

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 6Co/155/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4114224131
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Podhorcová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4114224131.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dagmar Podhorcovej a sudkýň JUDr. Ingrid Doležajovej a JUDr. Marty Polyákovej, v právnej veci žalobcu: STELLA Domov Sociálnych služieb n.o., so sídlom Zlaté Moravce, Bernelákova 22, IČO: 45 731 888, zastúpeného JUDr. Zuzanou Srnákovou, advokátkou so sídlom Bratislava, Podbrezovská 39, proti žalovanému: Mesto Zlaté Moravce, so sídlom Zlaté Moravce, ul. 1. mája, IČO: 00 308 676, zastúpenému Advokátskou kanceláriou Gabriel Orlík, s.r.o., so sídlom Topoľčianky, Žitavanská 20, IČO: 36 858 722, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra z 9. mája 2018, č. k. 7C/171/2014-545, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa voči žalovanému domáhal určenia neplatnosti výpovede z nebytových priestorov. Zároveň žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Právne vec odôvodnil s poukazom na ust. § 5 ods. 1, § 7 ods. 1, § 9 ods. 2 písm. b/ zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 39, § 420 ods. 1, § 442 ods. 1, § 580 ods. 1, § 581 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“). Výsledkami vykonaného dokazovania mal za preukázané, čo nebolo medzi stranami sporu ani sporné, že žalovaný, ako prenajímateľ, a žalobca, ako nájomca, uzatvorili dňa 27.11.2009 zmluvu o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej bola parc. č. 130/1 v kat. úz. Y. A. vedená na LV č. XXXX vo vlastníctve žalovaného a to na dobu určitú od 01.01.2010 do 31.12.2014. Výška nájomného bola určená v sume 13.277,56 eura. Dodatkom č. 1 uzavretým dňa 15.02.2010 došlo o.i. k zmene doby nájmu do 31.12.2019 a k zmene lehoty splatnosti nájomného za rok 2010, ktoré bolo splatné jednorazovo v plnej výške do 15.12.2010. Dodatkom č. 2 uzatvoreného dňa 07.04.2010 došlo o.i. k zmene nájomcu z Mgr. A. B. na žalobcu, k spresneniu vymedzenia predmetu nájmu ako pozemok parc. č. 130/1 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 1211 m² a stavba súp. č. XXX na parc. č. 130/1 budova zdravotníckeho zariadenia označená v popise ako „HTO, FRO pavilón vedený na LV č. XXXX. Okrem toho dodatkom č. 1 sa dohodli strany sporu, že žalovaný, ako prenajímateľ, prenecháva touto zmluvou do užívania nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 tohto článku v stave, v akom sa v čase uzatvárania tejto zmluvy nachádzajú a žalobca ako nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu tejto zmluvy, tento nie je stavebne a technicky v stave zodpovedajúcej účelu, na ktorý sa prenajíma a vyžaduje si stavebné úpravy a rekonštrukčné úpravy hlavne vo vnútornej časti budovy, ako aj zabezpečenie celej stavby z vonkajšej strany. Dodatkom č. 1 došlo aj k zmene doby nájmu do 31.12.2019 a k zmene lehoty splatnosti nájomného za rok 2010, ktoré je splatné jednorazovo v plnej výške a to do 15.12.2010. Rovnako sporným nebola ani skutočnosť, že žalobca si nesplnil svoju povinnosť zo zmluvy o nájme

nebytových priestorov na zaplatenie nájomného za obdobie od 01.01.2010 do 31.03.2011 vo výške 16.596,95 eura. Strany sporu tak zhodne uznali vznik pohľadávky žalovaného vo výške 16.596,95 eura voči žalobcovi. Nesporným bola aj skutočnosť, že žalovaný prvýkrát vypovedal zmluvu o nájme z dôvodu nezaplatenia nájomného dňa 25.02.2011, ktorá výpoveď bola rozsudkom Okresného súdu Nitra sp. zn. 7C/87/2011 zo dňa 08.03.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitra sp. zn. 7Co/100/2012-128 zo dňa 07.03.2013 určená za neplatnú z dôvodu, že žalovaný adresoval výpoveď z nájmomného vzťahu Mgr. A. B., ktorá už v čase výpovede nebola účastníčkou nájmomného vzťahu, pričom účastníkom nájmomného vzťahu v dôsledku dodatku č. 1 sa stal STELLA Domov sociálnych služieb, n.o. V konaní ďalej nebolo sporné ani to, že žalovaný výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. zo dňa 13.06.2014 adresovanou žalobcovi vypovedal nájom založený zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 27.11.2009 v znení jej dodatkov z dôvodu, že žalobca odo dňa začatia užívania predmetu nájmu t.j. od 01.01.2010 do 31.03.2011 (t.j. v čase neobmedzeného užívania predmetu nájmu), neuhradil nájomné vo výške 16.596,95 eura. Zároveň bol žalobca vyzvaný, aby prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty predmetný nebytový priestor žalobca vypratal a protokolárne odovzdal. V prípade výpovede žalovaného, ako prenajímateľa, z nájmu založeného zmluvou o nebytových priestorov v znení dodatkov zo dňa 13.06.2014, súd konštatoval, že táto obsahuje presnú špecifikáciu výpovedného dôvodu, a to v súlade s ust. § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. a aj článkom VII. bod. 1 písm. b) zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 27.11.2009 v znení príslušných dodatkov. Výpovedným dôvodom bolo, že žalobca o viac ako jeden mesiac meškal s platením nájomného, kedy žalobca za obdobie od 01.01.2010 do 31.03.2011 neuhradil nájomné v celkovej výške 16.596,95 eura, napriek tomu, že nájomné za rok 2010 vo výške 13.277,56 eura sa zaviazal žalobca uhradiť jednorazovo a to do 15.12.2010, inak sa v zmysle nájmovej zmluvy v znení dodatkov žalobca zaviazal uhrádzať nájomné štvrťročne. Výpoveď bola adresovaná žalobcovi ako účastníkovi nájmomného vzťahu. Rovnako tak výpoveď spĺňala všetky zákonné a zmluvné náležitosti, čo napokon žalobca v konaní ani nepopieral a ani nenapádal. Výpoveď bola doručená žalobcovi, a to dňa 01.07.2014, čo potvrdil žalobca v konaní. Súd tak považoval za nesporné, že žalobca si nesplnil svoju povinnosť zo zmluvy o nájme nebytových priestorov na zaplatenie nájomného za obdobie od 01.01.2010 do 31.03.2011 vo výške 16.596,95 eura. Skutočnosť, že nájomné nebolo uhradené potvrdil žalobca v žalobe, ako aj štatutár žalobcu vo výpovedi na pojednávaní dňa 26.05.2016. Spornou v konaní bola skutočnosť, či došlo k zániku pohľadávky žalovaného titulom dlžného nájomného vo výške 16.596,97 eura voči žalobcovi vzájomným započítaním pohľadávky žalobcu vznikutej titulom náhrady škody voči žalovanému, a to na základe jednostranného započítania zo strany žalobcu listom zo dňa 23.06.2014, v dôsledku čoho žalobca považuje výpoveď žalovaného z nájmu zo dňa 13.06.2014 za neplatnú, keďže nie je žalovanému nič dlžný. Keďže jednostranným započítaním možno započítať len také pohľadávky, ktoré existujú, sú vymáhateľné a splatné, zaťažovalo v konaní žalobcu dôkazné bremeno, aby preukázal predpoklady vzniku nároku na náhradu škody voči žalovanému, ako aj jej výšku, inak jednostranným zápočtom k zániku pohľadávky žalovaného voči žalobcovi nedošlo. Žalobca existenciu svojej pohľadávky odôvodňoval tým, že počas prebiehajúceho konania vedeného na Okresnom súde Nitra sp. zn. 7C/78/2011 o neplatnosť výpovede, došlo k znehodnoteniu predmetu nájmu, čím bolo žalobcovi ako nájomcovi znemožnené užívať predmet nájmu a spôsobená škoda bola vo výške 60.000 eur. Podľa názoru súdu žalobca nepreukázal v konaní žiadny vznik škody na jeho majetku, ktorej vznikom pohľadávku zdôvodňuje a teda nepreukázal existenciu vzájomnej pohľadávky spôsobilej na započítanie proti pohľadávke žalovaného voči žalobcovi. V prvom rade súd poukazuje na to, že žalobca v jednostrannom započítaní uvádza, že pohľadávka žalobcu titulom náhrady škody predstavuje sumu 60.000 eur, pričom ako prílohu k tomuto započítaniu predložil dňa 07.08.2014 rozpočet na sumu 50.683,20 eura. V danom prípade je zrejмый nesúlady sumy pohľadávky uvedenej v jednostrannom započítaní a sumy v krycom liste rozpočtu, doručenom žalovanému samostatne neskôr. V tomto smere neobstojí tvrdenie žalobcu, že suma 60.000 eur v jednostrannom započítaní nebola presná a v súčasnej dobe má pohľadávku presne vyčíslenú, pričom ide o pohľadávku vo výške 50.683,20 eura. Aj v prípade, ak by uvedená suma pohľadávky v jednostrannom započítaní a v krycom liste rozpočtu bola totožná, súd konštatuje, že žalobca nepreukázal v konaní žiadny vznik škody na svojom majetku a teda ani existenciu pohľadávky žalobcu voči žalovanému. V konaní bolo preukázané, že predmet nájmu ako aj všetky veci nachádzajúce v spornom nebytovom priestore, ktoré podľa tvrdenia žalobcu boli znehodnotené a zdevastované, boli vo vlastníctve žalovaného, čo v konaní potvrdili aj žalobcom navrhnutí svedkovia K. X. U.. P. I., ktorí zhodne uviedli, že vlastníkom celého objektu a všetkých týchto vecí bolo Mesto Zlaté Moravce. Preto ak vznikla nejaká škoda na predmetnom nebytovom priestore, táto mohla predstavovať znehodnotenie len v majetkovej sfére žalovaného ako vlastníka budovy. Súd sa stotožnil s tvrdením žalovaného, že nemožno považovať škodu, ktorá vznikla žalovanému, zo

strany žalobcu za jeho pohľadávku voči žalovanému. Z uvedeného vyplýva, že žalobcovi by mohla vzniknúť skutočná škoda za predpokladu, že v dobe, kedy došlo k poškodeniu predmetu nájmu, bol jeho vlastníkom, platí totiž, že tomu, kto nebol vlastníkom veci v dobe, kedy došlo k jeho poškodeniu, strate, zničeniu a pod., nevzniká skutočná škoda, spočívajúca v znížení hodnoty veci a nemôže tak dôjsť ani k zmenšeniu jeho majetkového stavu oproti stavu pred škodovou udalosťou. Žalobcovi tak žiadna skutočná škoda nevznikla a súd sa stotožňuje s tvrdením žalovaného, že výpočet škody žalobcu je len fiktívny a nie je ho možné na účely vydokladovania škody použiť. Navyše v konaní bolo preukázané, že žalobca nerealizoval na predmete nájmu žiadne práce, ktorú sú uvedené v krycom liste, čo potvrdil aj štatutár žalobcu vo výpovedi a aj svedkyňa L., ktorá uviedla, že „do súčasnosti neboli vykonané žiadne práce, ktoré sú špecifikované v rozpočte, ktorý bol vypracovaný k jednostrannému započítaniu“. Štatutár žalobcu vo výpovedi pritom dodal, že práce na budove, ktoré sú uvedené v krycom liste zatiaľ nevykonali, pretože nemajú peniaze z eurofondov. S ohľadom na uvedené skutočnosti je zrejmé, že na strane žalobcu nemožno hovoriť o existujúcej a splatnej vzájomnej pohľadávke, a preto súd započítanie žalobcu jednostranným započítaním vzájomných pohľadávok zo dňa 23.06.2014 nepovažoval za platné. Vzhľadom na to, že k započítaniu pohľadávok môže dôjsť len pri splnení podmienok uvedených v § 580 a § 581 Občianskeho zákonníka, teda pri započítaní pohľadávok na to spôsobilých, súd dospel k záveru, že žalobca v konaní nepreukázal existenciu svojej pohľadávky voči žalovanému na náhradu škody, ktorá by mohla byť spôsobilá na započítanie. To znamená, že pohľadávka žalovaného tak nemohla zaniknúť započítaním vzájomnej pohľadávky žalobcu zmysle ust. § 580 Občianskeho zákonníka v dôsledku jednostranného započítania, a to jednostranným právnym úkonom realizovaným žalobcom dňa 23.06.2014, a preto pohľadávka žalovaného na úhradu splatného nájomného za obdobie od 01.01.2010 do 31.01.2013 nezanikla a žalovaný bol oprávnený vypovedať zmluvu o nájme nebytových priestorov z dôvodu neuhradenia nájomného zo strany žalobcu. Súd tak započítanie vzájomných pohľadávok jednostranným právnym úkonom zo dňa 23.06.2014 nepovažoval za platné a právny úkon - výpoveď z nájmovej zmluvy zo dňa 13.06.2014 pod č. 17153/2014 považoval za platný právny úkon. K výpovedi z nájmu nebytových priestorov došlo dňa 13.06.2014 a povinnosť zaplatiť nájomné sa týkala obdobia od 01.01.2010 do 31.03.2011, kedy žalobca predmet nájmu riadne užíval. Či došlo po tomto dátume k znehodnoteniu predmetu nájmu je bezdôvodné. Pokiaľ išlo o obranu žalobcu, že počas trvania prvého sporu vedeného na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 7C/87/2011 žalovaný znehodnotil predmet nájmu tak, že tento nebolo možné riadne užívať, a preto nie je spravodlivé požadovať nájomné tak ako to vo výpovedi z nájmu žalovaný vyčíslil, súd dodáva, že vo výpovedi z nájmu zo dňa 13.06.2014 je vyčíslený nedoplatok na nájomnom za obdobie od 01.01.2010 do 31.03.2011, teda v čase, kedy predmet nájmu mal žalobca v riadnom užívaní. Skutočnosť, či následne po tomto období došlo k prípadnému znehodnoteniu predmetu nájmu, súd považoval z hľadiska povinnosti žalobcu zaplatiť nájom za obdobie od 01.01.2010 do 31.03.2011 vo výške dohodnutej v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov v znení dodatkov, za irelevantnú. Rovnako tak nedôvodnú považoval súd aj námietku premlčania, keďže predmetom konania nie je zaplatenie dlžného nájomného, v rámci ktorej procesnej obrany môže dlžník vzniesť námietku premlčania v prípade, že si v konaní žalobca uplatňuje premlčaný nárok. Rozhodným v tomto smere bolo, že žalobca bol v omeškaní viac ako jeden mesiac s úhradou nájomného, čo oprávňovalo žalovaného vypovedať nájomnú zmluvu v zmysle § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb., v zmysle ktorého prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Z uvedených dôvodov žalobu ako nedôvodnú zamietol.

2. Výrok o náhrade trov konania odôvodnil v zmysle § 255 ods. 1 CSP Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“) a žalovanému, ktorý bol v konaní plnom rozsahu úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne vyšší súdny úradník po právoplatnosti rozsudku.

3. Proti tomuto rozsudku podal žalobca odvolanie domáhajúc sa zmeny napadnutého rozsudku a vyhovenia žalobe v plnom rozsahu. Uplatnil si náhradu trov konania v rozsahu 100%. Odvolanie odôvodnil ust. § 365 ods. 1 písm. f/, h/ CSP. Uviedol, že zásadne súd nespochybnil a taktiež ani žalovaný, že ku škode na predmete nájmu došlo. Taktiež nebol spochybňovaný rozsah vzniknutej škody. Vznik škody je zo strany žalobcu použiteľný k započítaniu pohľadávky žalobcu a pohľadávky žalovaného. Niet pochyb, že žalovaný si svoju povinnosť nielenže nesplnil, ale ju aj výrazným spôsobom porušil. V prípade nájmu veci prechádzajú všetky práva vlastníka vo vzťahu k užívaniu veci na nájomcu. Naviac vlastník je povinný vec udržiavať v stave, v akom bola prenajatá. Ak škoda na predmete nájmu bola spôsobená vlastníkom domnieva sa, že takéto pohľadávky je možné započítať, minimálne však je potrebné k týmto skutočnostiam prihliadať. Žalovaný nespochybnil skutkové okolnosti týkajúce sa jednotlivých nárokov.

Nie je rozhodujúce, či nárok prenajímateľa žalovaného - nedoplatok na nájme vznikol skôr ako došlo k porušeniu povinnosti prenajímateľa vyplývajúcej z ust. § 664 OZ. Nie je podstatné, kedy došlo k vzniku vzájomných nárokov žalobcu a žalovaného. Podstatné je to, či k započítaniu vzájomných nárokov došlo pred doručením výpovede. V tejto súvislosti je potrebné vec hodnotiť z hľadiska § 3 ods. 1 OZ. Bolo by preto v rozpore s dobrými mravmi, keby žalovaný využil svoje práva a pri hodnotení veci by sa nebralo do úvahy jeho porušenie práva. Poukazoval na prijaté uznesenia poslancami Mestského zastupiteľstva v Zlatých Moravciach, ktorí prejavili vôľu mesta akceptovať započítanie vzájomných pohľadávok, zníženie nájomu, ale najmä späťvzatie výpovede. Pri hodnotení týchto okolností súd vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci. Pokiaľ ide o premlčanie, keďže predmetom konania nie je zaplatenie dlžného nájomného, z opatrnosti vzniesol námietku premlčania a to vzťahu k vyčíslenému nedoplatku na nájomnom za rok 2010 v celkovej výške 16.596,95 eura. Ďalej vzniesol námietku premlčania k výpovedi zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 27.11.2009 č. P-53/13778/2008. Výpoveď bola spísaná 13.06.2014, doručená dňa 01.07.2014, čo znamená, že k daniu výpovede došlo po viac ako 3 rokoch od vzniku práva túto uplatniť. Majetkové právo nemusí mať vždy podobu peňažného plnenia (§ 100 ods. 2 OZ). Ktoré práva sú považované za majetkové práva zákon nedefinuje. Vyplýva to však z bohatej judikatúry súdu. Podľa jeho názoru dochádza k premlčaniu práva ukončiť nájomný vzťah výpoveďou. S prihliadnutím na vyššie uvedené skutočnosti došlo k zániku práva dať výpoveď. Uvedomuje si, že niektoré uvádzané argumenty môžu viesť k polemike týkajúcej sa ich správnosti. Vo svojom súhrne smerujú k stavu, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo.

4. Žalovaný v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť, pretože odvolanie považuje za nedôvodné. Pohľadávka žalobcu neexistuje, pričom v tomto smere v celom rozsahu poukázal na doposiaľ uvádzané vyjadrenia vo veci. Zo znenia jednostranného započítania je jasné, že žalobca započítaval budúce možné náklady rekonštrukcie v zmysle krycieho listu rozpočtu - teda škodu fiktívnu, ktorá nevznikla. Ku všetkým uzneseniam uvádza, že boli schválené až po doručení výpovede, a teda zníženie nájomu na euro nie je možné, kým znova nevznikne nájomný vzťah - a ten nevznikol, nakoľko strany nepodpísali dohodu o späťvzati výpovede a so započítaním mestské zastupiteľstvo nesúhlasilo a ani súhlasiť nemohlo z dôvodu neplatnosti započítania. Pokiaľ ide o vznesenie námietky premlčania, poukázal na ust. § 152 CSP a takúto hmotnoprávnú námietku mohol uplatniť žalobca do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa konanie končí. Teda na túto časť odvolania by odvolací súd nemal prihliadať.

5. Žalobca v písomnom vyjadrení k písomnému vyjadreniu žalovaného opakovane zotrval na tom, že žalobcovi vznikla škoda vo forme ušlého zisku, nakoľko investičný zámer žalobcu na rekonštrukciu objektu a jeho následné využitie pri využití dotácii alebo podpory subjektu stroskotalo v príčinnej súvislosti s uvedeným nezákonným postupom žalovaného. Mestské zastupiteľstvo žalovaného prijalo po doručení výpovede žalovaného viacero uznesení súvisiacich s nájomnou zmluvou. Má za to, že z prijatia týchto uznesení mestským zastupiteľstvom vyplýva, že žalovaný žalobcom zápočet bez pochyby uznal. V dôsledku uvedeného žalovaný zároveň uznal, že účinky ním pôvodne zamýšľanej výpovede nemohli nastať, keďže na základe jednostranného zápočtu došlo k zániku pôvodného výpovedného dôvodu.

6. Prijatím zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) s účinnosťou od 01. 07. 2016 došlo k zrušeniu zák. č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (§ 473 CSP). Podľa prechodného ust. § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Podľa § 470 ods. 2 veta prvá CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona zostávajú zachované. Znamená to, že nová právna úprava dôsledne dodržiava princíp okamžitej aplikovateľnosti procesnoprávných noriem, a teda sa použije na všetky konania a to i na konania začaté pred dňom účinnosti Civilného sporového poriadku s výnimkami z tohto základného pravidla ustanovenými v § 470 ods. 2 CSP.

7. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP) po zistení, že odvolanie podala v stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP) strana, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP) prejednal odvolanie žalobcu bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP s verejným vyhlásením rozhodnutia pri splnení si povinnosti upravenej v ust. § 219 ods. 3 CSP a po prejednaní veci dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

8. Predmetom tohto konania je žaloba žalobcu, ktorou sa domáhal určenia neplatnosti výpovede z nájomu nebytových priestorov zo dňa 13.06.2014 č. 17153/2014, doručená žalobcovi dňa 01.07.2014, ktorou

žalovaný vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov č. P-53/13778/2008 zo dňa 27.11.2009 v znení jej dodatkov č. 1 zo dňa 15. 02. 2010 a č. 2 zo dňa 07. 04. 2010, predmetom ktorej bol nájom pozemku parc. č. 130/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1211 m² a stavba súp. č. XXX na parc. č. 130/1 - budova zdravotníckeho zariadenia, nachádzajúce sa v kat. úz. Y. A., zapísané v LV č. XXXX.

9. Podľa § 387 ods. 1, 2 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

10. Ustanovením § 387 ods. 2 CSP je odvolaciemu súdu daná možnosť vypracovania tzv. skráteného odôvodnenia rozhodnutia. Možnosť vypracovania takéhoto odôvodnenia je podmienená tým, že odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožní s dôvodmi rozhodnutia súdu prvej inštancie a to po skutkovej ako aj právnej stránke; ak sa odvolací súd čo i len čiastočne nestotožní s týmito závermi, neprichádza do úvahy vypracovanie skráteného odôvodnenia. Môže síce doplniť dôvody uvedené v rozhodnutí súdu prvej inštancie, toto doplnenie však nemôže byť v rozpore so závermi súdu prvej inštancie, môže ho iba dopĺňať v tom zmysle, že závery odvolacieho súdu iba podporia odôvodnenie súdu prvej inštancie. Odvolací súd musí odpovedať na podstatné a právne dôvody odvolania a nemôže sa obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia doplniť ďalšie dôvody.

11. Pokiaľ ide o vec samú, je potrebné konštatovať, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správne skutkový stav zistil a zo zistených skutočností vyvodil správny právny záver. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na týchto skutkových a právnych zisteniach súdu prvej inštancie sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania. Odvolací súd sa preto stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku a s osvojením náležitého a presvedčivého odôvodnenia rozhodnutia prvoinštančného súdu, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje a vo vzťahu k odvolacím námietkam žalobcu a na zvýraznenie správnosti napadnutého rozsudku dodáva nasledovné.

12. Z hľadiska skutkového stavu v prejednávanej veci niet pochybností o tom, že dňa 27.11.2009 uzatvoril žalovaný, ako prenajímateľ, so žalobcom, ako nájomcom, zmluvu o nájme nebytových priestorov č. P-53/13778/2008 (ďalej len zmluva o nájme), predmetom ktorej bol nájom pozemku parc. č. 130/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1211 m² a stavba súp. č. XXX na parc. č. 130/1 - budova zdravotníckeho zariadenia, nachádzajúce sa v kat. úz. Y. A., zapísané v LV č. XXXX. Zmluva o nájme bola uzatvorená na určitú dobu od 01.01.2010 do 31.12.2014 a nájomca sa zaviazal platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 13.277,56 eur ročne, ktorý sa zaviazal nájomca platiť štvrťročne so splatnosťou najneskôr do 14 dní v kalendárnom štvrťroku. Dňa 15.02.2010 účastníci nájomného vzťahu uzatvorili Dodatok č. 1, predmetom ktorého bola zahrnutá zmena označenia nájomcu na „STELLA Domov sociálnych služieb, n. o. so sídlom Zlaté Moravce, Bernolákova 22, bližšia špecifikácia predmetu nájmu, zmena dojednania dĺžky nájmu na čas od 01. 01. 2010 do 31. 12. 2019 s tým, že nájomné za rok 2010 je splatné jednorázovo v plnej výške do 15.12.2010. Dňa 07.04.2010 strany sporu uzatvorili Dodatok č. 2, ktorým došlo k zmene doby nájmu na dobu určitú od 01. 01. 2010 do 31. 12. 2019. Výpoveď zo zmluvy o nájme prevzal žalobca dňa 01. 07. 2014.

13. Sporom dotknutá zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným za účinnosti zák. č. 116/1990 Zb. majúceho povahu lex specialis oproti ustanoveniam Občianskeho zákonníka ako lex generalis.

14. Podľa § 720 OZ nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon.

15. Podľa § 9 ods. 2 písm. b/ zák. č. 116/1990 Zb. prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas, pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

16. Podľa § 7 ods. 1 cit. zákona, ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným predpisom, určí sa dohodou.

17. Podľa § 420 ods. 1 OZ každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

18. Podľa § 580 ods. 1 OZ ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

19. V zmysle vyššie citovaného stanovenia započítanie podľa tohto ustanovenia je spôsobom zániku navzájom sa kryúcich pohľadávok veriteľa a dlžníka. Zánik nastáva okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie a boli splnené všetky podmienky na to potrebné. Podmienkou započítania je, že ide o dva záväzky medzi tými istými subjektmi, keď je veriteľ jednej pohľadávky súčasne dlžníkom druhej pohľadávky, a dlžník naopak (vzájomnosť pohľadávok). Plnenie musí byť rovnakého druhu. Započítanie sa najčastejšie uplatní pri peňažných pohľadávkach, ale zákon nevylučuje ani možnosť započítania aj iných vzájomných pohľadávok rovnakého druhu. Pohľadávky musia byť spôsobilé na započítanie. Započítať nemožno pohľadávky, pri ktorých je to vylúčené zo zákona (§ 581) alebo dohodou účastníkov. K započítaniu nedochádza automaticky, len čo sa pohľadávky stretli. Vyžaduje sa na to právny úkon niektorého z účastníkov záväzkového právneho vzťahu. Musí ísť o prejav adresovaný druhému účastníkovi, z ktorého je zrejmé, ktorá pohľadávka a v akom rozsahu sa uplatňuje na započítanie proti pohľadávke veriteľa. Formu tohto prejavu zákon nepredpisuje, ale nesmie odporovať ustanoveniam § 34 a nasl. Započítanie je jednostranný právny úkon, na ktorý sa nevyžaduje súhlas druhého účastníka, pretože ho možno vykonať aj proti jeho vôli. Započítaciu námietku (započítací prejav) možno uplatniť po tom, keď sa pohľadávky stretli, a to od okamihu zročnosti pohľadávky, ktorá sa stala zročnou ako posledná. Vtedy dôjde k zániku pohľadávok v dôsledku započítania, a to v rozsahu, v akom sa navzájom kryjú. Ak je niektorá z nich vyššia, zaniká len do výšky započítavanej protipohľadávky. Prípadnú námietku premičania vzájomnej pohľadávky môže účastník úspešne uplatniť len vtedy, keď vzájomná pohľadávka bola premičaná už v čase, keď sa pohľadávky stretli. Ak sú dlžníci zaviazaní plniť solidárne (§ 511), ktorýkoľvek z dlžníkov môže započítať svoju pohľadávku proti veriteľovi v celom rozsahu. Ak sa pohľadávky navzájom kryjú, zaniká tým aj záväzok ostatných spoludlžníkov. K zániku záväzku započítaním nedochádza automaticky, keď sa pohľadávky stretli, ale na základe jednostranného právneho úkonu (compensatio necessaria) alebo dvojstranného právneho úkonu - dohody (compensatio voluntaria).

20. Pohľadávka je právo, vznikajúce jednému účastníkovi (veriteľovi) požadovať určité plnenie od druhého účastníka (dlžníka), a to z určitého záväzkového vzťahu, predovšetkým zo zmluvy. V dobe splatnosti pohľadávky získava veriteľ oprávnenie toto plnenie na príslušnom orgáne vymáhať, čiže veriteľ má nárok; dlžníkovi potom súčasne vzniká povinnosť dlhované plnenie (záväzok) uskutočniť, čiže veriteľovu pohľadávku uspokojiť. Záväzkové vzťahy, a teda i pohľadávky v nich kotviace, vznikajú obvykle zo zmlúv, zo spôsobenia škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností, uvedených v právnych predpisoch, napr. zo zodpovednosti za vady, z omeškania dlžníka a veriteľa. Plnenie, ktoré je predmetom pohľadávky, alebo ktorého poskytnutím môže byť pohľadávka uspokojená, spočíva buď v tom, že dlžník niečo dá (napr. zaplatí kúpnu cenu), alebo urobí (napr. obstará nejakú záležitosť), alebo sa niečoho zdrží (napr. prevodu svojej nehnuteľnosti bez súhlasu veriteľa na základe dohody).

21. Ku kompenzácii podľa § 580 OZ je potrebné, aby jeden z účastníkov urobil prejav k započítaniu adresovaný druhému účastníkovi. Forma pre tento právny úkon nie je predpísaná, stačí ústny prejav. Ide o jednostranný právny úkon, pre platnosť ktorého sa vyžadujú náležitosti v zmysle § 34 a nasl. OZ. Z jeho obsahu musí byť zrejmé najmä to, ktorá pohľadávka sa uplatňuje na započítanie, v akej výške, proti pohľadávke veriteľa, prípadne proti ktorým z viacerých pohľadávok. Započítací prejav je možné urobiť po tom, čo sa pohľadávky stretli, teda od okamihu splatnosti tej pohľadávky, ktorá sa stala splatnou neskôr. Započítací prejav, aj keď bol urobený až po splatnosti oboch pohľadávok, má účinky spätne k okamihu stretnutia pohľadávok (ex tunc). K tomuto okamihu, kedy došlo k splatnosti oboch započítavateľných pohľadávok, dochádza k zániku pohľadávok následkom započítania, a to v rozsahu, v akom sa vzájomne kryjú. Ak je jedna z nich vyššia, zaniká len do výšky protipohľadávky, vo zvyšku zostáva naďalej v platnosti. Započítací prejav možno urobiť aj v rámci základného občianskeho súdneho konania, ako obranu proti žalobe, ktorou žalobca (veriteľ) uplatňuje svoju pohľadávku proti žalovanému (dlžník).

22. Odvolací súd v zmysle § 379 a § 380 CSP viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania sa plne stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie, keďže bola jeho argumentácia vecne správna, objektívna, presvedčivá a v neposlednom rade v súlade s judikatúrou Najvyššieho súdu SR ako aj nálezmi Ústavného súdu SR. Mal za to, že všetky dôvody, ktoré žalobca uvádzal v odvolaní vyriešil už súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku, pričom rozhodnutia prvoinštančného a odvolacieho súdu nie je možné posudzovať izolovane, pretože prvoinštančné a druhoinsštančné konanie tvoria jeden celok.

23. V predmetnej veci nebolo sporné, že žalovaný, ako prenajímateľ, a žalobca, ako nájomca, uzatvorili dňa 27.11.2009 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. P-53/13778/2008 podľa zák. č. 116/1990 Z. z., ktorej predmetom nájmu bola parc. č. 130/1 v kat. úz. Y. A. vedená na LV č. XXXX vo vlastníctve žalovaného a to na dobu určitú od 01.01.2010 do 31.12.2014 s tým, že výška nájomného bola určená vo výške 13.277,56 eura. Následne boli vyhotovené dva dodatky a to dňa 15.02.2010 a dňa 07.04.2010. Týmito dodatkami došlo k zmene názvu žalobcu a špecifikovaniu nehnuteľnosti, ktoré boli prenajímané. Zároveň došlo aj k zmene doby nájmu. Nesporným bola aj skutočnosť, že žalobca si nesplnil svoju povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy o nájme nebytových priestorov a nezaplatil nájomné za obdobie od 01.01.2010 do 31.03.2011 vo výške 16.596,95 eura. Strany sa nesporné ani o tom, že žalovaný výpoveďou zo dňa 13.06.2014, adresovanou žalobcovi a doručení mu dňa 01.07.2014, vypovedal nájom založený zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 27.11.2009 s tým, že žalobca odo dňa začatia užívania predmetu nájmu t. j. od 01.01.2010 do 31.03.2011 neuhradil nájomné vo výške 16.596,95 eura. To, že nájomné nebolo uhradené, uviedol vo svojej výpovedi štatutár žalobcu na pojednávaní konanom dňa 26.05.2016.

24. Spornou bola iba skutočnosť, či došlo k zániku pohľadávky žalovaného titulom dlžného nájomného vo výške 16.596,95 eura, voči žalobcovi, vzájomným započítaním pohľadávky žalobcu vzniknutej titulom náhrady škody voči žalovanému. Bolo na žalobcovi aby uniesol dôkazné bremeno spočívajúce v tom, že mu vznikla škoda, avšak na túto skutočnosť neprodukoval žiaden relevantný dôkaz. Tá okolnosť, že žalobcovi bola spôsobená škoda vo výške 60.000 eur, pričom ako prílohu predložil dňa 07.08.2014 rozpočet na sumu 50.683,20 eura nie je súladný. Ak v súčasnej dobe má pohľadávku presne vyčíslenú vo výške 50.683 eur, nejde o totožnosť sumy a navyše žalobca nepreukázal vznik škody na svojom majetku, a teda nepreukázal ani existenciu pohľadávky žalobcu voči žalovanému. Žalobca nebol vlastníkom spornej nehnuteľnosti, ak teda k poškodeniu predmetu nájmu došlo samotným žalovaným, ktorý je vlastníkom spornej nehnuteľnosti, žiadna škoda žalobcovi nevznikla. Výpočet škody žalobcom je len fiktívny, pretože žiadna škoda mu nevznikla, iba bola vyčíslená, koľko by stálo odstránenie škôd vzniknutých na majetku žalovaného. Žalobca vôbec škodu spôsobenú žalovaným neodstraňoval, nerealizoval na predmete nájmu žiadne práce, ktoré sú uvedené v krycom liste, čo vykonaným dokazovaním bolo taktiež jednoznačne preukázané. To, že mali na realizáciu týchto prác slúžiť peniaze z eurofondov nemožno považovať za dostačujúce na preukázanie výšky škody. Už to je zrejmé, že nemožno hovoriť o existujúcej a splatnej vzájomnej pohľadávke žalobcu voči žalovanému. Úkon žalobcu smerujúci k vzájomnému započítaniu jeho pohľadávky voči pohľadávkou žalovaného zo dňa 23.06.2014 je neplatný.

25. Keďže nedošlo k naplneniu hmotnoprávných podmienok zakotvených v ust. § 580 OZ a to preto, že žalobca nepreukázal existenciu svojej pohľadávky voči žalovanému, na náhradu škody, ktorá by mohla byť spôsobilá na započítanie je treba vyvodiť, že pohľadávka žalovaného tak nemohla zaniknúť započítaním vzájomnej pohľadávky žalobcu. To bol dôvod, pre ktorý súd prvej inštancie žalobu ako nedôvodnú zamietol.

26. Z odvolania žalobcu vyplýva, že napáda uznesenie súdu prvej inštancie z dôvodu § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

27. Podľa ustálenej právnej teórie súdnej praxe je sporové konanie ovládané prejednávacou zásadou, v zmysle ktorej tvrdiť skutočnosti a navrhovať na ich preukázanie dôkazy je vecou strán sporu. Teória procesného práva podmieňuje úspech strany v spore unesením dvoch bremien. Ide o bremeno tvrdiť skutočnosti, ktoré môžu privodiť jeho úspech v spore a jednak bremeno tieto skutočnosti preukázať (§ 132 ods. 1 CSP). Predmetné ustanovenie stanovuje aj dôkaznú povinnosť strán v sporovom konaní, t. j. povinnosť označiť dôkazy na svoje tvrdenia. Zásadne na stranách sporu leží iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov. Strana, ktorá neoznačila dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé

dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaných dôkazov. Totožné následky postihujú tú stranu sporu, ktorá síce navrhla dôkazy o pravdivosti svojich tvrdení, no hodnotenie vykonaných dôkazov súdom vyústilo do záveru, že dokazovanie nepotvrdilo pravdivosť skutkových tvrdení strany sporu. Zákon určuje dôkazné bremeno ako procesnú zodpovednosť strany sporu za výsledok konania, pokiaľ je určený výsledkom vykonaného dokazovania. Dôsledkom toho, že tvrdenie strany sporu nie je preukázané v tom zmysle, že súd ho nepovažuje za pravdivé ani na základe navrhnutých dôkazov, ani na základe dôkazov, ktoré súd vykonal bez návrhu, je pre stranu sporu nepriaznivé rozhodnutie.

28. Posudzujúc povinnosť dôkazného bremena žalobcu v sporovom konaní, ktoré je konaním sporovým, v ktorom platí prejednacía zásada, so zreteľom na kontradiktórnosť tohto konania súd prvej inštancie prejednal vec a rozhodol po vykonaní pojednávaní na ktorých vykonal rozsiahle dokazovanie navrhnuté stranami, ktoré po poučení nemali ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania. Odvolací súd plne sa stotožňujúc so skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie na zvýraznenie správnosti rozhodnutia dodáva, že súd prvej inštancie správne postupoval v zmysle ust. § 185 a nasl. CSP.

29. Pokiaľ ide o odvolacie námietky žalobcu, tieto boli veľmi podrobne komplexne už vyriešené v rozsudku prvoinštančného súdu a to pokiaľ ide o námietku premlčania vo vzťahu k zaplateniu dlžného nájomného. Predmetom konania je určenie neplatnosti výpovede z nájmu. Pokiaľ ide o ďalšiu odvolaciu námietku, týkajúcu sa vznesenia námietky premlčania k daniu výpovede zmluvy o nájme nebytových priestorov č. P-53/13778/2008 zo dňa 27.11.2009 vznesenú v odvolacom konaní, odvolací súd uvádza, že doterajšia judikatúra v tomto smere je prekonaná novou právnou úpravou - Civilným sporovým poriadkom a že teda námietku premlčania ako prostriedok procesnej obrany možno vzniesť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí (§ 154 CSP). V odvolacom konaní možno vzniesť námietku premlčania za splnenia podmienok podľa ust. § 366 písm. d/ CSP (ak by išlo o novotu v konaní), teda ak ju odvolateľ nemohol bez svojej viny uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. Takáto právna situácia v danom konaní nevznikla. Odvolací súd teda konštatuje, že vzhľadom na hore uvedené, sú odvolacie námietky žalobcu nedôvodné a nespôsobilé spochybníť vecnú správnosť rozsudku súdu prvej inštancie. Preskúmaním veci odvolací súd teda dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie týkajúce sa žalobcom v odvolaní namietaných skutočností, je vyčerpávajúco, správne skutkovo a právne, zdôvodnené a zodpovedá aj požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia v ust. § 393 CSP. Súd prvej inštancie zrozumiteľným spôsobom uviedol dôvody, pre ktoré žalobu zamietol.

30. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil poukazujúc pritom aj na veľmi podrobné, zrozumiteľné, konštruktívne dôvody uvedené v odôvodnení napadnutého rozsudku, s ktorými sa v plnej miere stotožňuje a v podrobnostiach na tieto poukazuje, bez toho aby ich opakoval, potvrdil, pričom v ďalšom už len poukazuje na zdôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie bez toho, aby opakoval výsledky vykonaného dokazovania (§ 387 ods. 2 CSP).

31. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP a v spore plne úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP). Dovolanie sa podáva v lehote 2 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); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP); povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba, jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).