

I n f o r m á c i a
o plnení uznesenia MZ č. 503/2018 z 29.5.2018

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka prijalo dňa 29.5.2018 uznesenie č. 503/2018 v znení:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka na návrh poslankyne Eleny Pätoprstej žiada starostu pripraviť informačný materiál s právnym stanoviskom o možnosti vypovedania nájomnej zmluvy s AVP Park, s.r.o. č. 08-086-2014:

- a) Pred vydaním územného rozhodnutia pre parkovací dom, ktorého vstup bude z pešieho úseku Lachovej ulice,
- b) Po vydaní územného rozhodnutia pre parkovací dom, ktorého vstup bude z pešieho úseku Lachovej ulice, na ktorý hlavné mesto odmietlo poskytnúť nájom, ani nesúhlasilo s predajom pozemku pre tento vjazd do garážového domu.

Termín: najbližšie zasadnutie MZ

Právne dôsledky odstúpenia resp. vypovedania nájomnej zmluvy na pozemok prenajatý na výstavbu hromadnej garáže na Furdekovej ulici v štádiu pred vydaním územného rozhodnutia na umiestnenie stavby – *právne stanovisko*

I. Skutkový stav

1. Mestská časť Bratislava **nájomnou zmluvou** č. 444/2014 z **13.8.2014** prenajala spoločnosti AVP Park s.r.o. presne neurčenú časť dvoch pozemkov parcely reg. „C“ č. 148 a číslo 149 v kat. území Petržalka do nájmu na dobu určitú 10 rokov za účelom výstavby *hromadných garáží*. Pozemky boli mestskej časti zverené protokolom č. 11 88 035614 00 uzavretým s hlavným mestom dňa 27.6.2014 na výstavbu *parkovacieho domu*.

V nájomnej zmluve boli dohodnuté podmienky za akých boli pozemky, časti pozemkov nájomcovi prenajaté a akým spôsobom môže byť nájom ukončený pred uplynutím dojednanej doby.

Prenajímateľ a nájomca v zmluve dohodli možnosť **odstúpiť od zmluvy** pred uplynutím doby jej trvania, len z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku s tým, že v prípade takéhoto odstúpenia sa nájomná zmluva zrušuje doručením oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (nie od začiatku ako je ustanovené v OZ).

Striktne boli určené dôvody, za ktorých môže mestská časť ako prenajímateľ **vypovedať nájomný vzťah** pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Jedným z výpovedných dôvodov je aj nesplnenie povinnosti nájomcu požiadať o stavebné povolenie do 12 mesiacov od podpísania nájomnej zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

2. Na stavebnom úrade mestskej časti Bratislava-Petržalka je vedené územné konanie o umiestnení stavby „Hromadný garážový dom Furdekova, Bratislava-Petržalka“ na návrh nájomcu. Stavebný úrad po podľa § 36 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (**stavebný zákon**) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) oznámil dňa 14.10.2017 začatie územného konania o umiestnení tejto stavby na prenajatých pozemkoch účastníkom konania a dotknutým orgánom.

II.

1) Podľa Občianskeho zákonníka

1.1

V zmysle § 47 od zmluvy **možno odstúpiť** len, ak je to v tomto zákone uvedené, alebo účastníkmi dohodnuté. Nakoľko si účastníci nedohodli iný ako zákonný spôsob odstúpenia od nájomnej zmluvy, platia len zákonom určené dôvody možného odstúpenia od zmluvy. Ak sa

podľa zmluvy už plnilo, musia si jej účastníci po odstúpení od zmluvy vrátiť plnenie, ktoré podľa nej dostali (§ 457).

Dôvodné odstúpenie od zmluvy nie je porušením zmluvných povinností, ale výkonom práva, ktoré vyplýva zo zákona alebo zo zmluvy, v danom prípade len zo zákona.

Prenajímateľ môže podľa Občianskeho zákonníka (OZ) od nájomnej zmluvy **odstúpiť** :

a) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa (§ 666),

b) ak nájomca vykoná zmeny veci bez súhlasu prenajímateľa, z ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda (§ 667),

c) kedykoľvek, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda (§ 679),

d) ak zmluvu uzatvoril v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok podľa (§ 49).

Z iných dôvodov nemôže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť. Ak by prenajímateľ odstúpil od zmluvy z týchto troch zákonných dôvodov, zmluva sa zruší od doručenia odstúpenia od zmluvy, dovedy sa na ňu hľadí ako na zmluvu platne uzavretú.

V prípade, že prenajímateľ využije zákonnú možnosť preukázateľne danú podľa prvých troch zákonných dôvodov, nájomná zmluva sa zrušuje podľa dohody zmluvných strán až doručením oznámenia, dovedy je nájomná zmluva platná.

Rovnaká zásada by platila aj v prípade odstúpenia od zmluvy z dôvodov podľa § 49 OZ, nakoľko podľa dohody zmluvných strán zmluva sa považuje za zrušenú až od doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane, dovedy bola platná.

Podľa obsahu nájom zmluvy, keďže sa na základe nájomnej zmluvy už plnilo, v prípade platného odstúpenia od zmluvy pri splnení uvedených zákonných dôvodov, by si museli zmluvné strany vrátiť čo na základe zmluvy dostali. Nájomca by vydal prenajímateľovi prenajaté pozemky a mohol by sa domáhať náhrady za ich zhodnotenie tým, že zabezpečil vypracovanie dokumentácie pre územné konanie, inžiniersku činnosť v súvislosti s vybavením záväzných stanovísk, rozhodnutí dotknutých orgánov, prípadne aj vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby na týchto pozemkoch, čím sa z tohto pozemku stal stavebný pozemok (§43h stavebného zákona). Bezdôvodným obohatením je podľa § 451 OZ **aj plnenie z právneho dôvodu, ktorý odpadol**, § 48 OZ na ktorý odkazuje OZ v komentári k tomuto ustanoveniu. Do úvahy by prichádzala povinnosť prenajímateľa vrátiť nájomcovi to, čo získal plnením nájomcu (zhodnotenie predmetu nájmu) do doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy.

1.2

V zmysle § 676 nájom dohodnutý na určitú dobu sa končí jej uplynutím, ak sa strany nedohodnú inak. V nájomnej zmluve si zmluvné strany dohodli možné ukončenie zmluvného vzťahu dohodnutého do 24.6.2024 pred jej uplynutím okrem ukončenia dohodou bez uvedenia dôvodu, **aj výpoveďou** zo strany prenajímateľa z piatich konkrétnych dôvodov s tým, že výpovedná doba je 3 mesiace. Podľa ust. § 666 a § 682 OZ po skončení nájmu nájomca vráti prenajímateľovi prenajatú vec v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci. V prípade skončenia nájmu výpoveďou, si zmluvné strany v nájomnej zmluve nedohodli žiadne podmienky, t.j. podrobnosti vrátenia vecí, vypratania pozemku, prípadne odstránenie stavby.

Ak by prenajímateľ v danom prípade využil zmluvne dohodnutý spôsob výpovede z nájmu a dal by nájomcovi výpoveď z nájmu, **nájomný vzťah by skončil po uplynutí dojednanej trojmesačnej výpovednej doby**. Nájomca by bol povinný vrátiť predmet nájmu v takom stave, v akom ho nadobudol, nakoľko v zmluve nebol dojednaný iný spôsob vrátenia prenajatých pozemkov.

V prípade, že nájomca nebude súhlasiť s výpoveďou danou mu prenajímateľom, môže platnosť výpovede napadnúť žalobou na súde, a domáhať sa vyslovenia jej neplatnosti, o ktorej rozhodne súd.

Nájomca je oprávnený podať takúto žalobu o neplatnosť výpovede bez ohľadu na to, či bola daná v súlade s dôvodmi uvedenými v nájomnej zmluve, alebo nad rámec dohodnutých dôvodov.

2. Podľa stavebného zákona

§ 38 ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, k vydaniu územného rozhodnutia o umiestnení stavby je potrebný súhlas vlastníka pozemku. Navrhovateľ nájomnou zmluvou preukázal iné právo k pozemku, preto pre stavebný úrad splnil zákonom určenú podmienku pre vydanie územného rozhodnutia.

Ak by však pred vydaním územného rozhodnutia vzniesol vlastníak pozemku námietku ohľadom iného práva k pozemkom, napr. by preukázal, že dal výpoveď z nájomnej zmluvy, prípadne jej okamžité zrušenie a navrhovateľ by oprávnenosť týchto právnych úkonov prenajímateľa namietal, stavebný úrad by námietky podľa obsahu považoval za občianskoprávne námietky a odkázal by účastníka konania podľa povahy námietky na podanie návrhu na súd v určenej lehote v zmysle § 137 stavebného zákona. Ak by účastník konania nepodal návrh na súd, stavebný úrad si urobí úsudok o námietke sám a vo veci rozhodne. V prípade, že naopak účastník konania preukáže podanie žaloby, stavebný úrad územné konanie preruší do rozhodnutia súdu o spornej veci. Ak súd potvrdí existenciu právneho vzťahu k pozemku, stavebný úrad bude pokračovať v územnom konaní a navrhovateľ má právo uplatniť si voči vlastníakovi pozemku náhradu skutočnej škody a ušlého zisku.

Ak však súd právoplatne rozhodne, že nájomný vzťah skončil, stavebný úrad územné konanie zastaví.

Záver

Zrušenie nájomnej zmluvy jednostranným **odstúpením od zmluvy**, aj ukončenie nájomného vzťahu dohodnutého na dobu určitú pred jej uplynutím **výpoveďou**, znamená ako je uvedené vyššie, riziko uplatnenia náhrady škody a ušlého zisku zo strany nájomcu.

Spracoval:
JUDr. Polónyová
Ing. Franzová