

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 23Co/44/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2111226993
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Jankovičová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2013:2111226993.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Ivety Jankovičovej a členiek senátu: JUDr. Lea Stovičková a JUDr. Daša Kontríková v právnej veci žalobcu: Marek Vavro - MIV, Hlavná 78, Zeleneč, IČO: 37 036 751, zastúpený JUDr. Katarínou Bajovou, advokátkou, so sídlom Hlavná 25, Trnava, proti žalovanému: Obec Zeleneč, ul. Školská 224/5, Zeleneč, IČO: 313211, zastúpený JUDr. Romanom Cibulkom, advokátom, so sídlom Hlavná 13, Trnava, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trnava, č. k. 16C/173/2011-104 zo dňa 20. novembra 2012, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvého stupňa sa potvrdzuje.

Rozsudok súdu prvého stupňa v časti náhrady trov konania sa mení v časti náhrady trov konania tak, že žalovanému sa nepriznáva náhrada trov konania.

Žalovanému sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol žalobu o neplatnosť výpovede z nájmu nebytových priestorov zo dňa 27.10.2011 danej žalovaným žalobcovi. Právne rozsudok odôvodnil aplikáciou § 80 ods. 1 písm. c) O.s.p., § 3 ods. 3, 4 zák. č. 116/1990 Zb., ra, § 39 Občianskeho zákonníka. Skutkovo rozsudok odôvodnil tým, že vykonaným dokazovaním mal preukázané, že v nájomnej zmluve uzavretej medzi účastníkmi dňa 1.3.2008 absentuje jej podstatná náležitosť - a to spôsob platenia nájmu, ktorý v zmysle § 3 ods. 4 zák. č. 116/90 Zb. spôsobuje jej neplatnosť. V zmluve síce je dohodnuté ročné nájomné, nie však spôsob jeho platenia. Zmluva je tak v tejto časti nejasná, neurčitá a nezrozumiteľná, teda je potrebné konštatovať, že nedošlo k platne uzavretej dohode v časti spôsobu platenia nájomného. Zákon výslovne vyžaduje nielen výšku a splatnosť nájomného, ale aj dohodu o spôsobe jeho platenia (mesačne, štvrťročne, ročne), forma - na základe faktúry alebo bez nej, či sa tak má stať na účet prenajímateľa, alebo iným spôsobom. Nepostačuje len dohoda o splatnosti 31.12. príslušného kalendárneho roka. Absolútna neplatnosť zmluvy má potom za následok, že zmluva je od počiatku neplatná. Z takto neplatnej zmluvy potom nemožno dať ani výpoveď (na Okresnom súde v Trnave prebieha žaloba o vypratanie nehnuteľnosti). Pre rozhodnutie teda súd posúdil prejudiciálnu otázku ohľadne platnosti zmluvy. Niet pochyb o tom, že žalobca na základe takto neplatnej zmluvy priestory užíval, nastupuje tu však iný vzťah účastníkov konania, a to prípadne aj v otázke, či už platenia nájomného, alebo investícií do nehnuteľnosti patriacej vlastnícky žalovanému. Z dôvodu neplatnosti nájomného vzťahu súd sa potom bližšie nezaoberal výškou investícií a ich odrátaním z nájomného, teda ani skutočnosťou, či by bol daný výpovedný dôvod pre neplatenie nájomného. Rovnako ďalšie dôvody výpovede súd ďalej neskúmal, i keď výpovede svedkyne E. i Y. nasvedčujú tomu, že priestory užívané žalobcom spôsobovali hluk, rušenie nočného kludu a sťažnosti časti obyvateľov.

Svedkyňa R. F. potvrdila, že nájomca si neplnil ani základnú povinnosť platenia nájomného, pričom napriek tiež nedostatočnej úprave v zmluve nedošlo k započítaniu investícií na nájomné v celom rozsahu po dobu užívania. Vzhľadom na to, že nájomná zmluva je neplatná, súd sa ďalej týmito okolnosťami nezaoberal v záujme hospodárnosti konania a uvádza ich len na okrajové zhodnotenie vykonaných dôkazov. Rovnako súd nevykonával ďalšie dokazovanie ohľadne investícií, pretože tu za daného stavu - neplatnosť nájomnej zmluvy - nastupuje iný právny vzťah účastníkov. Len pre úplnosť treba poukázať na skutočnosť, že dohoda o započítaní „finančných prostriedkov vynaložených na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného objektu nebytového priestoru sa budú odrátavať z nájomného na základe predložených dokladov a o úhrade, nájomné začne nájomca splácať po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov“ je veľmi všeobecná a nepresná, keď v tejto časti by sa prinajmenšom vyžadovala konkretizácia a rozsah potrebnej a účelnej rekonštrukcie. Už celkom nejasná je formulácia „nájomné začne nájomca splácať po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov. Ako bolo uvedené, vzhľadom na absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy súd v tomto smere dokazovanie nevykonával, pretože by to nebolo hospodárne a účelné. Predmetom konania nie je ani zodpovednosť za prípadnú škodu, ktorá v dôsledku neplatného právneho úkonu mohla vzniknúť. Pre posúdenie predmetu žaloby súd skúmal ako prejudiciálnu otázku platnosť nájomnej zmluvy účastníkov a s poukazom na uvedené dospel k záveru, že táto je absolútne neplatná, a teda žaloba je nedôvodná a v podstate nadbytočná takisto, ako výpoveď z nájmu, ktorý mal na základe takto neplatnej zmluvy vzniknúť. Z týchto dôvodov sa ďalšími predloženými dôkazmi nebolo v odôvodnení rozhodnutia potrebné zaoberať. Podľa § 142 ods. 1 O.s.p. úspešnému žalovanému priznal súd náhradu trov konania titulom právneho zastúpenia za prevzatie a prípravu zastúpenia, vyjadrenie k návrhu, pojednávanie 10.04.2012, 11.09.2012, 16.10.2012, podanie vo veci, pojednávanie 20.11.2012 á 79,59 eur vrátane DPH v zmysle vyhl. č. 655/2004 Z. z.

Proti tomuto rozsudku podal žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne odvolanie, ktorým sa domáhal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odvolaní poukázal na to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávnemu právnomu posúdeniu veci ako aj z dôvodu, že konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej. Žaloba bola podaná za účelom určenia neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov. Súd zamietol návrh s odôvodnením, že skúmal ako prejudiciálnu otázku platnosť samotnej nájomnej zmluvy, z ktorej dal žalovaný žalobcovi výpoveď, pričom súd dospel k záveru, že táto je absolútne neplatná a teda žaloba je nedôvodná a v podstate nadbytočná. Z pohľadu súdu bolo neurčito dohodnuté splácanie nájomného a bol toho názoru, že zmluva neobsahuje záležitosti podľa § 3 a ods. 3 zákona číslo 116/1990 Zb. Ďalej súd poukázal na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. Odvolateľ bol toho názoru, že súd pri svojom rozhodovaní dospel k nesprávnemu právnomu posúdeniu veci. Predmetom nájmu, za účelom prevádzky podnikateľskej činnosti nájomcu boli nebytové priestory a letná terasa nachádzajúce sa v obci A., súp. č. XXX, na parc. č. 213, zapísané na LV č. XXXX a to konkrétne nebytový priestor, miestnosť bufetu s príslušenstvom o výmere 65,3 m² a letná terasa o výmere 84,7 m², spolu o výmere 150 m² na 1. poschodí budovy telovýchovnej jednoty. Ročný nájom za celkovú plochu predstavoval sumu 60.000 Sk a bol vypočítaný ako násobok prenajatej plochy a dohodnutej ceny nájmu za 1 m² plochy (150 m² x 400 Sk). Súd nesprávne po právnej stránke vyhodnotil nájomnú zmluvu a túto posudzoval len vo vzťahu k zákonu 116/1990 Zb a nie podľa Občianskeho zákonníka, § 663 a nasledujúcich. Predmetom nájmu neboli len nebytové priestory, ale aj letná terasa, teda predmetom nájmu bola vec ako ucelený súbor, teda vec hromadná a nájomnú zmluvu treba posudzovať podľa § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Zo zmluvy o nájme číslo 01/2008 je zrejماً výška nájmu a jeho splatnosť. Ročný nájom predstavoval sumu 60 000 Sk a bol splatný do 31.12. príslušného kalendárneho roka. Pokiaľ sa účastníci zmluvy dohodli na zápočte nájomného s vloženými investíciami do nehnuteľnosti, ide o účtovnú operáciu a zápočet vzájomných pohľadávok nie je v rozpore so zákonom a ani zákonu neodporuje. Spor medzi žalobcom a žalovaným nastal až momentom výmeny starostov Obce. Pôvodná starostka, ktorá zastupovala Obec v čase uzavretia nájmu bola s nájomníkom spokojná, podľa jej názoru bol objekt kvalitne zrekonštruovaný a z nepekneho bufetu sa stalo pekné zariadenie. Na pojednávaní uviedla, že obec rekonštrukciu bufetu uvítala. Podľa názoru starostky, svedkyne H. Y. mal žalobca zaplatený nájom a nemala potrebu počas svojho funkčného obdobia požadovať nájomné od nájomcu. Počas jej funkčného obdobia nájomca nebol ani upozornený, že nemá uhradený nájom. Až po výmene starostov v roku 2011, nový starosta Obce po nástupe do funkcie dal výpoveď nájomcovi z nájmu, odmietol prevziať ďalšie doklady za účelom zápočtu investícií s

nájmom a uzneseniami obecného zastupiteľstva a začal skracovať otváracie doby u nájomcu, vyrubovať najvyššie poplatky za odvoz odpadu a spochybňovať vykonanie rekonštrukcie objektu a ako aj jej odsúhlasení Obcou. V konaní o neplatnosť výpovede spochybnil aj samotnú platnosť nájomnej zmluvy. Súd vyhovel názoru žalovaného, že zmluva o nájme nebytového priestoru je absolútne neplatná, pričom treba zdôrazniť, že samotný žalovaný pripravoval zmluvu a potom sa na súde domáhal vyslovenia jej neplatnosti. V praxi dochádza často k nesprávnemu aplikovaniu zákona číslo 116/1990 Zb. na nájomné zmluvy, ktoré sa dotýkajú aj iných stavieb alebo ich častí ako sú miestnosti, alebo súbory miestností. Správne by mali byť aplikované príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

K odvolaniu sa vyjadril žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu, vo vyjadrení uviedol, že žalobca nemá na určenie, ktorého sa žalobou domáha naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c) O.s.p. Naliehavý právny záujem žalobcu neexistuje bez ohľadu na to, či by sa predmetná nájomná zmluva riadila ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., alebo všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákona upravujúcimi nájom. Konanie o takejto žalobe je zbytočné, keďže otázku platnosti, prípadne neplatnosti výpovede z nájmu (rovnako ako prípadné otázky existencie, alebo neexistencie v nej uvedených výpovedných dôvodov, otázku platnosti, či neplatnosti nájomnej zmluvy) si musí súd vyriešiť ako prejudiciálnu otázku v konaní, v ktorom sa voči žalobcovi domáha žalovaný v konaní o vypratanie (žaloba zo dňa 1.3.2012 vo veci 13C 22/2012). Podľa názoru žalovaného je aplikácia zákona č. 116/1990 Zb. na danú vec správna, pretože letná terasa nie je samostatnou vecou a nie je spomenutá ani v kolaudačnom rozhodnutí zo dňa 19.03.1987. Z uvedených dôvodov žalovaný navrhol vecne správne rozhodnutie súdu prvého stupňa potvrdiť.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 204 ods. 1 OSP), oprávnenou osobou - účastníkom konania (§ 201 OSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 201 a § 202 OSP), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonom predpísané náležitosti (§ 205 ods. 1 OSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustný odvolací dôvod (§ 205 ods. 2 písm. d/ a f/ OSP), preskúmal rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 OSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné a boli splnené podmienky pre potvrdenie rozsudku.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Z obsahu spisu je zrejmé, že v danom prípade je predmetom sporu určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov zo dňa 27.10.2011, ktorú dal žalovaný ako prenajímateľ žalobcovi ako nájomcovi z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné za roky 2009 a 2010, z dôvodu, že nájomca vykonal stavebné úpravy prenajatého priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a z dôvodu, že nájomca užíval prenajatý priestor na iné účely ako bolo dohodnuté. Zmluvu o nájme uzavreli účastníci dňa 01.03.2008.

Vzhľadom ku skutočnosti, že ide o určovaciu žalobu, bolo potrebné sa zaoberať prvoradou otázkou, či má žalobca naliehavý právny záujem na určení, ktorého sa žalobou domáha. Naliehavý právny záujem bude daný vtedy, ak by bez tohto určenia bolo žalobcovo právo ohrozené, alebo ak by sa bez tohto požadovaného určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Z toho vyplýva, že určovacia žaloba spravidla nebude opodstatnená (čo do naliehavého právneho záujmu) v prípadoch, keď možno podať žalobu na splnenie povinnosti (§ 80 písm. b O.s.p.). Určovacia žaloba má preventívny charakter, bude opodstatnená najmä v prípadoch, keď k porušeniu práva ešte nedošlo. Ak však k porušeniu práva došlo, možno žiadať priamo plnenie. Medzi účastníkmi nebolo sporným, že na Okresnom súde v Trnave je vedené konanie o vypratanie, sp. zn. 13C 22/2012, ktorú podal dňa 01.03.2012 žalovaný (prenajímateľ). Okamihom, kedy podal žalovaný žalobu na plnenie (žaloba o vypratanie je žalobou na plnenie), prestal mať žalobca naliehavý právny záujem na určení, ktorého sa touto žalobou domáhal. Otázkou platnosti nájomnej zmluvy a s ňou súvisiacimi právnymi úkonmi, teda aj prípadnej výpovede, dohody o skončení, a pod. musí riešiť súd v konaní o vypratání nebytových priestorov ako otázku predbežnú (porovnaj R 28/2004). Z ustálenej súdnej praxe tiež vyplýva, že rozhodnutie o žalobe na plnenie vytvára prekážku veci rozsúdenej pre konanie o žalobe na určenie, či tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je, vychádzajúcej z rovnakého základu (porovnaj R 110/2003) Z uvedeného teda

možno vyvodiť záver, že popri sebe nemôžu byť vedené dve konania týkajúce sa tých istých účastníkov, s rovnakým skutkovým a právnym základom. V danom prípade takýto stav nastal, keď žalovaný podal žalobu na vypratanie (01.03.2012). Pre úplnosť je však potrebné uviesť, že do podania žaloby o vypratanie žalovaným mal žalobca naliehavý právny záujem na určení, ktorého sa žalobou domáhal, pretože jeho právne postavenie bolo neisté, keďže po doručení výpovede z nájmu nebytových priestorov ostalo sporným, či bola daná výpoveď platná, resp. je neplatná a či nájomný vzťah medzi účastníkmi založený zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.03.2008 existuje, alebo zanikol. Žalobca má totiž naliehavý právny záujem na určení aj vtedy, ak takéto určenie môže predísť žalobe na plnenie (porovnaj R 24/1995). Podľa názoru odvolacieho súdu právoplatným rozhodnutím v tejto veci (za predpokladu že by nebola dňa 01.03.2012 žaloby na vypratanie) o určení neplatnosti výpovede z nájmu sa mohlo predísť žalobe na vypratanie, hlavne v prípade, ak by súd žalobe vyhovel.

V prípade, ak súd zamieta žalobu pre nedostatok naliehavého právneho záujmu zvyčajne žalobu nepreskúmava z vecnej stránky. V tomto prípade však súd začal vo veci konať, pretože žaloba o vypratanie bola podaná až neskôr, súd vykonával dôkazy a v rozsudku ich aj hodnotil. Podľa názoru odvolacieho súdu však súd prvého stupňa zo zisteného skutkového stavu vyvodil nesprávne právne závery v tom smere, že vyhodnotil zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.3.2008 uzavretú medzi účastníkmi podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že predmetom nájmu podľa čl. II bodu 2 zmluvy je predmetom nájmu bufet s príslušenstvom o výmere 65,3 m² a letná terasa o výmere 84,7 m². V súvislosti s uvedeným predmetom nájmu bolo dohodnuté aj nájomné v čl. IV zmluvy, vo výške 60.000 Sk ročne, za 1m² 400 Sk ročne (150m² x 400). Správne žalobca namietal, že na daný právny vzťah nemožno použiť zákon č. 116/1990 Zb., pretože letnú terasu nemožno subsumovať pod ust. § 1 ods. 1 uvedeného zákona. Je evidentné, že predmet nájmu bol prenajatý ako celok, pričom len časť predmetu nájmu boli nebytové priestory definované v § 1 ods. 1 a časť nebytových priestorov pod uvedené ustanovenie nespadálo. V takýchto prípadoch je potrebné zmluvu o nájme nebytových priestorov posudzovať podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Keďže terasa fakticky existuje, bola predmetom nájmu, nie je potrebné prihliadnuť na skutočnosť, či terasa bola, resp. nebola kolaudovaná, čo namietal žalovaný v odvolaní (porovnaj rozhodnutia NS ČR 20Cdo 2685/1999 z 27.09.2001, 26Cdo 1348/2008 z 13.05.2009). V danom prípade bolo teda potrebné podstatné náležitosti zmluvy o nájme nebytových priestorov posúdiť podľa ust. § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Medzi podstatné náležitosti nájomnej zmluvy podľa Občianskeho zákonníka nepatrí dohoda o spôsobe platenia nájomného, preto z tohto dôvodu, ako to vyhodnotil súd prvého stupňa, nemôže byť zmluva absolútne neplatnou. Podľa názoru odvolacieho súdu zmluva o nájme nebytových priestorov je uzavretá platne a bolo potrebné sa v danom prípade zaoberať výpoveďou z nájmu, výpovednými dôvodmi a posúdiť jej platnosť, resp. neplatnosť. Súd teda nesprávne postupoval, keď nevykonával ďalšie dokazovanie zamerané na posúdenie výpovede z nájmu zo dňa 27.10.2011 v čase, keď žalobca, ako bolo uvedené, mal ešte naliehavý právny záujem na určení, ktorého sa žalobou domáhal.

S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej, s použitím § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Podľa § 150 O.s.p. ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

Podľa názoru odvolacieho súdu bolo v danom prípade opodstatnené použiť citované ustanovenie § 150 O.s.p. a úspešnému žalovanému náhradu trov prvostupňového, ani odvolacieho konania nepriznať. Je pravdou, že súd nemusí priznať náhradu trov konania podľa zásady úspechu len výnimočne a len vtedy, ak existujú na takéto rozhodnutie dôvody osobitného zreteľa. K dôvodom hodným osobitného zreteľa môže dôjsť vo vzťahu k určitým druhom konania alebo k určitej procesnej situácii (porovnaj uznesenie NS SR 4M Cdo 2/2008). Podľa názoru odvolacieho súdu v danom prípade za dôvod hodný osobitného zreteľa, pre ktorý úspešnému žalovanému nebola priznaná náhrada trov konania možno považovať vzniknutú procesnú situáciu. Súd prvého stupňa jednak predčasne ukončil dokazovanie, za skutkového stavu ku dňu rozhodovania súdom nebolo možné dospieť k záveru, či výpoveď nájmu nebytových priestorov je platná, resp. neplatná a či nájomný vzťah medzi účastníkmi existuje, alebo neexistuje, čo bolo podstatou tohto sporu. Tiež nie je zanedbateľný fakt, že žaloba bola podaná dôvodne, ako už súd hore uviedol a žalovaný podal žalobu o vypratanie až po oboznámení sa s touto určovacou žalobou a

následne žalobca prestal mať naliehavý právny záujme na určení, ktorého sa touto žalobou domáhal. Aj keď žalovanému nemožno uprieť právo podať žalobu o vypratanie, možno tiež skonštatovať, že žalovaný si mohol svoje práva uplatňovať a brániť aj v tomto konaní, pretože obidve žaloby majú rovnaký základ. V záujme uplatňovania zásady spravodlivého rozhodnutia, keďže v čase rozhodovania odvolacím súdom nemožno dospieť k záveru o úspešnosti, resp. neúspešnosti či už žalobcu, alebo žalovaného, pretože v uvedených sporných otázkach, ktoré boli podstatou tohto konania (platnosť a neplatnosť výpovede, existencia, neexistencia nájomného vzťahu medzi účastníkmi) sa bude viesť ďalšie dokazovanie vo veci o vypratanie, bolo dôvodné aplikovať na rozhodnutie o trovách konania ust. § 150 O.s.p.

Rozhodnutie o náhrade trov prvostupňového konania odvolací súd podľa § 220 zmenil s tým, že aplikoval už ako bolo uvedené ust. § 150 O.s.p.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 O.s.p., s poukazom na ust § 150 O.s.p.

Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie.