

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 17Co/38/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8111206282  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2012:8111206282.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Burešovej a sudkýň JUDr. Zlato Simkovej a JUDr. Gabriely Világiovej v právnej veci žalobcu BALSTAV PB, s.r.o., so sídlom Kúpeľná 6, Prešov, IČO: 36 449 270, zast. JUDr. Jozefom Tomkom, advokátom so sídlom v Prešove, Floriánova 2 proti žalovanému Hotel DUKLA, a.s., so sídlom Nám. Legionárov 2, Prešov, IČO: 36 482 293, zast. JUDr. Jozefom Pirkovským, advokátom so sídlom v Prešove, Hlavná 19 o neplatnosť výpovede z nájmu, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 11C/60/2011-45 zo dňa 14.12.2011 jednohlasne takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom prvostupňový súd žalobu zamietol. Žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania vo výške 154,58 Eur na účet jeho právneho zástupcu v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Prvostupňový súd svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca sa domáhal vyslovenia neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov, ktorú mu dal žalovaný ku dňu 31.03.2011 z dôvodu neplatenia nájomného. Namietal, že žalovaný mu neuviedol nové platobné miesto pre platenie nájomného, keďže prenajímateľom príslušných priestorov sa stal až po odkúpení objektu od bývalého prenajímateľa. V nájomnej zmluve uzavretej ešte s pôvodným prenajímateľom bolo ako platobné miesto uvedená pokladňa Divadla Jonáša Záborského Prešov. Žalobca sa pokúšal, aby žalovaný mu určil nové platobné miesto, čo sa však nestalo. Dlh splnil uložením do súdnej úschovy. Za obdobie uvedené vo výpovedi z nájmu nájomné uhradené nebolo.

Zistil, že dňa 04.04.2005 bola uzavretá písomná zmluva o nájme podľa zákona č. 116/1990 Zb. medzi prenajímateľom Divadlo Jonáša Záborského Prešov a žalobcom ako nájomcom na podzemné parkovisko nachádzajúce sa pod námestím, pred budovou divadla o výmere 3000 m<sup>2</sup> a parkovisko pred služobným vchodom do budovy divadla o výmere 90 m<sup>2</sup>. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 01.04.2005 do 31.03.2014. Nájomné bolo upravené v článku VI. zmluvy s tým, že za podzemné parkovisko žalobca mal platiť nájomné 22.018,50 Sk a za parkovisko pred služobným vchodom 975 Sk mesačne. Služby spojené s nájmom, a to energie, odpad, daň z nehnuteľností sa mali platiť štvrťročne, ku dňu splatnosti faktúry prevodným príkazom na účet alebo priamo do pokladne prenajímateľa a nájomné sa malo platiť v mesačných splátkach mesiac vopred, najneskôr posledný pracovný deň predchádzajúceho mesiaca v hotovosti v pokladni Divadla Jonáša Záborského. Zmluvné strany si dohodli 1-mesačnú výpovednú lehotu v prípade nezaplatenia nájomného a služieb.

Ďalej prvostupňový súd zo spisu sp. zn. 10C/226/2009 Okresného súdu Prešov zistil, že listom zo dňa 20.07.2009 DJZ oznámilo žalobcovi, že došlo k zmene vlastníctva prenajatej nehnuteľnosti a od 01.07.2009 sa vlastníkom nehnuteľností stal žalovaný.

Medzi účastníkmi konania bolo vedené konanie o neplatnosť výpovede zo dňa 28.10.2009 pod sp. zn. 10C/226/2009, ktoré konanie bolo v dôsledku späťvzatia žaloby zastavené.

Listom zo dňa 24.02.2011, ktorá výpoveď bola doručená žalobcovi dňa 25.02.2011, žalovaný dal žalobcovi ďalšiu výpoveď z nájmu z dôvodu neplatenia nájomného za október 2010 až marec 2011.

Žalobca požiadal o uloženie sumy 2923,52 Eur ako nájomného za december 2010 až marec 2011 do súdnej úschovy s tým, že návrh pod č. k. 35U 3/2011-3 zo dňa 23.05.2011 bol zamietnutý pre nesplnenie zákonných podmienok podľa § 185a ods. 2 O. s. p.

Prvostupňový súd ďalej zistil, že žalobca uhrádzal žalovanému na jeho účet v UniCredit bank, pobočka Prešov, iné platby .

Prvostupňový súd právny vzťah medzi účastníkmi konania posúdil podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a to konkrétne podľa ust. § 9 ods. 1, ods. 2 písm. b/ a podľa § 12 citovaného zákona. Skonštatoval, že nie je úplne jasné, čo predstavovali platby, ktoré žalobca poukázal súdu 02.09.2010 vo výške 730,88 Eur a dňa 23.12.2010 vo výške 1.461,76 Eur, keďže na záznamoch o zložení účel platby a obdobie nie sú uvedené, a keby aj vychádzal z toho, že ide o nájomné za október až december 2010, minimálne za obdobie január až marec 2011 k úhrade dlhu na nájomnom nedošlo, pretože žalobca požiadal súd o prijatie do úschovy týchto platieb, až 10.03.2011, jeho návrhu nebolo vyhovené a tak nedošlo k splneniu dlhu podľa § 568 ods. 1, 2 OZ, a preto výpoveď z nájmu bola daná dôvodne a žaloba o jej neplatnosť je neopodstatnená.

Prvostupňový súd ďalej poukázal na to, že uvedenie platobného miesta v nájomnej zmluve je len fakultatívna náležitosť zmluvy, pretože platobné miesto nemusí byť uvedené v nájomnej zmluve a je nemysliteľné, že žalobca poukazuje na neinformovanosť o novom platobnom mieste.

Ďalej prvostupňový súd aplikujúc ust. § 680 ods. 2 OZ, § 567 ods. 1 OZ a § 567 ods. 2 OZ skonštatoval, že pri zmene vlastníctva prenajatej veci sa nový vlastník stáva prenajímateľom, zachováva sa pôvodná nájomná zmluva. Keďže sa zmenila osoba prenajímateľa, nemôže byť zachované pôvodné platobné miesto viažuce sa na osobu pôvodného prenajímateľa. Žalobca mal teda povinnosť nájomné platiť v dohodnutej dobe žalovanému v jeho sídle podľa § 567 ods. 1 OZ. Minimálne z výpisu z obchodného registra žalobca vedel o sídle žalovaného, vedel o účte v peňažnom ústave, kde mal možnosť nájomné taktiež poukazovať. Na tento účet posielal aj iné platby, dokonca aj dlžné nájomné z predchádzajúceho sporu bolo na tento účet vyrovnané. Preto, keďže žalobca meškal s plnením nájomného minimálne za január a február 2011, ktoré mali byť uhradené v posledný pracovný deň v decembri 2010 a v januári 2011, bol daný výpovedný dôvod zo strany žalobcu.

Prvostupňový súd zamietol návrh na vykonanie dôkazu výsluchom svedkyne, zamestnankyne žalobcu, ktorá mala ešte v roku 2009 jednať so žalovaným ohľadom platenia nájomného.

O trovách konania prvostupňový súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p., pričom priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania, ktoré si vyčíslil a predstavujú trovy právneho zastúpenia za 2 úkony právnej pomoci, a to prevzatie a príprava zastúpenia dňa 27.10.2011 a účasť na pojednávaní dňa 14.12.2011. Tarifná odmena za 1 úkon právnej pomoci v zmysle § 11 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. predstavuje 57 Eur a pripočítaný režijný paušál podľa § 16 ods. 3 citovanej vyhlášky je 7,41 Eur za 1 úkon.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalobca, ktorý namietal nesprávne zistený skutkový stav a nesprávne právne posúdenie veci prvostupňovým súdom. Ďalej namietal, že prvostupňový súd nevypočul navrhovanú svedkyňu pani L., zamestnankyňu žalobcu, ktorá mohla súdu objasniť skutočnosti dôležité pre jeho rozhodnutie, a to najmä to, že žiadala o upresnenie spôsobu platby nájomného, pretože mali pôvodne platiť nájomné do pokladne Divadla Jonáša Záborského v Prešove.

Keď došlo k zmene nájomcu, žalobca žiadal zmeniť miesto platenia, resp. spresniť miesto platenia tak, aby bolo vykonateľné, čo žalovaná nemala záujem. Poukázal na ust. § 3 ods. 1, 3, 4 zákona č. 116/1990 Zb. a ďalej na ust. § 37 ods. 1 OZ, podľa ktorého nájomná zmluva musí obsahovať presné náležitosti a právny následok pre prípad, že tieto náležitosti nie sú splnené sú uvedené v citovaných zákonných ustanoveniach. Zmluva o nájme uzavretá medzi účastníkmi obsahuje všetky zákonom požadované podstatné náležitosti. Pri dojednaní ostatných ustanovení zmluvy, miesto platenia nájomného, účastníci zmluvy nie sú viazaní žiadnym obmedzením, platí zmluvná voľnosť. Je výlučne na účastníkoch zmluvy, ako sa dohodnú. Podľa zmluvy nebolo miesto plnenia spresnené žalovanou tak, aby bolo vykonateľné, tak práve žalovaná neplnila zmluvu a spôsobila neplatenie nájomného. Nič jej nebránilo žalobcovi miesto plnenia oznámiť. Preto žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zrušil.

K odvolaniu sa písomne vyjadril žalovaný. Uviedol, že žalobkyňa mala niekoľko možností na úhradu nájmu. Žalobkyňa mala možnosť uhrádzať nájomné do pokladne v sídle žalovaného, sídlo žalovaného je všeobecne známe a je zverejnené aj v obchodnom registri, na faktúrach vystavených žalovaným, alebo na ich hlavičkovom papieri. Žalobkyňa uhrádzala náklady spojené s nájmom na základe vystavovaných faktúr na účet žalovanej, z toho vyplýva, že žalovaná poznala číslo účtu žalovaného, ktoré je taktiež uvedené na ich hlavičkovom papieri. Žalobkyňa mohla uhradiť dlh aj spôsobom ako to použila už v minulosti, a to zložením do súdnej úschovy. V konečnom dôsledku v prípade, ak by sa chcela žalobkyňa prísne pridržiavať znenia textu zmluvy, mohla naďalej hradiť nájomné do pokladne Divadla Jonáša Záborského, ktoré by s určitosťou žalovanej tieto platby previedol. Žalobkyňa mala teda viaceré možnosti ako uhradiť nájomné, čím sa stáva bezpredmetným aj dôkaz navrhovaný žalobkyňou, a to výsluch pani L.. Navrhli preto rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť a zaviazat' žalobkyňu na náhradu trov odvolacieho konania.

Odvolací súd v rámci kompetencií vyplývajúcich z § 10 ods. 1 O. s. p. preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ustanovení § 212 O.s.p., vo veci podľa § 214 ods. 1, 2 O.s.p. nenariadil odvolacie pojednávanie, odvolací súd verejne vyhlásil rozsudok o čom bolo vykonané upovedomenie o termíne verejného vyhlásenia rozsudku formou vyvesenia na úradnej tabuli súdu dňa 21.05.2012, na základe čoho odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

Odvolací súd sa stotožňuje s názorom prvostupňového súdu, že výpoveď z nájmu nebytových priestorov je platná, pretože minimálne za obdobie január a február 2011 nájomné riadne uhradené žalobcom nebolo, preto s poukazom na obsah nájomnej zmluvy je možné konštatovať, že žalobca si nespĺnil svoje povinnosti riadne a včas, a preto výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa 24.02.2011 je daná a žalobou o neplatnosť výpovede je potrebné zamietnuť.

Keďže odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný ( § 212 ods. 1 O. s. p.), preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa len v tomto rozsahu, ktorý vymedzil v odvolaní žalobca. Žalobca namietal, že prvostupňový súd nedostatočne zistil skutkový stav, keď nevykonal navrhnutý dôkaz žalobcom, a to výsluch zamestnankyne žalobcu pani L..

Prvostupňový súd v napadnutom rozsudku sa vysporiadal so skutočnosťou, prečo navrhnutý dôkaz nevykonal ( § 157 ods. 2 O. s. p. ), keď poukázal na to, že navrhnutá svedkyňa ohľadne zmeny miesta platenia nájomného mala komunikovať so žalovaným ešte v roku 2009, keď mala jednať so žalovaným ohľadom platenia nájomného. Výpoveď svedkyne by nemohla ovplyvniť právne závery prvostupňového súdu a skutočnosť, že nájomné minimálne za január až marec 2010 uhradené nebolo

( podľa odvolacieho súdu a z obsahu predchádzajúceho odôvodnenia vyplýva, že ide o nájomné správne za január, február 2011 ).

Prvostupňový súd predmet dokazovania mal jednoznačne daný, bol ohraničený žalobcovým tvrdením neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov zo dňa 24.02.2011, podľa ktorej nemalo byť platené nájomné za október 2010 až február 2011. Na skutkový stav výpoveď svedkyne, ktorá sa nevzťahuje na sporné obdobie nemá vplyv, preto prvostupňový súd správne postupoval, keď návrh na doplnenie dokazovania zamietol. Nie je možné považovať takýto postup súdu prvého stupňa za postup, ktorým nedostatočne zistil skutkový stav veci. Nie je povinnosťou súdu totiž vykonať všetky navrhnuté dôkazy, ale len tie dôkazy, ktoré považuje za potrebné pre riadne zistený skutkový stav. Všetky ostatné dôkazy, ktoré pre zistenie skutkového stavu nevykoná, uznesením zamietne. Dôvod svojho zamietnutia prvostupňový súd v napadnutom rozsudku uviedol. Preto odvoláciu námietku považoval odvolací súd s poukazom na ust. § 120 ods. 1, 2 O. s. p. za nedôvodnú.

Žalobca tvrdil v odvolaní, že prvostupňový súd na daný právny vzťah nepoužil správnu právnu normu.

Pod nepoužitím správnej právnej normy treba rozumieť tri možnosti. Jednou je, ak súd aplikoval na daný právny vzťah úplne inú právnu normu ako mal. Druhou možnosťou je, ak na daný právny vzťah aplikoval správnu normu, no súčasne aplikoval nesprávne ešte aj ďalšiu právnu normu. A treťou možnosťou je, ak na daný právny vzťah aplikoval síce správnu normu, ale okrem nej mal aplikovať ešte aj ďalšiu, a tú už neaplikoval.

Z obsahu rozhodnutia súdu prvého stupňa uvedené nesprávne aplikovanie a nesprávne právne posúdenie veci odvolací súd nezistil. Prvostupňový súd riadne aplikoval právny predpis, a to zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov, z ktorého jednoznačne uviedol, ktoré ustanovenia boli pre posúdenie veci rozhodujúce, ale aj ustanovenia Občianskeho zákonníka v súvislosti so splnením dlhu a v súvislosti so zmenou vlastníctva prenajatej veci.

Keďže odvolací súd nezistil, že by prvostupňový súd súčasne nesprávne zistil skutkový stav a nesprávne aplikoval právny predpis a mal nesprávne právne posúdenie veci, nezistil ani iné dôvody pre zrušenie rozhodnutia vo veci a ani neboli splnené podmienky na zmenu napadnutého rozsudku, rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O. s. p. potvrdil.

Len v súvislosti s platobným miestom žalobcu a uzavretou zmluvou o nájme nebytových priestorov odvolací súd preto, aby žalobca pochopil situáciu, ktorá nastala v súvislosti so zmenou vlastníctva nebytových priestorov uvádza, že v prejednávanej veci bolo miesto plnenia nájomného v zmysle nájomnej zmluvy č. 2/N/2005 dohodnuté ešte s pôvodným prenajímateľom Divadlom Jonáša Záborského v Prešove, keď nájomné malo byť uhrádzané najneskôr v posledný pracovný deň predchádzajúceho mesiaca v hotovosti v pokladni Divadla Jonáša Záborského. Je pravdou, že miesto plnenia záväzku z nájomnej zmluvy uzatvorenej na základe zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov nie je obligatórnou náležitosťou zmluvy, ale pokiaľ dôjde k dohode medzi zmluvnými stranami, nie je možné takéto zmluvné dojednanie jednostranne, ani po tom, čo dôjde k zmene vlastníctva nebytového priestoru, ako sa to stalo v prejednávanej veci, zmeniť. Je potrebné, pokiaľ je táto okolnosť sporná, resp. tak, ako to uviedol prvostupňový súd, že je viazaná na pôvodného prenajímateľa, za súhlasu druhej strany, aplikujúc ust. § 493 Občianskeho zákonníka zmeniť. Ak k zmene nedôjde, v takom prípade táto podmienka, aj keď je viažuca sa na predchádzajúceho vlastníka nehnuteľnosti a aj keď nie je obligatórnou náležitosťou zmluvného vzťahu, vzhľadom na jej formu dojednania, je platná a treba ju rešpektovať.

Teda žalobca, keď tak, ako to uviedol prvostupňový súd, nevyužil žiadnu z iných alternatív splnenia dlhu voči žalovanému, mal plniť nájomné v hotovosti v pokladni Divadla Jonáša Záborského Prešov. Preukázaním tohto splnenia by bol vo vzťahu k žalovanému si splnil aj svoj záväzok.

Keďže minimálne za január až február 2011 dlh na nájomnom je neuhradený a už aj s poukazom na závery prvostupňového súdu je potrebné konštatovať, že žaloba o neplatnosť výpovede z nájmu nebytových priestorov nemôže obstáť.

Keďže v odvolacom konaní si žalovaný uplatnil nárok na náhradu trov odvolacieho konania, ktoré troy nevyčíslil, aplikujúc ust. § 214 ods. 4, 5 O. s. p. o týchto trovách rozhodne odvolací súd samostatným uznesením.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.