

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 23Co/79/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2321203541
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Matúš Staríček
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2023:2321203541.1

Uznesenie

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedu senátu: Mgr. Matúš Staríček a sudkýň: JUDr. Ľubica Bundzelová a JUDr. Janka Benkovičová, v spore žalobkyne: TOP KOMFORT s.r.o., IČO: 52 497 585, so sídlom Dolné Saliby 164, zastúpená splnomocnenkyňou: VESTENICKÁ & BD advokátka kancelária, s.r.o., IČO: 50 217 020, so sídlom Ševčenkova 5, Bratislava, proti žalovanej: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, zastúpená splnomocnenkyňou: Advokátka kancelária Suba & Partners, s.r.o., IČO: 52 504 158, so sídlom Trnovec nad Váhom 91, o určenie neplatnosti okamžitého skončenia nájomnej zmluvy a určenie trvania nájmu, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Galanta č. k. 8C/52/2021-97 zo dňa 15.02.2022, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **r u š í** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. žalobu zamietol a výrokom II. rozhodol o trovách konania tak, že žalovaná má voči žalobkyňi právo na náhradu trov konania vo výške 100%, o ktorých bude rozhodnuté osobitným uznesením súdom prvej inštancie.

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil právne § 39, § 40 ods. 1 a 2, § 48 ods. 1 a 2, § 570 ods. 1 a 2, § 663 a § 671 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Vecne rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu 20.09.2021 domáhala, aby súd určil, že okamžité skončenie nájomnej zmluvy (odstúpenie od nájomnej zmluvy) zo dňa 20.07.2021 adresované žalobkyňi je neplatné a nájomný vzťah medzi žalobkyňou na strane nájomcu a žalovanou na strane prenajímateľa založený nájomnou zmluvou zo dňa 27.02.2020 naďalej trvá.

3. Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že medzi sporovými stranami bola dňa 27.02.2020 uzatvorená nájomná zmluva na dobu určitú od 01.04.2020 do 31.03.2022, kde bolo dohodnuté mesačné nájomné vo výške 300 eur, ako aj možnosť odstúpenia od zmluvy, ak dôjde k hrubému porušeniu zmluvy zo strany nájomcu, pričom za hrubé porušenie zmluvy sa považuje omeškanie s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku zo strany nájomcu. Žalovaná (ako prenajímateľ) doručila žalobkyňi okamžité ukončenie nájomnej zmluvy pre neplatenie nájomného od marca do júla 2021 vo výške 1.500 eur. Ďalším dôvodom na ukončenie nájomnej zmluvy bolo, že žalobkyňa mala realizovať prerábku predmetu nájmu bez súhlasu žalovanej. Žalobkyňa v žalobe uviedla, že žalovaná poskytla žalobkyňi možnosť odpustenia nájomného na obdobie 5 mesačných nájmov, a to od januára 2021 do mája 2021 s tým, že nedoplatok za elektrinu uhradí žalobkyňa. Žalobkyňa ďalej uviedla, že všetky stavebné práce realizovala výlučne so súhlasom žalovanej, pričom predmet nájmu bol v stave nespôsobilom na riadne užívanie.

4. Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť s poukazom na to, že žalobkyňa sa dostala do omeškania s platením dohodnutého nájomného začiatkom roka 2021 a nezaplatila nájomné za mesiace marec až júl 2021 v celkovej výške 1.500 eur. Na základe toho žalovaná ukončila nájomný vzťah odstúpením

od nájomnej zmluvy listom zo dňa 20.07.2021. Žalovaná poprela, že by existovala dohoda o zániku dlhu formou dohody o odpustení nájmu z dôvodu vysokej faktúry za odber elektriny v predmete nájmu. Uvedené tvrdenie považuje žalovaná za absurdné a klamlivé. Zmluvu s dodávateľom energií má žalobkyňa a žalovaná nevie, že by bol dodávateľom elektrickej energie zistený neoprávnený odber. Čo sa týka prerábky nebytových priestorov, tieto vykonala žalobkyňa bez súhlasu prenajímateľa, čím porušila ustanovenia čl. VI. ods. 3 nájomnej zmluvy.

5. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní zistil, že žalovaná je podľa listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie C. podielovou spoluvlastníčkou budovy so súpisným číslom XXXX nachádzajúcej sa na parcele 967/1 a 967/3, a to v 1-ici. Dňa 27.02.2020 žalovaná (v postavení prenajímateľa) uzavrela so žalobkyňou (v postavení nájomcu) nájomnú zmluvu, na základe ktorej prenajala žalobkyňi nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v C., súpisné číslo XXXX. V čl. III. nájomnej zmluvy je táto nehnuteľnosť špecifikovaná ako cukráreň, bar, sociálne zariadenie pre personál, šatňa, terasa pred obchodom. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú, a to od 01.04.2020 do 31.03.2022. Dohodnutá výška nájomného bola vo výške 300 eur mesačne. Mesačné nájomné za prvý mesiac sa nájomca zaviazal zaplatiť pri podpise zmluvy a mesačné nájomné za každý ďalší mesiac nájmu sa zaviazal platiť pravidelne mesačne vopred, a to vždy do 25. dňa predošlého mesiaca. Podľa čl. VI. uvedenej zmluvy náklady za spotrebovanú energiu a plyn, vodné a stočné, odvoz odpadu, za udržiavanie čistoty v prenajatých miestnostiach, vo dvore budovy, pred obchodom, je zodpovedný nájomca. Stavebné úpravy v prenajatých miestnostiach a na budove sú možné len so súhlasom prenajímateľa. Podľa čl. VIII. nájomnej zmluvy je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy, ak dôjde k hrubému porušeniu zmluvy zo strany nájomcu, pričom za hrubé porušenie zmluvy sa považuje najmä omeškanie s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku zo strany nájomcu. Podľa čl. IX. nájomnej zmluvy zmeny a doplnenia zmluvy je možné činiť iba písomne po dohode oboch zmluvných strán. V závere zmluvy zmluvné strany uviedli, že zmluve porozumeli, uzatvárajú ju slobodne, vážne a nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky plniť a na znak súhlasu so všetkými ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali.

6. Listom zo dňa 20.07.2021 prenajímateľ okamžite odstúpil od zmluvy pre hrubé porušenie zmluvy z dôvodu neplatenia nájomného, keď dlh na nájomnom ku dňu 20.07.2021 činil sumu 1.500 eur, čo je nájomné za päť mesiacov. Odstúpenie od zmluvy žalobkyňa prevzala dňa 23.07.2021.

7. Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že uzavreli nájomnú zmluvu na dobu určitú. Sporové strany sa v zmluve zaviazali na plnenie záväzkov. V konaní bolo sporné, či došlo k platnému odstúpeniu od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy predstavuje jednostranný právny úkon, ktorý nevyžaduje súhlas druhej zmluvnej strany. V zmluve bolo zakotvené právo odstúpenia od zmluvy v prípade neplatenia nájomného. V spore bolo preukázané, že v čase odstúpenia od zmluvy mala žalobkyňa dlh na nájomnom 1.500 eur, čo činilo nájomné za 5 mesiacov. Žalobkyňa tvrdila, že žalovaná mu odpustila toto nájomné, keď uhradí nedoplatok za elektrinu. Takáto dohoda, ktorej existenciu žalovaná popiera, nebola uzavretá v písomnej forme.

8. Súd prvej inštancie poukázal na to, že ak nebol právny úkon urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný. Písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou. Písomná forma právneho úkonu teda predpokladá existenciu dvoch náležitostí, a to písomnosti a podpisu. Písomnosť spočíva v tom, že prejav vôle (právny úkon) konajúceho subjektu zahŕňa všetky podstatné náležitosti zachytené v písomnom texte listiny (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33Cdo/2743/2008). OZ vyžaduje písomnú formu právneho úkonu pod sankciou neplatnosti pri dohode o odlišnom spôsobe splnenia dlhu v zmysle § 567 OZ, resp. pri dohode podľa § 570 OZ. Jednak zákon vyžaduje, aby sa právny úkon, ktorý mala urobiť žalobkyňa, vykonal v písomnej forme a taktiež to bolo dohodnuté sporovými stranami v nájomnej zmluve. Keďže právny úkon, ktorého existencia potvrdená nebola, nebol učinенý v predpísanej forme, je absolútne neplatný. Z uvedeného je nutné odvodiť, že žalovaná platne odstúpila od nájomnej zmluvy pre hrubé porušenie zmluvných povinností - neplatenie nájomného. Súd prvej inštancie záverom uviedol, že vo veci nevykonal dokazovanie navrhnuté sporovými stranami, pretože pre právne posúdenie veci by nemali význam, nakoľko súd sa v prvom rade zaoberal platnosťou právneho úkonu ako predbežnou otázkou.

9. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 a 262 ods. 1 a 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Keďže žalovaná bola v konaní plne úspešná, súd

jej priznal náhradu trov konania vo výške 100 % s tým, že o ich výške rozhodne samostatným uznesením vyšší súdny úradník po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

10. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podala odvolanie žalobkyňa s návrhom, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolanie odôvodnila tým, že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 písm. 1 ods. b/ CSP), nevykonala navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 365 ods. 1 písm. e/ CSP), na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP) a vec nesprávne právne posúdil (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP).

11. Žalobkyňa napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie označila za nesprávne, predčasné a arbitrárne, keď súd prvej inštancie vykonal dokazovanie iba oboznámením uzavretej nájmovej zmluvy zo dňa 27.02.2022, listom vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie C. a listinou o okamžitom ukončení nájmovej zmluvy, pričom výsluch sporových strán a výsluch navrhnutých svedkov nevykonala, napriek tomu, že navrhnuté dôkazy boli spôsobilé priniesť ďalšie relevantné skutkové zistenia vo veci. Súd prvej inštancie vôbec nezisťoval relevantné skutočnosti pre posúdenie žalovaného nároku, konkrétne na základe akého právneho dôvodu žalobkyňa nájom nezaplatila, pričom opísanie skutkového stavu a právne posúdenie veci stranami sporu nie je pre rozhodujúci súd záväzné. Súd je povinný vykonať dokazovanie v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie a vykonané dôkazy vyhodnotiť podľa zásad hodnotenia dôkazov ustanovených v § 191 CSP. Súd prvej inštancie sa bez vykonania potrebného dokazovania vôbec nezaoberal tým, či k neplateniu nájomného za uvedené obdobie nedošlo už na základe jednostranného vyhlásenia žalovanej ako prenajímateľa, ktorým sa žalobkyňa pri plnení záväzkov z nájmovej zmluvy iba spravovala. Uvedené konanie žalovanej bolo pritom reakciou na doručené vyúčtovanie elektrickej energie žalobkyňi ako odberateľovi v decembri 2020, ktoré skutočnosti aj na seba časovo nadväzujú. Pre platnosť jednostranného vyhlásenia subjektu zákon písomnú formu nevyžaduje, teda tento úkon môže byť urobený aj v ústnej forme.

12. Skutočnosti, že žalovaná od žalobkyne nepožadovala zaplataenie nájmu od januára 2021 do mája 2021, nasvedčuje aj samotné správanie sporových strán v rozhodnom období, kedy žalovaná počas celej tejto doby zaplataenie nájmu nepožadovala, ani sa ho žiadnym spôsobom nedomáhala a rovnako sa nedomáhala vypratania predmetu nájmu z dôvodu neplatenia nájmu. V zmysle článku VIII. nájmovej zmluvy bola žalovaná oprávnená okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade, ak dôjde k hrubému porušeniu zmluvy zo strany nájomcu, pričom za hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškание s plnením „akéhokoľvek“ peňažného záväzku zo strany nájomcu, teda žalovaná mohla okamžite odstúpiť od nájmovej zmluvy už v prípade nezaplataenia nájmného za jeden mesiac, teda už v prípade nezaplataenia nájmu za január 2021. Napriek tomu tak žalovaná neurobila. Žalovaná prvýkrát vyzvala žalobkyňu na úhradu dlžného nájmného až v mesiaci jún 2021, teda po uplynutí doby, počas ktorej nájom žalovaná nežiadala, a to listom zo dňa 29.06.2021 a až listom zo dňa 20.07.2021 sa domáhala vypratania a odovzdania predmetu nájmu a následne si svoje nároky uplatnila súdnou cestou. Súd prvej inštancie vôbec nezisťoval, prečo sa žalovaná nedomáhala zaplataenia nájmu už skôr.

13. K neplateniu nájmu žalobkyňou za uvedené obdobie došlo hneď nasledujúci mesiac po doručení vyúčtovania za elektrickú energiu (v decembri 2020), v zmysle ktorého žalobkyňi vznikol nedoplatok, a to vo výške, ktorú žalobkyňa nemala ani len reálnu možnosť v skutočnosti spotrebovať. Nakoľko si žalovaná bola tejto skutočnosti vedomá, navrhla žalobkyňi, aby vzniknutú situáciu neriešila prostredníctvom orgánov činných v trestnom konaní, kedy jej umožnila, aby si sumou zaplataeného nedoplatku pokryla nájmné za obdobie 5 nasledujúcich mesiacov (január až máj 2021). Uvedeným skutočnostiam súd prvej inštancie nevenoval žiadnu pozornosť a nevykonala ani dokazovanie v smere, či medzi sporovými stranami nedošlo aj k prípadnému započítaniu spôsobenej škody titulom nespotrebovanej elektrickej energie s pohľadávkou na zaplataenie nájmu za sporné obdobie podľa ust. § 580 OZ. Zákon umožňuje započítanie aj na základe jednostranného započítania niektorou zo strán, prípadne aj na základe dohody účastníkov, pričom zákon ani v tomto prípade písomnú formu dohody nevyžaduje. K započítaniu pohľadávok pritom môže dôjsť buď na základe jednostranného úkonu jednej strany aj bez súhlasu druhej strany alebo aj na základe dohody účastníkov a to aj v ústnej forme.

14. Žalobkyňa má za to, že súd prvej inštancie nevykonaním navrhnutých dôkazov, ktoré by prispeli k objasneniu skutočností relevantným pre rozhodnutie súdu o žalovanom nároku, znemožnil žalobkyni uplatňovať jej procesné práva, a to v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, do ktorého spadá aj právo navrhovať dôkazy a vyjadrovať sa k vykonaným dôkazom, právo na vypočítanie sa so všetkými relevantnými skutočnosťami v konaní zo strany súdu, či zákaz prekvapivých rozhodnutí a ľubovoľne pri rozhodovaní. Ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. CSP je založený na princípe predvídateľnosti rozhodnutí súdu, ktorým je rozhodnutie, ktorému predchádza predvídateľný postup súdu pri konaní a rozhodovaní, v ktorom by účastníci nemali byť zaskočení možným iným právnym posúdením veci súdom bez toho, aby im bolo umožnené tvrdiť skutočnosti významné z hľadiska sudcovho právneho názoru a navrhnúť na ich preukázanie dôkazy. Rovnako by nemali byť zaskočení takým postupom súdu, ktorý nemá oporu v predvídateľnom právnom postupe súdu, ktorý nie je v súlade s procesným právom a jeho pravidlami (rozhodnutie NS SR sp. zn. 7Cdo/42/2010). Vzhľadom na postup súdu prvej inštancie, ktorý nevykonával dokazovanie ani len výsluchom sporových strán, kedy sa uspokojil iba s oboznámením listinných dôkazov, žalobkyňa považuje za prekvapivé nielen napadnuté rozhodnutie súdu ale aj konanie, v ktorom bolo vydané.

15. K odvolaniu žalobkyne sa vyjadrila žalovaná, ktorá navrhla rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Poukázala na to, že po skončení nájomného vzťahu žalobkyňa predmet nájmu naďalej bez právneho titulu okupovala a neodovzdala. Žalovaná preto podala návrh na súd vo veci vypratania nehnuteľnosti, ktorý spor je vedený na Okresnom súde Galanta pod sp. zn. 8C/47/2021. Žalovaná tiež v upomínacom konaní vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica podala návrh na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie 1.500 eur s príslušenstvom z titulu nezaplateného nájomného za mesiace marec až júl 2021. Okresný súd Banská Bystrica vydal vo veci platobný rozkaz, ktorý bol následne pre podaný odpor zrušený a vec bola postúpená na Okresný súd Galanta na ďalšie konanie a rozhodnutie. Okresný súd Galanta (neprávoplatným) rozsudkom č. k. 35C/58/2021-66 zo dňa 21.02.2022 uložil žalobkyni povinnosť zaplatiť žalovanej sumu 1.500 eur s príslušným úrokom z omeškania.

16. Žalovaná za nepravdivé označila tvrdenie žalobkyne, že ku dňu jednostranného skončenia nájomného vzťahu žalobkyňa nemala dlh na nájomnom. Žalovaná žalobkyňu viackrát vyzvala na zaplatenie dlžného nájomného, čo ostalo bezvýsledné a žalobkyňa sa napriek prosbám a upozorneniam trvalo vyhýbala svojej platobnej povinnosti, resp. žalovanú zavádzala v tomto smere. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobkyňa na opätovné ústne výzvy žalovanej nereagovala, resp. na ne reagovala v letných mesiacoch výslovne agresívne a neúctivo, žalovaná (ktorá má už vyše 80 rokov) sa rozhodla pre riešenie situácie právnou cestou. Tvrdenia žalobkyne, že jej žalovaná odpustila päťmesačné nájomné je nepravdivé a žalovaná má za to, že žalobkyňa ničím nepodloženými a neopodstatnenými tvrdeniami o údajnom neoprávnenom odbere elektriny z elektromeru iba umelo odďaľovala povinnosť úhrady svojho nedoplatku. Žalovaná ďalej uviedla, že ani orgány činné v trestnom konaní ani technici ZSE nezistili neoprávnený odber elektriny pre odberné miesto predmetu nájmu. Podľa názoru žalovanej poplatok za odber elektriny nebol žiadnym spôsobom neštandardne vysoký (ako sa to snaží prezentovať žalobkyňa) a bol v priemere rovnaký ako mal predchádzajúci nájomca. Žalobkyňa má priamy zmluvný vzťah so ZSE a ak mala akékoľvek podozrenia z nesprávnej fakturácie, mohla a mala uvedené riešiť priamo s dodávateľom uvedenej komodity. Žalobkyňa ku dňu odstúpenia od zmluvy dlhovala na nájomnom sumu vo výške 1.500 eur, a teda dôvod na okamžité ukončenie nájomného vzťahu bol dôvodný a daný. Žalobkyňa bola v plnej miere oboznámená so stavom predmetu nájmu, takže jej tvrdenia o „dezolátnom stave“ predmetu nájmu sú len účelové a vo vzťahu k predmetu sporu irelevantné. Žalovaná takisto nebola zo strany žalobkyne informovaná o akejkoľvek „prerábke“ a už vôbec nedala k jej vykonaniu súhlas. Žalovaná poukázala na to, že vlastnícke právo je Ústavou SR garantované základné právo jednotlivca a nájomca ho má v plnom rozsahu rešpektovať a v prípade, ak je zmluvne daná podmienka bez súhlasu prenajímateľa nezasahovať do predmetu nájmu a vykonávať na ňom úpravy, tak uvedené má rešpektovať a v prípade jeho porušenia je povinný niesť právne následky s tým spojené. Žalobkyňa ku dňu odstúpenia od zmluvy bez súhlasu prenajímateľa vykonala stavebné zásahy do predmetu nájmu, čím porušila ustanovenie VI. ods. 3 nájomnej zmluvy, a teda i tento dôvod na okamžité ukončenie nájomného vzťahu bol dôvodný a daný. Fakt, že žalobkyňa sa svojvoľne rozhodla „investovať nemalé finančné prostriedky“ bez súhlasu prenajímateľa nemá nič spoločné s právnou skutočnosťou, že nájomná zmluva bola platne okamžite ukončená. Žalobkyňa zo začiatku tvrdila existenciu dohody o zmene platobných podmienok za nájom, následne dokonca jednostranné odpustenie nájmu zo strany

žalovanej alebo tiež započítanie vzájomných pohľadávok. Všetky uvedené vykonštruované argumenty nemajú oporu v skutkovom ani právnom stave tejto sporovej veci.

17. Žalovaná zároveň poukázala na to, že Civilný sporový poriadok upravuje procesnú prípustnosť určovacej žaloby v ust. § 137 písm. c/ a d/ CSP. Rozlišuje žalobu o určenie existencie práva, pri ktorej je potrebné preukazovať existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení (§ 137 písm. c/ CSP), a na druhej strane o určenie právnej skutočnosti, pri ktorej sa ako podmienka procesnej úspešnosti vyžaduje, aby takéto určenie vyplývalo z osobitného predpisu (§ 137 písm. d/ CSP). Súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní je z úradnej moci (ex offa) povinný skúmať základný procesný predpoklad určovacej žaloby a to prípustnosť žaloby, teda existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, t.j. na určení neplatnosti okamžitého skončenia nájomnej zmluvy a určenia trvania nájmu. Žalobkyňa vo svojej žalobe neuviedla a nepreukázala svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle § 137 písm. c/ CSP. Žalovaná má za to, že po okamihu okamžitého ukončenia nájomnej zmluvy žalobkyňa mohla žiadať súdnou cestou určenie neplatnosti okamžitého skončenia nájomnej zmluvy a určenia trvania nájmu, avšak tak neučinila a svoju žalobu podala až potom, ako sa dozvedela, že žalovaná podala návrh na príslušný súd o vypratanie nehnuteľnosti a návrh na platobný rozkaz v rámci upomínacieho konania. Uvedená nečinnosť a „vyčkávacia“ pozícia žalobkyne je priamym dôkazom toho, že nie že nemala naliehavý právny záujem, ale nemala žiadny záujem na riešení tejto veci. Odhliadnuc od toho, že medzi žalobkyňou a žalovanou žiadna dohoda o zmene platobných podmienok k predmetu nájmu nikdy nebola uzavretá, a teda takýto úkon nemohol byť predmetom úspešného dokazovania, súd prvej inštancie poukázal aj na to, že právny úkon, ktorého existencia potvrdená nebola (t.j. bol len tvrdeným zo strany žalobkyne), nebol učený v predpísanej forme, je absolútne neplatný. Z uvedeného je nutné odvodiť, že žalovaná platne odstúpila od nájomnej zmluvy pre hrubé porušenie zmluvných povinností – neplatenie nájomného.

18. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie proti rozhodnutiu bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou stranou sporu (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonom predpísané náležitosti (§ 363 CSP) a že odvolateľka použila zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

19. Podľa § 220 ods. 2 CSP, v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

20. Rozhodnutie súdu ako orgánu verejnej moci nemusí byť totožné s očakávaniami a predstavami účastníka konania, ale z hľadiska odôvodnenia musí spĺňať parametre (limity) zákonného rozhodnutia v zmysle citovaného § 220 ods. 2 CSP, pričom účastníkovi konania musí dať odpoveď na podstatné zásadné otázky a námietky spochybňujúce závery namietaného rozhodnutia v závažných a samotné rozhodnutie ovplyvňujúcich súvislostiach. Právo účastníka a povinnosť súdu na náležité odôvodnenie súdneho rozhodnutia vyplýva z potreby transparentnosti služby spravodlivosti, ktorá je esenciálnou náležitosťou každého rozhodnutia. Citované zákonné ustanovenie sa totiž chápe aj z hľadiska práv účastníka na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy SR, ktorého imanentnou súčasťou je aj právo na súdne konania spĺňajúce garancie spravodlivosti a toto ustanovenie treba vykladať a uplatňovať aj s ohľadom na príslušnú judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“, porovnaj napr. rozsudok Garcia Ruiz v Španielsko z 21.01.1999) tak, že rozhodnutie súdu musí viesť presvedčivé a dostatočné dôvody, na základe ktorých je založené, rozsah tejto povinnosti sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí sa posúdiť vo svetle okolností každej veci. Judikatúra ESLP teda nevyžaduje, aby na každý argument účastníka bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia, ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Georiadis c. Grécko z 29.05.1997, Hikins c. Francúzsko z 19.02.1998).

21. Vady zakladajúce zmätočnosť súdneho konania, ktoré zavinil súd svojím procesným postupom v rozpore so zákonom, spravidla vždy strane v konaní spôsobujú porušenie jej práva na spravodlivý proces, odnímajú jej možnosť konať pred súdom, pretože jej bránia v realizácii tých procesných práv, ktoré CSP priznáva na účelné uplatnenie alebo bránenie práva proti druhej strane v spore. Vydanie zmätočného rozhodnutia bez ďalšieho nemá svoje právne opodstatnenie, a preto je vždy nevyhnuté takéto rozhodnutie zrušiť najmä z hľadiska ústavou garantovaného práva na súdnu ochranu a spravodlivé súdne konanie. Pod porušením práva na spravodlivý proces treba rozumieť taký závadný procesný postup súdu, ktorým strane v konaní znemožní realizáciu procesných práv priznaných jej v civilnom sporovom konaní. O naplnenie tohto odvolacieho dôvodu ide vždy aj vtedy, ak je rozhodnutie súdu nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov, čo má za následok jeho nepresvedčivosť. Riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu a inú právnu ochranu vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné (nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 236/06). Odôvodnenie má obsahovať dostatok dôvodov a ich uvedenie má byť zrozumiteľné. Súd je povinný formulovať odôvodnenie spôsobom, ktorý zodpovedá základným pravidlám logického, jasného vyjadrovania a musí spĺňať základné gramatické, lexikálne a štylistické hľadiská.

22. Ústavný súd vo svojom uznesení z 23.06.2004 sp. zn. III. ÚS 209/04 vyslovil, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa článku 46 ods. 1 Ústavy SR a článku 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. s uplatnením nárokov a obranou proti takémuto uplatneniu. Všeobecný súd však nemusí dať odpovede na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia.

23. Porovnajúc odôvodnenie preskúmaného rozsudku prvoinštančného súdu s vyššie citovaným zákonným ustanovením a jeho uvedeným výkladom je zrejmé, že súd prvej inštancie sa ním dôsledne neriadil. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku konštatoval existenciu záväzkoprávneho vzťahu – nájomnej zmluvy uzavretej na dobu určitú s tým, že v konaní bolo sporné, či došlo k platnému odstúpeniu od zmluvy a či žalovaná žalobkyňu odpustila nájomné za obdobie 5 mesiacov vo výške 1.500 eur, keď takáto dohoda, ktorej existenciu žalovaná popiera, nebola uzavretá v písomnej forme. Súd prvej inštancie uviedol, že sa v prvom rade zaoberal platnosťou právneho úkonu ako predbežnou otázkou, z ktorého dôvodu nevykonal dokazovanie navrhnuté sporovými stranami. V bode 14. odôvodnenia rozsudku potom zamietnutie žaloby odôvodnil absolútnou neplatnosťou právneho úkonu, ktorý nebol učený v predpísanej forme, a to napriek tomu, že zároveň konštatoval, že existencia právneho úkonu potvrdená nebola. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie tak nezodpovedá vyššie uvedeným zákonným predpokladom na obsah a vyhotovenie rozhodnutia, je zmätočný a nepreskúmateľný, keďže v odôvodnení preskúmaného rozsudku absentuje dostatočná a presvedčivá argumentácia súdu prvej inštancie týkajúca sa podstaty sporu.

24. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

25. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku navyše vyplýva, že súd prvej inštancie nároky uplatňované žalobkyňou neposúdil z pohľadu aplikácie § 137 CSP a prípustnosti žaloby, ktorou sa žalobkyňa domáhala, aby súd určil, že 1/ okamžité skončenie nájomnej zmluvy zo dňa 20.07.2021 (adresované žalobkyňu) je neplatné a že 2/ nájomný vzťah medzi žalobkyňou (na strane nájomcu) a žalovanou (na strane prenajímateľa) založený nájomnou zmluvou zo dňa 27.02.2020 naďalej trvá. Posúdenie veci v zmysle § 137 CSP je pritom otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností, ktorá musí byť v prípade určovacej žaloby prioritne zodpovedaná, čo sa však v prejednávanej veci nestalo.

Až po posúdení veci vo vyššie naznačenom smere bolo možné pristúpiť k vyhodnoteniu existencie záväzkoprávneho vzťahu v zmysle súdom prvej inštancie aplikovaných ustanovení § 567, § 570 OZ, prípadne § 574 ods. 1 OZ. Závery súdu prvej inštancie tak boli predčasné.

26. Odvolací súd preto dospel k záveru, že prvoinštančný súd nesprávnym procesným postupom v rozpore s ust. § 220 ods. 2 CSP v dôsledku nedostačujúceho a nejasného odôvodnenia svojich záverov neumožnil stranám, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, pričom vzhľadom na mieru zlyhania prvoinštančného súdu tento nedostatok nebolo možné napraviť až v konaní pred odvolacím súdom (doplnenie chýbajúcich argumentov súdu prvej inštancie až na odvolacom súde by za takejto situácie znamenalo faktické zbavenie účastníkov práva na dvojinštančné konanie).

27. Vychádzajúc z vyššie uvedeného odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie s použitím ust. § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ CSP zrušil a podľa § 391 ods. 1 CSP vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

28. Odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemusí odpovedať na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú význam pre rozhodnutie o odvolaní (porovnaj rozhodnutie ÚS SR sp. zn. II. ÚS 78/05). Vzhľadom na dôvody, ktoré viedli k zrušeniu napadnutého rozhodnutia, sa odvolací súd už ďalšími námietkami uvedenými v odvolaní nezaoberal z dôvodu nemožnosti zvrátenia nimi rozhodnutia odvolacieho súdu.

29. Povinnosťou súdu prvej inštancie bude v ďalšom konaní riadiť sa názorom odvolacieho súdu, ktorým je podľa § 391 ods. 2 CSP viazaný, opätovne posúdiť žalobou uplatnené nároky, a to najmä so sústredením sa na sporné otázky, ako aj odvolacie argumenty žalobkyne, tieto posúdiť z hľadiska všetkých na vec sa vzťahujúcich zákonných ustanovení (vrátane ust. § 137 CSP) a následne na základe výsledkov vykonaného dokazovania, ktoré je nevyhnutné vyhodnotiť vychádzajúc zo základného princípu voľného hodnotenia dôkazov zakotveného v čl. 15 Základných princípov CSP a v ustanovení § 191 ods. 1 CSP, vo veci znova rozhodnúť. Súd prvej inštancie v novom rozhodnutí bude dbať na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé s uvedením skutočností, ktoré považoval za preukázané a ktoré nie, z akých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil a ako vec právne posúdil. Povinnosť súdu riadne odôvodniť rozhodnutie je odrazom práva strany konania na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu. Svoj právny záver súd zdôvodní zo zákonných hľadísk, ktoré v danej veci prichádzali do úvahy a stranám konania dá odpoveď na podstatné a relevantné argumenty, aby riešenie konkrétneho právneho problému bolo jasné a zreteľne dané (porov. rozhodnutia Ústavného súdu napr. sp. zn. II. ÚS 193/06, III. ÚS 198/07). V novom rozhodnutí rozhodne prvoinštančný súd aj o náhrade trov tohto odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

30. Senát odvolacieho súdu toto uznesenie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok dovolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok dovolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch 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).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).