

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 15Co/73/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8718204103
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Ilčinová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8718204103.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Ilčinovej a členov senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a JUDr. Viery Zolňakovej, v spore žalobcu: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501, proti žalovanému: T - SKI TRAVEL, spol. s r.o., Tatranská Lomnica 134, 059 60 Vysoké Tatry, IČO: 31 667 562, právne zastúpenému Podtatranská advokátska kancelária, s.r.o., 059 37 Štôla 44, IČO: 47 234 237, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Poprad, č.k. 13C/18/2018-83 z 19. júna 2019 takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalovanému v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Poprad (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom rozhodol takto:
„I. Žalovaný je p o v i n ť vypratať v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku

- nebytový priestor - bufet o výmere 46,91 m² a skladové priestory, príprava, závetrie, chodba a sociálne zariadenie o výmere 31,41 m², ktoré sa nachádzajú na vyššom prízemí stavby stanice TEŽ Štrbské Pleso súp. č. XXXX, stojacej na pozemku parc. č. 3498, zapísanej na LV č. XXX v k. ú. Štrba,

- nebytový priestor - skladové priestory a šatňa o celkovej výmere 35,03 m², nachádzajúce sa na nižšom prízemí stavby a priestory v hale pre cestujúcich a sociálne zariadenie o celkovej výmere 99,33 m², nachádzajúce sa na vyššom prízemí stavby stanice TEŽ Štrbské Pleso, užívané v zmysle kolaudačného rozhodnutia č. j. XXXX/XXXX/SX-Q.-H. zo dňa 21.8.2008, ako priestor predajne a požičovne športových potrieb, vyznačeného v nákrese pôdorysov - príloha č. 1 k nájomnej zmluve č. XXXXXXXXX-X-XXXX, č. súp. stavby XXXX nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 3498, zapísanej na LV č. XXX v k. ú. Štrba,

- časť pozemku KN-C parc. č. XXXX zapísaného na LV č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 16,10 m², nachádzajúceho sa v k. ú. Štrba tak, ako je vyznačený v prílohe č. 1 k nájomnej zmluve č. XXXXXXXXX-X-XXXX,

- časť pozemku KN-C parc. č. XXXX zapísaného na LV č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m², nachádzajúceho sa v k. ú. Štrba tak, ako je vyznačený v prílohe č. 1 k nájomnej zmluve č. XXXXXXXXX-X-XXXX-A..

II. Žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.“

2. Súd prvej inštancie vychádzal zo skutkového zistenia, že „dňa 19.3.2008 strany sporu uzavreli nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXX-X-XXXX o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej žalobca prenajal žalovanému nebytové priestory, a to bufet o výmere 46,91 m² a skladové priestory, príprava, závetrie, chodba a sociálne zariadenie o výmere 31,41 m². Predmet nájmu bol vyznačený v nákrese pôdorysu, ktorý je prílohou č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Zmluva bola uzavretá na dobu

neurčitú a nájomné bolo stanovené na sumu 200.000,-- Sk ročne (6.638,78 eur). Nájomné malo byť uhrádzané vopred štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka so splatnosťou faktúry 14 dní odo dňa jej vystavenia. Podľa článku V bodu 1 písm. b1 nájomnej zmluvy nájomný vzťah môže zaniknúť na základe písomnej výpovede bez udania dôvodu, výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V zmysle článku V bod 1 písm. b2 nájomnej zmluvy nájomný vzťah zanikne aj písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu, závažné porušenie povinnosti je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie, výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Podľa článku IV bod 6 nájomnej zmluvy, ak nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle článku V ods. 1 písm. b2 nájomnej zmluvy.

Na základe tejto nájomnej zmluvy žalobca evidoval neuhradenú pohľadávku vo výške 4.094,57 eur, preto dňa 13.6.2017 vypovedal nájomnú zmluvu. Výpoveď bola žalovanému doručená dňom 27.7.2017.

Dňa 20.11.2008 strany sporu uzavreli nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXXX-X-XXXX o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej žalobca prenajal žalovanému nebytové priestory v stavbe stanice TEŽ Štrbské Pleso zapísanej na LV č. XXX pre k. ú. Štrba, a to skladové priestory a šatňu o celkovej výmere 35,03 m² a sociálne zariadenie o celkovej výmere 36,86 m², nachádzajúce sa na nižšom prízemí a priestor v hale pre cestujúcich a sociálne zariadenie o celkovej výmere 99,33 m². Predmet nájmu bol vyznačený v nákrese pôdorysu, ktorý je prílohou č. 1 a č. 2 zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú - 10 rokov a nájomné bolo stanovené na sumu 27.148,25 Sk ročne (901,15 eur) za nebytové priestory na nižšom prízemí a za sociálne priestory - novovybudované sociálne zariadenia v sume 1,-- Sk ročne (0,03 eur). Za prevádzkové priestory na vyššom prízemí bol dohodnutý nájom vo výške 153.961,50 Sk ročne (5.110,58 eur). Nájomné malo byť uhrádzané vopred štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka so splatnosťou faktúry 14 dní odo dňa jej vystavenia.

Na základe tejto nájomnej zmluvy žalobca evidoval neuhradenú pohľadávku vo výške 1.892,59 eur, preto dňa 13.6.2017 vypovedal nájomnú zmluvu. Výpoveď bola žalovanému doručená dňom 27.7.2017.

Na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX, ktorá bola uzavretá 4.6.2014 žalobca prenajal žalovanému časť pozemku KN-C parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 16,10 m² nachádzajúceho sa v k. ú. Štrba, zapísaného na LV č. XXX. Predmet nájmu je zakreslený v kópii snímky kat. mapy, ktorá je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Predmet nájmu bol prenajatý za účelom prevádzkovania letnej terasy umiestnenej pri prijímacej budove TEŽ Štrbské Pleso, susediacou s prevádzkou bufetu, ktorý žalovaný prenajíma na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 402,50 eur ročne bez DPH. Nájomné bol nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka s tým, že splatnosť faktúry bola 14 dní odo dňa jej vystavenia.

Na základe tejto nájomnej zmluvy bolo nájomné za rok 2017 vyfakturované faktúrou č. 2750015294 na sumu 483,-- eur splatnú 1.2.2017, ktorá bola uhradená dňa 31.5.2017, teda 120 dní po lehote splatnosti. Z tohto dôvodu dal žalobca žalovanému výpoveď z nájmu dňom 13.6.2017. Výpoveď bola žalovanému doručená 27.7.2017.

Na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX-A., ktorá bola uzavretá 23.3.2016 žalobca prenajal žalovanému časť pozemku KN-C parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 10 m² nachádzajúci sa v k. ú. Štrba, zapísaného na LV č. XXX. Predmet nájmu je zakreslený v kópii snímky kat. mapy, ktorá je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Predmet nájmu bol prenajatý za účelom umiestnenia stojanov na prezentáciu predávaného tovaru v športovej predajni, ktorá je v budove TEŽ Štrbské Pleso, ktoré žalovaný prenajíma na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 100,- eur ročne bez DPH. Nájomné bol nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred ročne na základe faktúry

vystavenej prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka s tým, že splatnosť faktúry bola 14 dní odo dňa jej vystavenia.

Na základe tejto nájomnej zmluvy bolo nájomné za rok 2017 vyfakturované faktúrou č. 2750015293 na sumu 120,-- eur splatnú 1.2.2017, ktorá bola uhradená dňa 14.4.2017, teda 73 dní po lehote splatnosti. Z tohto dôvodu dal žalobca žalovanému výpoveď z nájmu dňom 13.6.2017. Výpoveď bola žalovanému doručená 27.7.2017.“

3. Nájomnými zmluvami č. XXXXXXXXXXX-X-XXXX, č. XXXXXXXXXXX-X-XXXX a č. XXXXXXXXXXX-X-XXXX-A. boli dohodnuté rovnaké podmienky zániku nájomného vzťahu ako pri zmluve č. XXXXXXXXXXX-X-XXXX.

4. Súd prvej inštancie predmet sporu právne posúdil podľa § 126 ods. 1, § 663, § 671 ods. 1, § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako aj podľa § 3 ods. 1, § 7, § 9 ods. 2 písm. b/, § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení účinnom od 01.07.2004.

5. V nadväznosti na citované ustanovenia dospel súd k záveru, že žalobca preukázal, že všetky štyri nájomné zmluvy ukončil výpoveďou z nájmu dňom 13.06.2017, ktoré boli doručené žalovanému 27.07.2017. V zmysle čl. V bod 1 písm. b) 2 nájomných zmlúv výpovedná lehota začala plynúť dňom 01.08.2017 a skončila dňom 31.08.2017, kedy došlo k zániku nájmu.

6. S procesnou obranou žalovaného spočívajúcou v tvrdení, že nebol a nie je v omeškaní s platením nájomného a že nájomné zmluvy boli uzavreté na dobu určitú, sa prvoinštančný súd vysporiadal tak, že tvrdenia žalovaného považoval za nepravdivé. Z obsahu predložených zmlúv, okrem zmluvy č. XXXXXXXXXXX-X-XXXX, ktorá bola uzavretá na dobu 10 rokov totižto vyplýva, že boli uzavreté na dobu neurčitú. Poukazom na ustanovenie § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. zdôraznil, že aj v prípade zmluvy uzavretej na dobu určitú je možné túto vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby, práve v dôsledku omeškania nájomcu s platením nájomného viac ako jeden mesiac. V súlade s touto právnou úpravou bol dohodnutý aj dôvod skončenia nájomného vzťahu v čl. V bod 1 písm. b) 2 zmluvy v spojení s čl. IV bod 6 zmluvy, kde bolo upravené, čo sa považuje za závažné porušenie zmluvy. Za nepreukázané považoval súd prvej inštancie tvrdenie žalovaného, že nie je v omeškaní s platením nájomného. Tvrdenia žalobcu o omeškaní s platením nájomného žalovaný žiadnym spôsobom nerozporoval, ani nespochybnil relevantným dôkazom. O neplatení nájomného žalovaný navyiac podľa záverov súdu prvej inštancie svedčí aj tá skutočnosť, že v súčasnosti prebieha na Okresnom súde Poprad konanie pod sp. zn. 21C/24/2018, ktorého predmetom je vymáhanie dlžného nájomného a tiež skutočnosť, že na tomto súde sa viedlo aj konanie pod sp. zn. 18Cb/119/2015, v ktorom bolo tiež vymáhané dlžné nájomné a k späťvzatiu žaloby došlo len v dôsledku úhrady dlžného nájomného.

7. Súd prvej inštancie sa v odôvodnení rozhodnutia vysporiadal aj s jednostranným započítacím prejavom žalovaného vykonaným v písomnom vyjadrení k žalobe, ktorým žalovaný žiadal voči dlžnému nájomnému započítať jeho pohľadávku z titulu ušlého zisku vo výške 180.000,- eur, ktorú si voči žalobcovi uplatnil faktúrou č. OFI201701 zo dňa 31.10.2017 so splatnosťou 14.11.2017.

8. V nadväznosti na ustanovenie § 580 Občianskeho zákonníka súd konštatoval nasledovné: „Žalobca spochybňoval pohľadávku žalovaného z titulu ušlého zisku, a to tak z hľadiska dôvodu ako aj výšky. Žalovaný tvrdil, že mu mali byť na základe zmluvy odovzdané novovybudované sociálne zariadenia, ktoré mu nikdy odovzdané neboli, čo potvrdil aj žalobca. Táto skutočnosť však nie je dôvodom, aby žalovaný neplatil nájom za priestory a nehnuteľnosti, ktoré reálne užíval. Žalovaný síce tvrdil, že sa aj domáhal vydania týchto priestorov, nepredložil však o svojich tvrdeniach žiadne dôkazy, teda zrejme akceptoval daný stav a aj napriek tomu využíval ostatné prenajaté priestory a nehnuteľnosti. Taktiež výška pohľadávky je sporná, keďže žalobca si vyfakturoval ušlý zisk iba na základe vlastného odhadu. Z pohľadu súdu spôsobilosť pohľadávky žalovaného na započítanie nie je podstatná na rozhodnutie vo veci. Ako už súd konštatoval, žalobca preukázal, že mal dôvod pre skončenie nájomného vzťahu výpoveďou, keďže pri nájomných zmluvách týkajúcich sa nebytových priestorov žalovaný v čase výpovede nemal uhradené nájomné a pri ďalších nájomných zmluvách uhradil nájomné s omeškaním dlhším ako 30 dní od splatnosti. Na základe tejto skutočnosti bola podaná výpoveď a výpovedná lehota uplynula dňom 31.8.2017. Keďže žalovaný si pohľadávku z titulu ušlého zisku uplatnil až faktúrou z 31.10.2017 a započítací prejav urobil až v písomnom vyjadrení k žalobe z 27.9.2018, tak aj v prípade,

že by pohľadávka žalovaného bola reálna, nemá táto skutočnosť vplyv na existenciu jeho dlhu voči žalobcovi v čase, keď žalobca dával výpoveď z nájmu, pretože aj k prípadnému zániku pohľadávky žalobcu započítaním by došlo až dávno potom, čo už zanikol nájomný vzťah.“

9. Keďže žalobca platne vypovedal všetky štyri nájomné zmluvy, v dôsledku čoho došlo ku skončeniu nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným a žalovaný predmetné nebytové priestory a časti pozemku užíva naďalej bez právneho dôvodu, žalobe o vypratanie týchto vyhovelo v celom rozsahu.

10. O trovách strán sporu rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), teda úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

11. V zákonom stanovenej lehote podal proti rozsudku súdu prvej inštancie odvolanie žalovaný. Namietal nesprávne právne posúdenie veci. Trval na tom, že v rámci synalagmatickej povahy nájomných vzťahov bol oprávnený odoprieť žalobcovi platiť nájomné až do doby, kým mu žalobca neumožní užívať predmet nájmu v zmysle dohody. Poukázal na to, že v rámci investičných činností bolo jeho úlohou v predmete nájmu vybudovať nové sociálne zariadenie - WC pre verejnosť, keďže predmet nájmu sa nachádza na Železničnej stanici Štrbské pleso a pôvodné sociálne zariadenie pre verejnosť bolo na základe nájomnej zmluvy z 20.11.2008 prebudované na obchod. Novovybudované sociálne zariadenia boli preto predmetom nájmu žalovaného a tieto mal žalovaný aj prevádzkovať. Napriek tomu však tieto novovybudované sociálne zariadenie žalobca odovzdal tretej osobe na prevádzkovanie. Vyslovil názor, že nájomný vzťah je odplatným záväzkovým vzťahom, pri ktorom sú vzájomné práva a povinnosti veriteľa a dlžníka vo vzájomnej korelácii, teda právu jednej zmluvnej strany zodpovedá vždy povinnosť druhej zmluvnej strany. Poukazom na ustanovenie § 560 Občianskeho zákonníka mal žalovaný za to, že mu prináležalo právo neplniť žalobcovi nájomné za prenajaté nebytové priestory až do doby, kým mu žalovaný neodovzdá predmet nájmu do užívania. Preto súd prvej inštancie v bode 27 odôvodnenia napadnutého rozsudku vyhodnotil danú situáciu nesprávne, keď konštatoval, že žalovaný nepreukázal, žeby sa voči žalobcovi domáhal vydania predmetných priestorov (nových sociálnych zariadení) a že nevydanie časti predmetu nájmu do užívania nie je dôvodom pre neplatenie nájomného. Žalovaný trval na tom, že práve poukazom na ustanovenie § 560 Občianskeho zákonníka mal nárok na neplatenie nájomného, pokiaľ mu nebol žalobcom vydaný predmet nájmu do užívania, a to aj bez akejkoľvek výzvy. Navrhol napadnutý rozsudok zmeniť a žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

12. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca podaním zo 04.09.2019. Trval na tom, že v súlade s čl. V ods. 5.1 písm. b) 2 v spojení s čl. IV ods. 6 nájomných zmlúv bola daná žalovanému výpoveď, pričom jednomesačná výpovedná lehota začala plynúť dňom 01.08.2017. Dňa 04.09.2017 sa uskutočnilo preberacie konanie, ktorého sa žalovaný nezúčastnil a predmet nájmu neodovzdal. Žalovaný naďalej užíva bez právneho dôvodu predmet nájmu, preto bolo dôvodné pristúpiť k podaniu žaloby na vypratanie nehnuteľnosti. Trval na tom, že k výpovedi pristúpil v dôsledku hrubého porušenia zmluvne dohodnutých podmienok žalovaným, spočívajúceho v neuhradení nájomného, čo v prvoinštančnom konaní riadne preukázal. Navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť.

13. Žalovaný svoju repliku nepredložil.

14. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli aj webovej stránke Krajského súdu v Prešove a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

15. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

16. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II.ÚS 78/05).

17. Súd prvej inštancie v predmetnom spore vykonal potrebné dokazovanie, na základe ktorého dospel k správnym skutkovým zisteniam a z týchto vyvodil aj správny právny záver. Odvolací súd v celom rozsahu poukazuje na výstižné a vyčerpávajúce odôvodnenie provinštančného rozhodnutia, s ktorým sa stotožňuje. Odvolací súd k odvolacím námietkam žalovaného zdôrazňuje, že medzi žalobcom a žalovaným vznikol nájomný vzťah, ktorý podlieha právnej úprave uvedenej v ustanovení § 663 až 684 Občianskeho zákonníka a tiež zákona č. 116/1990 Zb., na ktorý odkazuje ustanovenie § 720 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ žalovaný tvrdí, že nemal povinnosť platiť nájomné, keďže žalobca si nespĺnil svoju povinnosť spočívajúcu v odovzdaní novovybudovaného sociálneho zariadenia, tak odvolací súd poukazuje na znenie ustanovení § 673, 674 alebo § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré ustanovenia vymedzujú dôsledky porušenia povinností prenajímateľa podľa § 664 Občianskeho zákonníka.

18. Podľa § 664 Občianskeho zákonníka prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.

19. Podľa § 673 Občianskeho zákonníka nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.

20. Podľa § 674 Občianskeho zákonníka ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v § 673 iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Prenajímateľ si však musí započítať náklady, ktoré ušetril, a cenu výhod, ktoré mal z toho, že nájomca užíval vec len obmedzene.

21. Podľa § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

22. Poukazom na vyššie citované ustanovenia mohla byť povinnosť žalovaného platiť nájomné (§ 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka) obmedzená iba v zákonom vymedzených prípadoch, ktorý prípad vo vzťahu k žalobcovi nenastal. Žalovaným uvádzaným dôvod neplatenia nájomného podľa § 560 Občianskeho zákonníka tak neobstojí. Odvolací súd ešte v závere považuje za potrebné uviesť, že akékoľvek finančné nároky žalovaného môžu byť predmetom konania, v ktorom si uplatňuje peňažný nárok žalobca. Žalovaný sa nedomáhal v žiadnom konaní vyslovenia neplatnosti výpovede z nájmu, preto je potrebné stotožniť sa so súdom prvej inštancie, že výpovedná lehota pre ukončenie nájomného vzťahu uplynula, žalovaný užíva prenajaté priestory bez právneho dôvodu, preto je žaloba na ich vypratanie, odkazom na ustanovenie § 126 Občianskeho zákonníka, dôvodná.

23. V súlade s vyššie uvedeným odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie v súlade s ustanovením § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny, vrátane zodpovedajúceho výroku o trovách konania.

24. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP, teda úspešnému žalobcovi bol priznaný nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti neúspešnému žalovanému.

25. Rozsudok bol prijatý senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní 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 - § 428 CSP).