

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B1-20C/42/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1120212821
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Róbert Bardáč PhD.
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2024:1120212821.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudcom Mgr. Róbertom Bardáčom, PhD. v spore žalobkyne: GRADINA GROUP s. r. o. so sídlom Štúrova 13, Bratislava, IČO: 50 288 253 proti žalovanej: Ľ. P., O.. XX. D. XXXX, V. X. XX, V., o neplatnosť výpovede z nájomnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

II. Žalovanej sa náhrada trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa proti žalovanej domáhal určenia, že výpoveď z nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX/XX na X. H. X. V., postavený na parcele XXXX, vedený na LV XXXX pre okres V. C., obec V. - miestna časť F. U., k. ú. F. U. zo dňa 12.05.2020 týkajúca sa podzemných priestorov vo výmere 45 m², prevádzkovaných ako vináreň, priestorov na prízemí vpravo vo výmere 60 m², prevádzkovaných ako kaviareň a priestorov na prízemí bytového domu vo výmere 89,04 m², prevádzkovaných ako reštaurácia, uzatvorených dňa 20.12.2016, je neplatná. Tvrdil, že dňa 20.12.2016 uzatvoril ako nájomca so žalovanou ako prenajímateľkou na dobu určitú zmluvu o nájme a podnájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Bratislava I, katastrálny odbor, pre obec V., mestská časť F. U., pre k. ú. F. U. na LV č. XXXX v registri N. v bytovom dome na X. H. XX, a to nebytový priestor o výmere 89,04 m² slúžiaci ako reštaurácia, o výmere cca. 60 m² slúžiaci ako kaviareň, a vo výmere 45 m² slúžiaci ako vináreň. Časť nájomného neplnil, pretože bol vo finančnej tiesni počas obdobia COVID 19, časť priestorov podnajal tretím osobám, čo ale urobil so súhlasom žalovanej.

2. Žalovaná sa k žalobe vyjadrila a žiadala ju zamietnuť. Tvrdila, že je vlastníčkou bytu a štyroch nebytových priestorov v polyfunkčnom objekte na X. XX X. V.. Dňa 20.12.2016 uzatvorila so žalobcom ako nájomcom tri zmluvy o nájme nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí vpravo, vo dvore a na prízemí vľavo a to na dobu určitú do 31.12.2025. V prípade každej z týchto zmlúv dala žalovaná žalobcovi výpoveď z nájmu. Listy, ktoré obsahovali výpovede boli doručované na adresu žalobcu, ale žalovanej sa vrátili, lebo si ich žalobca neprevzal v odbernej lehote. Výpovede boli doručené a sú účinné. Žalobca sa k vyjadreniu žalovanej nevyjadril.

3. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predložených žalobcom, a to: nájomné zmluvy (č. I. 7-18), zmena výplní otvorov (č. I. 19-20), rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Bratislava zo 07.12.2011 (č. I. 21), oznámenie k ohláseniu stavebných úprav z 08.10.2012 (č. I. 22), oznámenie o ohlásení stavebných úprav (č. I. 23), príjmový doklad (č. I. 25), vyúčtovanie spotreby studenej vody (č. I. 26), doklad o vkladoch na účet (č. I. 27-32), doklad s textom „pôžička“ z 08.11.2018 (č. I. 33), zmluva

o nájme nebytových priestorov (č. I. 34-47), návrh na uzavretie zmluvy o nájme (č. I. 48), oznámenie z 30.07.2020 (č. I. 49), oznámenie o podaní žaloby z 13.08.2020 (č. I. 50), odpoveď na oznámenie z 13.08.2020 (č. I. 51), oznámenie z 19.08.2020 (č. I. 52), ako aj listinnými dôkazmi predloženými žalovanou, a to: výpoveď z 20.04.2020 s doručenkou (č. I. 61), výpoveď z 12.05.2020 s doručenkou (č. I. 62), zmluva o nájme nebytových priestorov (č. I. 63-64), a fotografia výpovede (č. I. 65). Súd nevykonal dokazovanie výsluchom strán, čo navrhoval žalobca, pretože výsluch strán sa podľa § 195 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) predpokladá len v situácii, ak skutočnosti, ktoré vyšli najavo v konaní nemožno preukázať inak. Zo žaloby nevyplývalo, aké konkrétne skutočnosti nie je možné preukázať inak, napr. skutkovými tvrdeniami, a je potrebné zistiť ich práve výsluchom strán. Takýto výsluch strán preto súd, aj s ohľadom na prijaté závery o neprípustnosti žaloby, považoval za nadbytočné. Súd nevykonal ani dokazovanie výsluchom svedkov B. O. A., G. M. F. P. R. G. F., ktorých navrhla vypočuť žalovaná, pretože by to bolo pre neprípustnosť tejto žaloby nehospodárne a nadbytočné. Z takto vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav veci.

4. Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov z 20.12.2016 je preukázané, že žalovaná ako prenajímateľ žalobcovi ako nájomcovi prenajala nebytový priestor v bytovom dome so súp. č. XXXX na X. XX X. V., nachádzajúci sa na prízemí vpravo, o výmere cca. 60 m², a to na výkon podnikateľskej činnosti (pohostinská činnosť) od 01.01.2017 do 01.06.2025 za mesačné nájomné 600 € bez DPH so splatnosťou do 5. dňa v mesiaci. Z listiny označenej ako „výpoveď z nájmu“ z 20.04.2020 je preukázané, že žalovaná vypovedala uvedenú zmluvu, pretože žalobca zmenil účel využitia predmetu nájmu a vykonal stavebné úpravy bez súhlasu vlastníka, čím porušil zmluvu. Z obálky o doručovaní tejto zásielky je preukázané, že zásielka bola doručovaná žalobcovi a na pošte bola uložená dňa 23.04.2020. Zásielka nebola prevzatá v odbernej lehote a bola vrátená žalovanej. Posledným dňom dvojmesačnej výpovednej doby, ktorá začala plynúť prvým dňom mesiaca od uloženia zásielky na pošte, a doby trvania nájmu bol 30.06.2020.

5. Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov z 20.12.2016 je preukázané, že žalovaná ako prenajímateľ žalobcovi ako nájomcovi prenajala nebytový priestor v bytovom dome so súp. č. XXXX na X. XX X. V., nachádzajúci sa vo dvore v podzemných priestoroch, o výmere cca. 45 m², a to na výkon podnikateľskej činnosti (pohostinská činnosť) od 01.01.2017 do 01.06.2025 so splatnosťou do 5. dňa v mesiaci. Z listiny označenej ako „výpoveď z nájmu“ z 12.05.2020 je preukázané, že žalovaná vypovedala uvedenú zmluvu, pretože žalobca o viac ako jeden mesiac meškal s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Z obálky o doručovaní tejto zásielky je preukázané, že zásielka bola doručovaná žalobcovi a na pošte bola uložená dňa 21.05.2020. Zásielka nebola prevzatá v odbernej lehote a bola vrátená žalovanej. Posledným dňom dvojmesačnej výpovednej doby, ktorá začala plynúť prvým dňom mesiaca od uloženia zásielky na pošte, a doby trvania nájmu bol 31.07.2020.

6. Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 20.12.2016 je preukázané, že žalovaná ako prenajímateľ žalobcovi ako nájomcovi prenajala nebytový priestor v bytovom dome so súp. č. XXXX na X. XX X. V., nachádzajúci sa na prízemí, priestor č. X - O., o celkovej výmere 89,04 m², a to na výkon podnikateľskej činnosti (pohostinská činnosť) od 01.01.2017 do 01.06.2025 za mesačné nájomné 800 € bez DPH so splatnosťou do 5. dňa v mesiaci. Z nepopretých skutkových tvrdení žalovanej z vyjadrenia žalovanej k žalobe (č. I. 58) je preukázané, že žalovaná vypovedala uvedenú zmluvu, pretože žalobca o viac ako jeden mesiac meškal s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Zásielka s výpoveďou bola doručovaná žalobcovi a na pošte bola uložená dňa 21.05.2020. Zásielka nebola prevzatá v odbernej lehote a bola vrátená žalovanej. Posledným dňom dvojmesačnej výpovednej doby, ktorá začala plynúť prvým dňom mesiaca od uloženia zásielky na pošte, a doby trvania nájmu bol 31.07.2020.

7. V skratke, bolo preukázané, že žalovaná prenajala žalobcovi tri nebytové priestory na základe zmlúv o nájme, ktoré žalovaná vypovedala. Výpovede boli žalobcovi doručované, ale tento si ich neprevzal v odbernej lehote a boli žalovanej vrátené poštou. V dôsledku toho začala plynúť prvým dňom mesiaca po doručení výpovede výpovedná doba, ktorá uplynula v prípade zmluvy o nájme priestoru na prízemí vpravo na X. XX X. V. o výmere cca. 60 m² dňa 30.06.2020, v prípade zvyšných dvoch zmlúv dňa 31.07.2020. Takto zistený skutkový stav veci posúdil po právnej stránke nasledovne.

8. Podľa § 137 písm. d) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

9. Súdna prax považuje žaloby o určenie (ne)platnosti právnych úkonov za žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP, ktorých prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu (napr. rozhodnutia Najvyššieho súdu SR so sp. zn. 7Cdo/268/2019, 4Obdo/56/2020, 4Obdo/71/2020, 4Cdo/26/2021, 9Cdo/7/2021).

10. Podľa § 137 písm. d) CSP nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov (právnej skutočnosti), ak to nevyplýva z osobitného predpisu. Slovné spojenie „o určenie právnej skutočnosti“, používané v § 137 písm. d) CSP, predstavuje legislatívnu skratku zahŕňajúcu viaceré špeciálne určovacie žaloby (napríklad o neplatnosť dobrovoľnej dražby, o neplatnosť skončenia pracovného pomeru, o neplatnosť výpovede z nájmu bytu, o neplatnosť uznesenia valného zhromaždenia kapitálovej obchodnej spoločnosti, o neplatnosť uznesenia členskej schôdze družstva a pod.), ktorých prípustnosť vyplýva z osobitného predpisu, vrátane dôvodu, pre ktorý zákonodarca považoval za potrebné, aby súd určil právnu skutočnosť (ako minulú udalosť). V skratke, žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu je žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP. Jej prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje podať týmto predpisom špecifikovanú určovaciu žalobu (R 1/2023, uznesenie Najvyššieho súdu SR z 20.10.2022 sp. zn. 1Obdo/51/2021). Taký osobitný predpis v danom prípade neexistuje. Žaloba žalobcu je preto neprípustná pre nesplnenie podmienok vyžadovaných v § 137 písm. d) CSP. Súd preto žalobu zamietol už len z tohto dôvodu a ďalej ju neskúmal po vecnej stránke.

11. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

12. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

13. Žalovaná bola v spore v celom rozsahu úspešná a preto by jej v súlade so zásadou úspechu § 255 ods. 1 CSP patrila náhrada trov konania v rozsahu 100%. Vzhľadom na to, že zo spisu vyplýva, že žalovanej žiadne trovy nevznikli a v tomto zmysle sa vyjadřila aj na pojednávaní, v súlade s čl. 17 základných princípov CSP súd rozhodol, že žalovanej sa náhrada trov konania nepriznáva (R 72/2018, uznesenie Najvyššieho SR z 28.02.2018, sp. zn. 7 Cdo 14/2018).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie na Mestskom súde Bratislava IV do 15 dní odo dňa jeho doručenia. V odvolaní sa okrem toho, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka (vrátane uvedenia spisovej značky konania), čo sa ním sleduje, a podpisu uvedie aj to, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.