

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/168/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4110216833
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Sidónia Sládečková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2012:4110216833.3

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v právnej veci navrhovateľa: Roman Cerulík K CERO, Nitra, Štefánikova 59, IČO: 11 726 938, zastúpený Advokátskou kanceláriou STOKLASA & STOKLASOVÁ, so sídlom Nitra, Farská 25 proti odporcovi: SATEC SK a.s., so sídlom Nitra, Novozámocká 102, IČO: 36 684 961, zastúpený Advokátskou kanceláriou BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Bratislava, Hviezdoslavovo námestie 25, organizačná zložka Nitra, Farská č. 31, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu, o odvolaní odporcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 4. júna 2012 č.k. 12C/168/2010-162, takto

rozhodol:

Odvolací súd pripúšťa späťvzatie návrhu, rozsudok súdu prvého stupňa **z r u š u j e** a konanie **z a s t a v u j e**.

Žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom určil, že výpoveď odporcu daná navrhovateľovi dňa 8.6.2010 zo zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 25/2002 uzavretej dňa 27.1.2003, je neplatná. Svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 5 ods. 4, § 7, § 8, § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 37, § 675, § 580, § 581 ods. 2, 3 Občianskeho zákonníka, ako aj zisteným skutkovým stavom, mal za preukázané, že medzi navrhovateľom a právnym predchodcom odporcu bola dňa 27.1.2003 riadne a platne uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov č.25/2002, ktorou prenajímateľ prenechal navrhovateľovi do užívania priestory nachádzajúce sa v areáli spoločnosti V.I. Trade, spol. s r.o. Nitra v objekte Mraziarenská kocka, parc. č. XXX, kat. úz. B., zapísané v LV č. XXXX, s tým, že zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 28.02.2013. Podľa článku IV. bod 2 písm. d/ uzatvorenej zmluvy, nájom nebytových priestorov v zmysle Zmluvy končí výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade neuhradenia nájomného zo strany nájomcu do dňa jeho splatnosti, pričom platí, že prenajímateľ pred uplatnením výpovede preukázateľne písomne upozornil nájomcu na nedodržanie termínu splatnosti nájomného a to doporučenou zásielkou a nájomca ani po tomto upozornení do 7 dní predmetný nájom neuhradí, pričom výpovedná lehota pre tento prípad výpovede je jeden mesiac. V danom prípade listom zo dňa 8.6.2010 bola navrhovateľovi daná výpoveď Zmluvy o nájme nebytových priestorov z dôvodu podľa článku IV. bod 2 písm. d/ Zmluvy o nájme, pretože napriek písomnému upozorneniu nedošlo k zaplateniu nájomného za mesiac jún 2010 v sume 4.278,72 eur bez DPH, splatného dňa 20.5.2010 účtovaného na základe fa. č. 101230059, ktorá bola vystavená dňa 06.05.2010. V tomto smere súd zistil, že k úhrade nájomného nedošlo z toho dôvodu, že navrhovateľ si listom zo dňa 12.5.2010 uplatnil u odporcu zľavu na nájomnom vo výške 10 % z celkového nájomného počnúc od 04.01.2010 do odstránenia závad, t.j. zľavu vo výške 1548,92 eur, ktorú si započítal s pohľadávkou odporcu z nájomného za mesiac jún 2010 splatnou dňa 20.5.2010, pretože od januára 2010 sa vyskytli ďalšie závady na predmete nájmu. Súd sa nestotožnil s argumentáciou odporcu, že právny úkon odporcu - uplatnenie nároku na zľavu z nájomného, bol absolútne neplatný právny úkon pre jeho nezrozumiteľnosť a neurčitosť, pretože s poukazom na § 675 OZ, forma, ktorou sa môže uplatňovať nárok na zľavu z nájomného, nie je predpísaná, môže sa uskutočniť písomne aj

ústne, prípadne telefonicky, mailom a podobne, len je potrebné, aby bolo z obsahu právneho úkonu jasné, aký nárok nájomca uplatňuje a z akého dôvodu, prípadne za aké obdobie. Uvedené podľa názoru súdu znamenalo, že aj keď list zo dňa 12.05.2010 neobsahuje konkretizáciu závad, účastníkom konania bolo jasné o aké vady sa jedná, pretože spolu opakovane ústne aj písomne komunikovali a ich existenciu potvrdila aj vyhotovená fotodokumentácia, ktorá zachytáva stropy po zatekaní vody. Pokiaľ išlo o existenciu väd a potrebu ich odstraňovania, táto nebola v konaní sporná, keďže ich existenciu potvrdili účastníci konania, svedkovia R., J., B., T., W. ako aj listinné dôkazy. Súd majúc za to, že navrhovateľ si oprávnenne uplatnil zľavu z nájomného za obdobie od 04.01.2010 do 12.05.2010, ako aj vzhľadom na skutočnosť, že obdobná zľava už bola medzi zúčastnenými stranami Dodatkom č. 8 k Zmluve dojednaná v obdobnom prípade zatekania na iných miestach v prenajatých priestoroch a v inom časovom období, ktoré započítal s pohľadávkou odporcu na nájomné za mesiac jún 2010, konštatoval, že v danom prípade nedošlo k dlhu na nájomnom za mesiac jún 2010 a ani k vzniku výpovedného dôvodu. Keďže nebol daný dôvod na výpoveď z nájmu nebytových priestorov, súd určil, že výpoveď odporcu Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 25/2002 uzavretej dňa 27.1.2003 zo dňa 8.6.2010 je neplatná. O trovách konania rozhodol v zmysle ust. § 151 ods. 3 OSP tak, že o trovách konania bude rozhodnuté samostatným uznesením v lehote 30 dní po právoplatnom skončení veci samej.

Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie odporca, ktorý navrhol rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť a návrh v celom rozsahu zamietnuť, alebo rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Namietal nedostatočnú zrozumiteľnosť a zmätočnosť napadnutého rozhodnutia, ako aj to, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázal na to, že z obsahu spisu vyplýva, že navrhovateľ si odvodzoval uplatnený nárok na zľavu nájomného jedine a výlučne z listu zo dňa 12. 05. 2010, pričom tento nikdy netvrdil, že svoje nároky si odvodzuje od nejakej „predchádzajúcej komunikácie“. Okrem toho mal za to, že navrhovateľ nikdy ani len netvrdil, že si uplatnil zľavu (a bezpečne identifikoval so zľavou súvisiace tvrdené vady v ústnej forme). Napriek tomu však súd v napadnutom rozsudku identifikoval na strane navrhovateľa také právne relevantné konanie, ktoré navrhovateľ nikdy ani len netvrdil, v dôsledku čoho odôvodnenie rozsudku je založené na takej argumentačnej línii, ktorá v tvrdeniach (prednesoch) navrhovateľa zjavne absentuje. Bol toho názoru, že akákoľvek zmienka navrhovateľa o predchádzajúcej vzájomnej komunikácii sa zlieva do neprehľadného celku, z ktorého si navrhovateľ nikdy neodvodzoval žalobný nárok, a čo bolo podľa názoru odporcu podstatné, z ktorého nie je možné identifikovať žiadne aspekty potrebné na bezpečné ustálenie určitosti a zrozumiteľnosti uplatnenia zľavy. Dodal, že súčasťou listu navrhovateľa zo dňa 12. 05. 2010 bolo aj započítanie tvrdenej pohľadávky navrhovateľa z titulu zľavy proti pohľadávke odporcu z titulu nájomného, pričom navrhovateľ nemá a nemôže mať v účtovníctve založené ústne uplatnenie zľavy na nájomnom, lebo z tejto súdom tvrdenej formy si neodvodzoval a neodvodzuje svoje oprávnenie zaplatiť odporcovi iba časť nájomného za jún 2010. Namietal, že ak súd bol súdu toho názoru, že došlo k právne relevantnému uplatneniu zľavy v ústnej forme, potom každé takéto uplatnenie musí vykazovať všetky atribúty určitosti a zrozumiteľnosti, čo však súd prvého stupňa neskúmal a týmito atribútmi sa nezaoberal. Dôvodil aj tým, že podstatnou nebola a nie je otázka (ne)existencie väd a ich (ne)odstraňovania, ale to či vôbec a ak áno, tak akým spôsobom, kedy, kým, kde a za akých okolností (a či právne určito a zrozumiteľne) došlo k uplatneniu nároku na zľavu z nájomného. Navyše namietal, že súd povýšil na dôkaz tvrdenie účastníka konania, ktoré protistrana popierala. Záverom dodal, že súd sa žiadnym spôsobom nevyporiadal s právnou námietkou neprípustnosti započítania.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporcu navrhol rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Tvrdenia odporcu v odvolaní považoval za nepravdivé. Uviedol, že zľavu si uplatnil u odporcu riadne a včas. Okolnosti za ktorých bolo uplatnenie si zľavy na nájomnom urobené sú z vykonaného dokazovania známe a tomuto uplatneniu predchádzala rozsiahla písomná ako aj ústna komunikácia a taktiež aj ústne uplatnenie zľavy. Vzhľadom na to, že si na predmete nájmu opakovane reklamoval len vady zatekania strechy, v súvislosti s určitosťou vôle pri uplatnení zľavy, táto bola jednoznačná a teda neponecháva otvorenú otázku jej širšieho alebo užšieho rozsahu. Z uvedeného vyplýva, že právny úkon uplatnenia zľavy bol určitý, neobsahoval žiadnu rozpornosť, bol urobený ako možný, slobodne, vážne a určito. Záverom dodal, že v konaní bolo preukázané, že mu nárok na uplatnenie zľavy z nájomného nepochybne vznikol, tento si uplatnil riadne, avšak snahou odporcu je zbavenie sa zodpovednosti uvádzaním zjavne nepravdivých tvrdení, namietaním neexistujúcich väd rozsudku súdu prvého stupňa a uvádzaním skutočností, ktoré s meritom veci nijako nesúvisia.

Písomným podaním zo dňa 11. 10. 2012, doručeným odvolaciemu súdu 15.10.2012, navrhovateľ oznámil súdu, že návrh na začatie konania berie späť a žiada konanie vo veci zastaviť z dôvodu, že medzi účastníkmi došlo dňa 27.9.2012 k uzatvoreniu mimosúdnej dohody a odporca so späťvzatím návrhu na začatie konania súhlasí. O trovách konania navrhol rozhodnúť tak, že žiaden z účastníkov nemá nárok na náhradu trov konania, t.j. v súlade s čl. II bod 3 a 5/ mimosúdnej dohody, ktorú pripojil.

Odporca v písomnom vyjadrení k späťvzatiu návrhu na začatie konania oznámil súdu, že súhlasí so späťvzatím návrhu, pričom o trovách konania navrhol rozhodnúť v zmysle uzavretej mimosúdnej dohody účastníkov, t.j. že žiadnemu z účastníkov sa nepriznáva náhrada trov konania v súlade s čl. II bod 3/ a 5/ mimosúdnej dohody.

Podľa § 222 ods. 2 OSP, odvolanie môže odvolací súd vybaviť aj tak, že pripustí vzatie návrhu na začatie konania späť, alebo schváli zmier.

Podľa § 208 OSP ak je návrh na začatie konania vzatý späť, keď už rozhodol súd prvého stupňa, ale jeho rozhodnutie nie je dosiaľ právoplatné, odvolací súd rozhodne o pripustení späťvzatia. Súd späťvzatie nepripustí, ak druhý účastník s tým nesúhlasí. Ak späťvzatie pripustí, odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvého stupňa a konanie zastaví.

Odvolací súd rozhodujúc bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP pri rešpektovaní práva navrhovateľa disponovať s podaným návrhom na začatie konania a so súhlasom odporcu s týmto úkonom navrhovateľa, rozhodol tak, že späťvzatie návrhu v zmysle citovaných zákonných ustanovení pripustil, rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a konanie zastavil.

O náhrade trov celého konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 a § 146 ods. 1 písm. c) a §151 ods. 1 veta prvá OSP, v zmysle ktorého žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania, ak bolo konanie zastavené, pričom ani jeden u účastníkov konania si náhradu trov neuplatnil.

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.