/2001 Z.z. postačuje vyslovenie súhlasu (vôľu vytvoriť) toho orgánu, ktorý súhlasil so vznikom tohto zmluvného vzťahu, v danom prípade zastupiteľstva KSK a postačuje jednoduchá väčšina prítomných poslancov na jeho prijatie.

6.2. Zároveň mal súd prvej inštancie za preukázané, že vlastníkom nebytových priestorov (predmet nájmu) je žalovaný v 1. rade a správu k nim vykonáva žalovaný v 2. rade, ako aj to, že o daných skutočnostiach mal vedomosť aj žalobca a síce, že žalovaný v 2. rade je oprávnený konať v mene žalovaného v 1. rade aj vo veciach vzniku, zmeny a zániku zmluvných vzťahov týkajúcich sa nehnuteľného majetku žalovaného v 1. rade (žalobca so žalovaným v 2. rade uzatváral dodatky k Zmluve o nájme). Z obsahu listu datovaného k 10.12.2020 nazvaným Výpoveď mal súd za preukázané, že žalovaný v 2. rade v mene žalovaného v 1. rade (a teda prenajímateľ a vlastník nehnuteľného majetku) prejavil vôľu ukončiť zmluvný - nájomný vzťah v zmysle dohody (článok V. bod 2. Zmluvy o nájme) s

účinkami vypratania a odovzdania prenajatých nebytových priestorov strane žalovaných žalobcom v zmysle ustanovení Zmluvy o nájme. Súd prvej inštancie súčasne poukázal i na to, že Výpoveď bola žalobcovi riadne doručená, žalobca sa s jej obsahom oboznámil a mal vedomosť o jej účinkoch, ako aj o tom, že výpovedná doba uplynie dňa 31.3.2021. Z uvedeného súd dospel k záveru, že právny úkon „Výpoveď“ je v zmysle ustanovení občianskeho a obchodného práva platným právnym úkonom s jeho následnými účinkami smerujúcimi k zániku nájomného vzťahu v súlade so zákonnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a tiež zmluvnými ustanoveniami Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 71/2009 v znení jej Dodatkov.

7. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 2 CSP a úspešným žalovaným priznal právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

8. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podal žalobca včas odvolanie z odvolacích dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP. Odvolateľ navrhol rozsudok zmeniť tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a určí, že nájomný vzťah založený Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 v znení jej dodatkov medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade naďalej trvá, prípadne rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie.

8.1. Žalobca v odvolaní uviedol, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci, keď pri aplikácii zákonnej úpravy v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov nesprávne vyhodnotil spôsob prijatia uznesenia č. 395/2020 z 19. zasadnutia zastupiteľstva KSK zo dňa 29.06.2020, ktorým žalovaný v 1. rade schválil ukončenie nájmu časti nebytových priestorov v predmetných zdravotníckych zariadeniach. Podľa odvolateľa predmetné Uznesenie o schválení ukončenia nájmu nebytových priestorov nebolo prijaté v súlade so zákonom, nakoľko hlasovanie o ukončení nájmu sa malo riadiť rovnakými pravidlami ako schvaľovanie nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa a to v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov. Žalobca vyslovil presvedčenie, že predmetné uznesenie malo byť taktiež prijaté trojpäťtinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov Košického samosprávneho kraja. Nesprávne právne posúdenie tejto otázky súdom prvej inštancie má podľa žalobcu zásadný vplyv na rozhodnutie, nakoľko pokiaľ je Uznesenie o schválení ukončenia nájmu nebytových priestorov prijaté zo strany žalovaného v 1. rade v rozpore so zákonom, rovnako Výpoveď zmluvy zo dňa 10.12.2020 doručená žalobcovi nemôže byť platným právnym úkonom. Súčasne v tomto smere uviedol, že súd prvej inštancie mal sám posúdiť aj právnu otázku zákonnosti prijatia Uznesenia o schválení ukončenia nájmu nebytových priestorov a svoje právne závery riadne v rozhodnutí odôvodniť.

8.2. Zároveň žalobca v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí zakladal svoje závery na nesprávnom vyhodnotení skutkového stavu, nakoľko dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď z formálneho hľadiska vyhodnotil Výpoveď zmluvy zo dňa 10.12.2020 ako platný a určitý právny úkon. Opakovane poukázal na to, že Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 a Dodatok č. 1/2010 uzatváral žalobca s obchodnou spoločnosťou: Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., IČO: 36797723, pričom následne Dodatok č. 2/2014 a Dodatok č. 3/2019, Dodatok č. 4/2019 a Dodatok č. 5/2020 tejto zmluvy uzatváral žalobca s žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom v zastúpení žalovaného v 2. rade ako rozpočtovou organizáciou v zriaďovateľskej pôsobnosti Košického samosprávneho kraja, zriadenou Zriaďovacou listinou č. 4643/2012 – RU212/39697. Žalovaný v 2. rade podľa zriaďovacej listiny vo vzťahu k iným právnickým a fyzickým osobám vystupuje ako správca a užívateľ majetku vo vlastníctve žalovaného v 1. rade Košického samosprávneho kraja. Z uvedeného podľa žalobcu teda vyplýva, že Výpoveď nájmu nebola doručená žalobcovi zo strany prenajímateľa, ktorým je žalovaný v 1. rade ako vlastník predmetných nebytových priestorov a prenajímateľ tak nikdy neprejavil vôľu vypovedať nájomný vzťah založený Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 71/2009.

8.3. Nakoniec žalobca v odvolaní uviedol, že súd prvej inštancie taktiež nesprávne vyhodnotil formálne nedostatky a neurčitosť Výpovede zmluvy v označení právneho úkonu, ktorého sa má Výpoveď zmluvy týkať, pričom aj tieto nedostatky samy osebe spôsobujú neplatnosť Výpovede zmluvy. Žalobca je toho názoru, že doručená Výpoveď zmluvy neobsahovala popri ďalších formálnych i obsahových zákonných náležitostiach ani všetky listiny v prílohách (ako súčasť výpovede z nájomného vzťahu založeného Zmluvou o nájme č. 71/2009), potrebné k jej platnosti. V súlade s vyššie uvedeným je presvedčený, že súd prvej inštancie pochybil, keď po skutkovom a právnom posúdení veci nedospel k záveru, že Zmluva

o nájme nebytového priestoru č. 71/2009 nebola nikdy platne a účinne vypovedaná. Rovnako vo vzťahu k doručenej písomnosti od žalovaného v 2. rade označenej ako „Výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru“ zo dňa 10.12.2020, súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil túto písomnosť za určitý právny úkon, v ktorom mal byť obsiahnutý prejav vôle prenajímateľa (žalovaného v 1. rade ako vlastníka nebytových priestorov). Žalobca je presvedčený, že nakoľko nebola vo Výpovedi zmluvy prejavená vôľa prenajímateľa a samotný právny úkon má formálne nedostatky a prieči sa dobrým mravom, jedná sa o právny úkon neplatný od počiatku.

9. K doručenému odvolaniu sa žalovaní v 1. a 2. rade nevyjadřili.

10. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací prejednal odvolanie žalobcu, ktoré bolo podané v zákonnej lehote, oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania, pretože nejde o také odvolanie proti rozhodnutiu, na prejednanie ktorého je potrebné nariadiť odvolacie pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP. Odvolanie prejednal podľa § 379 až § 385 CSP, z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

11. V prvom rade sa odvolací súd zaoberal otázkou, či dôvody uvádzané odvolateľom sú prípustnými dôvodmi pre podanie odvolania v zmysle § 365 ods. 1 CSP. Odvolateľ ako odvolacie dôvody uvádza dôvod uvedený v § 365 ods. 1 písm. f), t.j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a písm. h), t.j. že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Ide o prípustné odvolacie dôvody, preto odvolací súd odvolanie meritórne prejednal.

12. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP, je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil po právnej stránke, a ktoré nemali v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 CSP, a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy len skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplynuli ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvej inštancie založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kde logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán alebo ktoré vyšli inak najavo z hľadiska závažnosti (dôležitosti) zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. CSP o vykonávaní dokazovania.

13. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP, je daný vtedy, ak súd vec nesprávne právne posúdil. Právnym posúdením je činnosť súdu prvej inštancie, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, teda vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú strany sporu podľa príslušného právneho predpisu. Nesprávnym právnym posúdením veci je jeho omyl pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie). O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť, alebo aplikoval správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil, prípadne ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval (z podriadenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach strán sporu). Použitie správneho ustanovenia ale neznamená iba opísanie jeho dikcie, ale jeho správne priradenie k zistenému skutkovému stavu alebo - povedané inak - posúdením veci po právnej stránke treba rozumieť výklad o tom, z ktorých ustanovení zákona súd vychádzal.

14. Rozsudok odvolacieho súdu bol v zmysle § 378 ods. 1 CSP a § 219 ods. 1 CSP odvolacím súdom verejne vyhlásený, čo bolo podľa § 219 ods. 3 CSP oznámené na úradnej tabuli krajského súdu.

15. V odvolacom konaní odvolací súd posúdil relevantnosť žalobcom tvrdených odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, preskúmal, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, vychádzajúc z ustáleného právneho názoru, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument uvedený v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní.

16. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie v rozsahu dostatočnom pre rozhodnutie zistil skutkový stav a jeho rozhodnutie je vo výroku vecne správne. Odvolací súd si osvojil dostatočné a riadne odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie, na ktoré v podstatnom odkazuje ( § 387 ods. 2 CSP ), pričom odvolacie dôvody tvrdené žalobcom v odvolaní, z hľadiska rozhodnutia odvolacieho súdu, nepovažuje za naplnené.

17. Na doplnenie a zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia, k odvolaniu žalobcu, odvolací súd uvádza:

17.1. Odvolateľ primárne v odvolaní vytykal súdu prvej inštancie, že dospel k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci, keď pri aplikácii zákonnej úpravy v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov nesprávne vyhodnotil spôsob prijatia uznesenia č. 395/2020 z 19. zasadnutia zastupiteľstva KSK zo dňa 29.06.2020, ktorým žalovaný v 1. rade schválil ukončenie nájmu časti nebytových priestorov v predmetných zdravotníckych zariadeniach. Mal za to, že právnou otázkou zákonnosti prijatia Uznesenia o schválení ukončenia nájmu nebytových priestorov mal súd sám posúdiť a svoje právne závery riadne v rozhodnutí odôvodniť.

17.2. Podľa § 193 CSP, súd je viazaný rozhodnutím ústavného súdu o tom, či určitý právny predpis nie je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavným zákonom alebo medzinárodnou zmluvou, ktorou je Slovenská republika viazaná. Súd je tiež viazaný rozhodnutím ústavného súdu alebo Európskeho súdu pre ľudské práva, ktoré sa týkajú základných ľudských práv a slobôd. Ďalej je súd viazaný rozhodnutím príslušných orgánov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihuteľný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal, ako aj rozhodnutím o osobnom stave, vzniku alebo zániku spoločnosti.

17.3. Podľa § 194 ods. 1 CSP, otázku, o ktorej má právomoc rozhodovať iný orgán verejnej moci ako orgán podľa § 193, môže súd posúdiť sám, nemôže však o nej rozhodnúť. Podľa § 194 ods. 2 CSP, ak bolo o otázke podľa odseku 1 rozhodnuté, súd na také rozhodnutie prihliadne a vysporiada sa s ním v odôvodnení rozhodnutia.

17.4. V kontexte uvedenej odvolacej námietky odvolací súd najskôr všeobecne uvádza, že v intenciách citovaných ustanovení § 193 a § 194 CSP, zákon pri výkone civilnej právomoci rozlišuje právo súdu samostatne posudzovať určité otázky a právo vydávať o týchto otázkach autoritatívne rozhodnutie. Je vecou súdu, pre aký postup sa rozhodne, ak nastane situácia, keď má na účely konania posúdiť otázky, o ktorých rozhodnúť patrí inému orgánu. Z hľadiska rozhodnutia vo veci samej ide o tzv. prejudiciálne otázky, ktorými sú také právne otázky, ktoré samy nie sú predmetom daného konania, ale od ktorých vyriešenia závisí rozhodnutie súdu vo veci samej. Ustanovenie § 193 CSP taxatívnym spôsobom vymedzuje prípady, ktoré ako prejudiciálne súd sám posúdiť nemôže, pretože riešenie týchto otázok je len v kompetencii príslušných vnútroštátnych a medzinárodných súdov a ich rozhodnutiami je viazaný. Naproti tomu na okruh otázok spadajúcich pod § 194 CSP, sa nevzťahuje absolútna prekážka nedostatku právomoci súdu, ale iba prekážka relatívna, čo znamená, že súd je oprávnený si o nich vytvoriť vlastný, prejudiciálny záver bez toho, aby o nich rozhodoval. Takéto otázky teda súd nemôže meritórne rozhodnúť, ale môže ich riešiť vo forme prejudiciálneho posúdenia, s ktorým sa vysporiada v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej, pričom do úvahy prichádzajú dve alternatívy a síce prejudiciálna otázka nevyriešená a vyriešená.

17.5. V prejednávanej spore sa jedná o posúdenie prejudiciálnej otázky, či uznesenie č. 395/2020 z 19. zasadnutia zastupiteľstva KSK zo dňa 29.6.2020, ktorým žalovaný v 1. rade schválil ukončenie nájmu časti nebytových priestorov v predmetných zdravotníckych zariadeniach je zákonné. V tomto smere sa jedná o otázku vyriešenú, ktorú je potrebné posudzovať podľa § 194 ods. 2 CSP, nakoľko o nej rozhodovala Krajská prokuratúra Košice pod značkou Kd 261/20/8800-5, dňa 7.12.2020, ako orgán oprávnený preskúmať zákonnosť uznesení prijatých samosprávnymi celkami pri správe ich majetku, ktorá podnet na preskúmanie zákonnosti predmetného uznesenia odložila s vysloveným záverom, že uznesenie bolo prijaté v súlade so zákonom a iné dôvody pre prijatie opatrenia prokurátora zistené neboli.

17.6. Z preskúmaného rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, že tento naplnil dikciu § 194 ods. 2 CSP, na rozhodnutie prokurátora ako kompetentného orgánu prihladol a v odôvodnení svojho rozhodnutia sa s ním vysporiadal. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku vyabstrahoval podstatné dôvody, pre ktoré prokurátor prijal daný záver a ktorý vychádzal zo stanoviska KSK, zabezpečených listinných materiálov týkajúcich sa predmetného rokovania a z obsahu všetkých na vec sa vzťahujúcich materiálov, pričom v zhode so súdom prvej inštancie, vzhľadom na vyššie uvedené, ani odvolací súd nevzhliadol dôvody, pre ktoré by mal prikročiť ku korekcii záverov prokuratúry, ako kompetentného orgánu. Zároveň odvolací súd považuje za potrebné uviesť, rešpektujúc princíp rovnováhy v zmluvných vzťahoch, že účelom zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov rozhodne nie je sťaženie obnovenia plných vlastníckych práv vyššieho územného celku k nehnuteľnostiam, ktoré sa dočasne ocitli v dispozícii tretích subjektov, čo sa nakoniec premietlo i do aplikácie príslušných ustanovení predmetného zákona Krajskou prokuratúrou Košice v jej rozhodnutí.

18. Rovnako za nedôvodnú, považuje odvolací súd aj námietku odvolateľa, že žalovaný v 1. rade ako prenajímateľ nikdy neprejavil vôľu vypovedať nájomný vzťah založený Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 71/2009, keďže výpoveď nebola doručená žalobcovi z jeho strany, ale zo strany žalovaného v 2. rade. S uvedeným sa súd prvej inštancie riadne vysporiadal v bode 11.2. odôvodnenia rozhodnutia, pričom ak by mal odvolací súd prijať konštrukciu odvolateľa v tomto smere, znamenalo by to, že i predmetný Dodatok č. 3/2019 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 71/2009, ktorý za žalovaného v 1. rade ako vlastníka uzatváral žalovaný v 2. rade ako správca, a ktorým sa, okrem iného, menila doba nájmu z doby určitej na dobu neurčitú, je neplatný a predmetný nájomný vzťah by zanikol pred podaním samotnej žaloby uplynutím času.

19. Nakoniec žalobca v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil formálne nedostatky a neurčitosť Výpovede z predmetnej zmluvy. V tomto smere však odvolací súd poukazuje na to, že pri tejto námietke absolútne absentuje vymedzenie konkrétnych nedostatkov, resp. označenie, v čom má spočívať neurčitosť daného právneho úkonu. Z napadnutého rozhodnutia pritom vyplýva, že i s otázkou náležitosti právneho úkonu výpovede zo zmluvy, sa súd prvej inštancie riadne vysporiadal a to najmä v bode 14 odôvodnenia, pričom v zmysle článku V. „Skončenie nájmu“ Dodatku č. 3/2019 zo dňa 31.5.2019, boli zmluvné strany oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, bez viazanosti na doručenie „listín v prílohe“ ako to tvrdí žalobca.

20. Za daného stavu dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie je nedôvodné, preto podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny.

21. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešným žalovaným priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške trov odvolacieho konania podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

22. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (ust. § 393 ods. 2 posledná veta CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa v ustanovení § 419 CSP.

Dovolanie možno podať v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozhodnutia odvolacieho súdu, na súde ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie môže podať strana sporu v ktorej neprospech bolo toto rozhodnutie vydané, dovolanie môže podať aj intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa ust. § 77 (ust. § 425 CSP). Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy podľa ust. § 427 ods. 1 CSP.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom, okrem prípadov uvedených v ust. § 429 ods. 2 CSP, ak má dovolateľ sám, alebo jeho zamestnanec alebo člen vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. Inak dovolací súd dovolanie odmietne podľa ust. § 447 písm. c) CSP.

V dovolaní podľa ust. § 428 CSP sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh).