

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 10Co/117/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2612205641
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 09. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Dušan Čimo
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2014:2612205641.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Dušana Čima a sudcov JUDr. Zlatice Javorovej a JUDr. Jána Mihala v právnej veci žalobkyne: P13 Retail park s. r. o., Bratislava-Ružinov, Pestovateľská 13, zastúpenej splnomocnenkyňou: alianciaadvokátov ak, s.r.o., Bratislava, Vlčkova 8/A, proti žalovanej: Juvenis, s.r.o., Senica, Dlhá 248/43, zastúpenej advokátom: JUDr. Ľubomír Polák, Senica, Hurbanova 18, o zaplatenie 45.730 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Senica z 28. marca 2013 č. k. 7C/155/2012 - 167 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej **p o t v r d z u j e**.

V časti trov konania napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa mení tak, že žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanej náhradu trov prvostupňového konania v sume 2.602,94 eur na trovách právneho zastúpenia a v sume 2.743,50 eur na iných trovách, všetko k rukám jej advokáta do 3 dní.

Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanej k rukám jej advokáta náhradu trov odvolacieho konania v sume 520,66 eur a to do 3 dní.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd zamietol žalobu a žalobkyni uložil povinnosť zaplatiť žalovanej náhradu trov „právneho zastúpenia“ v sume 2.602,94 eur a iné „trovy“ konania v sume 2.743,50 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku k rukám právneho zástupcu žalovanej. Právne svoje rozhodnutie vo veci samej odôvodnil ust. § 289, § 290, § 300 a nasl. a § 369 ods. 1 a 2 Obch. z. (Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení) a § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších zmien a doplnení. Vecne dôvodil uzavretím písomnej Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej aj len „ZoBZ“) účastníkmi konania dňa 20. januára 2012 (žalobkyňou ako budúcou prenajímateľkou a žalovanou ako budúcou nájomníčkou), ktorú zmluvu mala podľa tvrdení žalobkyne porušiť žalovaná bezdôvodným neprevzatím predmetu nájmu a neuzatvorením budúcej zmluvy, v dôsledku čoho žalobkyni malo vzniknúť právo (voči žalovanej) na zmluvné pokuty (dojednané v ZoBZ). V konaní nebolo sporné, že zmluvné strany si dojednali uplatnené zmluvné pokuty, sporná však bola otázka, či sa právo na ich zaplatenie aktivizovalo, teda či žalovaná porušila svoje povinnosti zmluvnými pokutami zabezpečené. Súd prvého stupňa mal za to, že žalobkyňa v konaní nepreukázala, že by bola žalovaná vyzvaná na uzatvorenie budúcej zmluvy o nájme zo strany žalobkyne spôsobom uvedeným v ZoBZ a preto považoval za zrejmé, že zo strany žalovanej nemohlo dôjsť ani k porušeniu povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou (v zmysle bodu 5 záverečných ustanovení ZoBZ), keď navyš predmet nájmu nebol ku dňu rozhodovania právoplatne skolaudovaný. Vykonaným dokazovaním bolo tiež preukázané, že u žalovanej nenastalo porušenie ZoBZ zabezpečené uplatnenou zmluvnou

pokutou 35.730 eur (podľa bodu 9 prechodných ustanovení ZoBZ), keď neprevzatie predmetu nájmu žalovanou v žiadnom prípade nemožno označiť za porušenie jej zmluvnej povinnosti. Žalobkyňa bola totiž s odovzdaním predmetu nájmu v omeškaní a listom zo 16. marca 2012 vyzvala žalovanú na prevzatie predmetu nájmu 21. marca 2012, v konaní však nepreukázala, že by sa dohodla so žalovanou (formou písomného dodatku k ZoBZ) o predĺžení lehoty na odovzdanie predmetu nájmu do 21. marca 2012 (keď pôvodný termín odovzdania predmetu nájmu bol najneskôr do 15. februára 2012). Žalovaná tak postupovala správne, keď predmet nájmu odmietla po dojednanej lehote prevziať a neprevzatie ňou predmetu nájmu v žiadnom prípade nemožno označiť za porušenie jej zmluvnej povinnosti. I v prípade, že by žalobkyňa preukázala, že žalovaná výlučne a len z dôvodov na jej strane neprevzala protokolárne predmet nájmu, na to, aby šlo úspešne domôcť nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 35.730 eur, by musela žalobkyňa súdu preukázať aj splnenie ďalšej kumulatívnej podmienky a to, že neprevzatie predmetu nájmu zo strany žalovanej malo za následok nezačatie prevádzky v predmete nájmu ani do dohodnutého dátumu otvorenia predmetu nájmu pre verejnosť so stanovením 30 - dňovej dodatočnej lehoty. Z vykonaného dokazovania však vyplynulo, že predmet nájmu nie je do dnešného dňa riadne skolaudovaný (a nebolo naň vydané ani rozhodnutie o predčasnom užívaní), takže aj keby žalovaná výlučne a len z dôvodov na jej strane neprevzala predmet nájmu, toto neprevzatie by nespôsobilo vymienený následok, keďže predmet nájmu nie je do dnešného dňa možné legálne užívať. V časti o trovách konania svoje rozhodnutie právne odôvodnil ust. § 142 ods. 1 O. s. p. (Občianskeho súdneho poriadku č. 99/1963 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení) a odkazom na vyhlášku č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej aj „advokátska tarifa“), vecne potom úspechom žalovanej a trovami konania žalobkyne 5.346,44 eur, z toho ako náhradu za súdny poplatok za odpor 2.743,50 eur a náhradu trov právneho zastúpenia v sume 2.602,94 eur. Trovy právneho zastúpenia boli priznané len v sume 2.602,94 eur a to odmena za 5 úkonov právnej pomoci (prevzatie a príprava zastupovania, odpor proti platobnému rozkazu a zastupovanie na pojednávaniach 15. januára 2013, 12. februára 2013 a 7. marca 2013) po 512,85 eur (spolu 2.564,25 eur) 2 x režijný paušál 7,63 eur za rok 2012 (spolu 15,26 eur) a 3 x režijný paušál 7,81 eur za rok 2013 (spolu 23,43 eur), nakoľko úkon označený za vyjadrenie k „návrhu“ zo 4. júla 2012 (ktorý urobil právny zástupca žalovanej ešte pred vydaním platobného rozkazu bez vyzvania súdu) považoval súd za neúčelný a nadbytočný a svojím obsahom zhodný s ďalším úkonom (odporom proti platobnému rozkazu z 30. októbra 2012).

Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie iba žalobkyňa s návrhom na jeho zmenu vyhovením žalobe v celom rozsahu, alternatívne navrhla napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Mala za to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávne vec právne posúdil. Uviedla, že predložila súdu doklady, ktoré jednoznačne preukazujú, že v čase odovzdania predmetu nájmu podľa ZoBZ (15. februára 2012), ako aj v čase zaslania výzvy na prevzatie predmetu nájmu zo 16. marca 2012, bolo možné Obchodné centrum P13 plnohodnotne užívať a to na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia a právoplatných rozhodnutí o predčasnom užívaní, čo je v priamom rozpore s tvrdeniami súdu, že aj pri splnení ostatných povinností žalobkyne by nemohlo dôjsť k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa ZoBZ. Poukázala aj na ustanovenia technického manuálu nájomcu (ktorý tvorí prílohu zmluvy), kde sú uvedené súčinnosťné povinnosti žalovanej, podmieňujúce odovzdanie predmetu nájmu v zmysle ZoBZ. Nakoľko si žalovaná tieto povinnosti preukázateľne neplnila, nemohlo ani dôjsť k odovzdaniu predmetu nájmu v termíne do 15. februára 2012 a teda nesplnenie povinnosti žalobkyňou odovzdať predmet nájmu žalovanej nastalo z dôvodov na strane žalovanej. Realizácia prác vykonávaných žalobkyňou nemohla začať, pokiaľ žalovaná nedodala podklady, podľa ktorých sa realizácia mala uskutočniť, žalovaná nepostupovala podľa technického manuálu a komunikácia medzi účastníkmi aj po 15. februári 2012 jednoznačne preukazuje záujem žalovanej na prevzatí predmetu nájmu aj po termíne 15. februára 2012. Skutočnosť, že predmet nájmu nie je do dnešného dňa riadne skolaudovaný ani nie je povolené jeho predčasné užívanie, je spôsobená práve žalovanou, nakoľko jej súčinnosť spočívajúca v prevzatí predmetu nájmu a technických dokončovacích úprav bola nevyhnutná pre kolaudáciu alebo predčasné užívanie predmetu nájmu. Zdôraznila rozdiel medzi kolaudáciou SPK (Shopping Park KORZO) a kolaudáciou predmetu nájmu, keď SPK je možné riadne užívať na základe právoplatných rozhodnutí, riadne užívanie predmetu nájmu je však možné až po jeho konečných technických úpravách. Tie má v súlade s technickým manuálom a ZoBZ zrealizovať žalovaná a ide najmä o osvetlenie a elektroinštaláciu v predmete nájmu, pričom až po ich realizácii by mohlo dôjsť ku kolaudačnému konaniu. Poukázala na odstúpenie od zmluvy žalovanou listom zo 16. apríla 2012. Žalovaná nikdy nenamietala pri komunikácii so žalobkyňou neskorší termín odovzdania (ktorý bol zrejmy z termínov doplnení čiastkových podkladov

zo strany žalovanej) a ani pri osobných obhliadkach predmetu nájmu, ktoré vykonala po termíne 15. februára 2012, nakoľko bolo zrejmé, že omeškanie termínu odovzdania predmetu nájmu bolo spôsobené ňou (žalovanou). Ak by mala žalovaná skutočný záujem prevziať predmet nájmu iba v termíne do 15. februára 2012 a nie aj v neskoršom termíne, odstúpila by od zmluvy skôr a so žalobkyňou by po tomto termíne ani nekomunikovala o technickom riešení predmetu nájmu. Takýto postup by bol zo strany žalovanej logický a ak k nemu nedošlo, vyvstáva otázka vážnosti, resp. účelovosti všetkých úkonov žalovanej voči žalobkyni, s ktorými skutočnosťami sa však konajúci súd v odôvodnení napadnutého rozsudku vôbec nevysporiadal a nebral ich do úvahy pri svojom rozhodovaní.

Žalovaná navrhla napadnutý rozsudok pre jeho vecnú správnosť potvrdiť. Nesúhlasila s výkladom technického manuálu podávaným žalobkyňou, nakoľko žalovaná si plnila svoje povinnosti a technické požiadavky prednášala žalobkyni riadne a včas. Tieto vychádzali z technickej dokumentácie, ktorú zaslala žalobkyňa a žalovaná tam jednoducho vpísala svoje požiadavky, voči čomu žiadna zo strán nemala výhrady. Poukázala na bod 3.4. technického manuálu (Schvaľovací postup), podľa ktorého mala žalobkyňa vyzvať žalovanú 8 týždňov pred požadovaným zahájením dokončovacích prác na ich zahájenie, čo sa ale nestalo. Odvolanie žalobkyne výlučne cez technický manuál považuje ona (žalovaná) za účelové v snahe dosiahnuť zrušenie a vrátenie rozsudku. Žalobkyňa opomína tú skutočnosť, že nútila žalovanú prevziať predmet nájmu v rozpore so zákonom, nakoľko tento nebol skolaudovaný a akákoľvek činnosť v tomto priestore je (by bola) nezákonná. Túto vadu žalobkyňa neodstránila ani v dohodnutej 30-dňovej dodatočnej lehote, takže žalovaná nemala možnosť akejkoľvek nápravy. Žalobkyňa žiadnym spôsobom neuniesla dôkazné bremeno.

Odvolací súd prejednal podľa § 212 ods. 1 a ods. 2 písm. b/ O. s. p. vec v medziach odvolania (teda správnosť rozhodnutia rozsudkom vo veci samej, ako aj v časti trov konania, keďže rozhodnutie o trovách konania bolo závislým na rozhodnutí vo veci) a to podľa § 214 ods. 2 O. s. p. bez pojednávania (pretože tu síce šlo /aj/ o vec samu, na druhej strane však nie aj o ktorýkoľvek zo zákonom ustanovených prípadov potreby prejednávania takejto veci na pojednávaní odvolacieho súdu, nakoľko tu nevznikla potreba dopĺňania ani opakovania dokazovania, súd prvého stupňa vec prejednal na pojednávaní, nešlo tu o konanie vo veci porušenia zásady rovnakého zaobchádzania a pojednávanie odvolacieho súdu si nevyžadoval ani žiaden dôležitý verejný záujem) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa treba považovať za správny (až na nedostatky na formulácii výroku o trovách konania).

Predovšetkým totiž odvolací súd nemal (napriek opačnému názoru odvolateľky) dôvod nesúhlasiť s argumentáciou použitou súdom prvého stupňa na podporu ním zvoleného spôsobu rozhodnutia (tak ako táto - rozumej argumentácia - vyplýva z odôvodnenia napadnutého rozsudku). U dôvodov predostretých okresným súdom dostatočne jasne a i objektívne presvedčivo (samozrejme bez ambície presvedčiť kohokoľvek, najmä nie niekoho s celkom jednoznačným záujmom na inom výsledku konania) by tak zásadne postačovalo i len konštatovať ich správnosť a odvolať sa na ne (prvá časť ust. § 219 ods. 2 O. s. p.), odvolací súd však aj v tejto konkrétnej veci musí urobiť zadosť tiež povinnosti vyporiadať sa i s tzv. odvolacími námietkami a preto, ale aj pre celkovú úplnosť nad rámec už uvedeného súdom prvého stupňa dopĺňa (§ 219 ods. 2 O. s. p. in fine) nasledovné :

Niet pochýb o tom, že ak je predmetom povinnosti kontrahovať relatívny (§ 261 ods. 1 a 2 Obch. z.) alebo absolútny (§ 261 ods. 6 Obch. z.) obchodný záväzkový vzťah, zmluva o uzavretí budúcej zmluvy sa bude spravovať právnou úpravou Obchodného zákonníka.

Zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov bola v prejednávanej veci uzavretá medzi podnikateľkami a týka sa ich podnikateľskej činnosti. Právna úprava zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy je v Obchodnom zákonníku zaradená do dielu IV tretej časti, v ktorej je upravené uzavieranie zmlúv, čo znamená, že sa chápe ako súčasť uzavierania obchodných zmlúv a tieto ustanovenia sa použijú ako *lex specialis* aj v prípade, keď povinnosť kontrahovať zo zmluvy o budúcej zmluve sa viaže na zmluvu upravenú výlučne predpismi občianskeho práva (ako to je aj v tejto veci, kde budúcou zmluvou má byť zmluva o nájme nebytových priestorov).

Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy zakladá záväzok jednej alebo oboch zmluvných strán uzavrieť s druhou stranou určitú zmluvu. Zo zmluvy o budúcej zmluve teda môže vzniknúť záväzok uzavrieť budúcu zmluvu (povinnosť kontrahovať) jednej zmluvnej strane alebo oboch zmluvným stranám. V prvom prípade vznikne jednostranná (unilaterálna alebo tiež asynalagmatická) zmluva o budúcej zmluve, z ktorej povinnosť uzavrieť budúcu zmluvu má len jedna strana. V druhom prípade pôjde o zmluvu obojstrannú (bilaterálnu alebo tiež synalagmatickú), z ktorej záväzok uzavrieť budúcu zmluvu viaže obe zmluvné strany.

Ustanovenie § 289 Obch. z. je vo vzťahu k zmluve o uzavretí budúcej zmluvy základným ustanovením, lebo vymedzuje podstatný obsah tejto zmluvy. Ak by tieto požiadavky neboli naplnené, nemožno hovoriť o uzavretí zmluvy o budúcej zmluve.

Prvou požiadavkou na podstatný obsah zmluvy je dohoda o čase, kedy má byť budúca zmluva uzavretá. Táto dohoda sa týka času, v ktorom má oprávnená strana vyzvať povinnú stranu, aby splnila svoj záväzok. Bez tejto dohody nemožno hovoriť o vzniku zmluvy o budúcej zmluve. Strany sa môžu dohodnúť na konkrétnom dni alebo určiť určitú lehotu. Ide o prekluzívnu lehotu (§ 292 ods. 3 Obch. z.). Druhou požiadavkou na určenie podstatného obsahu zmluvy je, aby zmluva o budúcej zmluve obsahovala predmet plnenia budúcej zmluvy určený aspoň všeobecným spôsobom, teda vymedzený do takej miery, aby nevznikli pochybnosti, čo má byť predmetom budúcej zmluvy. Súvisí to aj s možnosťou posúdenia, či záväzok uzavrieť budúcu zmluvu bol splnený. Zmluva napokon vyžaduje písomnú formu.

Zo zhodných tvrdení účastníčok konania vyplynulo, že písomnú zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov (ktorá bola účastníkmi podpísaná, avšak nebola dátumovaná) uzavreli 20. januára 2012 a neboli k nej uzavreté žiadne písomné dodatky.

Záväzok uzavrieť budúcu zmluvu vyplývajúci zo ZoBZ účastníčok zanikol, nakoľko žalobkyňa nevyzvala žalovanú splniť tento záväzok v čase a spôsobom určeným v ZoBZ.

Odvolaiteľka v odvolaní namietala, že jednoznačne preukázala, že už v čase odovzdania predmetu nájmu podľa ZoBZ (15. februára 2012) a takto aj v čase zaslania výzvy na prevzatie predmetu nájmu zo 16. marca 2012 bolo možné Obchodné centrum P13 plnohodnotne užívať a to na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia a právoplatných rozhodnutí o predčasnom užívaní.

S takýmto tvrdením sa odvolací súd nestotožňuje. V spise sa totiž nachádza len právoplatné kolaudačné rozhodnutie, podľa ktorého bolo povolené užívať zo stavby Obchodné centrum P13 iba stavebné objekty PS01 trafostanica, prekládka VN, prekládka NN a prekládka vzdušného NN vedenia (č. I. 89), ďalej právoplatné rozhodnutie o povolení predčasného užívania SO 10 - Komunikácie, parkoviská, spevnené plochy, dopravné značenie pre stavbu Obchodné centrum P13 (č. I. 91) a taktiež právoplatné rozhodnutie o povolení na užívanie tam uvedených vodných stavieb v rámci stavby Obchodné centrum P13 (č. I. 93). Okrem nich spis obsahuje až dňom 8. marca 2012 právoplatné rozhodnutie o povolení predčasného užívania časti stavby Obchodné centrum P13 SO 01 - Objekt A - predajné priestory č. 02, 04, 06, 09, 10 a 11 (č. I. 96), dňom 18. januára 2012 právoplatné rozhodnutie o povolení predčasného užívania časti stavby Obchodné centrum P13 SO 01 - Objekt A, objekt B - predajné priestory 01, 02a, 05, 08, 13, 14, 15, 16a, 17, SO 06 areálový požiarový vodovod, SO 08 prípojka NN, SO 09 vonkajšie areálové osvetlenie, SO 12 terénne a sadové úpravy (č. I. 97) a dňom 26. novembra 2012 právoplatné rozhodnutie o povolení predčasného užívania časti Obchodné centrum P13 SO 01 - Objekt A - predajné priestory č. 03, 07, 12, Objekt B - predajný priestor 15a do ukončenia rekonštrukcie križovatky Ivánska - Pestovateľská (č. I. 99). Podľa ZoBZ účastníčok z prejednávanej veci však mal byť predmetom nájmu žalovanej nebytový priestor s označením č. 16 o výmere 595,50 m² a prílohou č. 2 zmluvy sú pôdorysy predmetu nájmu, podľa ktorého predajná jednotka 16 má celkovo 567,44 m², z toho predajňa 472,64 m² a zázemie 94,80 m². Z uvedeného je zrejmé, že nebolo predložené žiadne rozhodnutie o povolení predčasného užívania nebytového priestoru 16. Podľa bodu 2 ZoBZ sa účastníčky dohodli, že najneskôr do 10 dní od doručenia písomnej výzvy budúceho prenajímateľa doručenej budúceho nájomcovi po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia o užívaní SPK (nie kolaudačného rozhodnutia na predmet nájmu), sú povinní

uzavrieť v sídle budúceho prenajímateľa v termíne určenom vo výzve budúceho prenajímateľa zmluvu o nájme nebytových priestorov so znením tam uvedeným. Odvolací súd má ale za to, že žalobkyňa v konaní nepreukázala existenciu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na celú stavbu SPK (ale len na jej časti, hoci zmluva hovorí o SPK, teda o celku), preto je nutné súhlasiť s názorom súdu prvého stupňa, že by nemohlo dôjsť k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa ZoBZ a nenaplnila sa tak podmienka zakotvená v bode 2 ZoBZ účastníčok. Preto žalobkyni ani nevznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty 10.000 eur (podľa bodu 5 Záverečných ustanovení ZoBZ).

Podľa bodu 2 Prechodných ustanovení zmluvy mala potom žalobkyňa odovzdať predmet nájmu žalovanej len čo to bude technický stav dokončovacích prác na SPK umožňovať (najneskôr však do 15. februára 2012), na prevzatie predmetu nájmu mala vyzvať žalovanú písomne, minimálne 5 dní vopred (teda najneskôr do 10. februára 2012) a nebola povinná odovzdať žalovanej predmet nájmu, ak by jej najneskôr pri jeho prevzatí žalovaná nepreukázala, že žalobkyni poskytla preddavok podľa odseku 1 Záverečných ustanovení ZoBZ. V takomto ustanovení bolo dohodnuté, že zabezpečovací preddavok v sume 26.797,50 eur poskytne žalovaná žalobkyni pred odovzdaním predmetu nájmu, poskytne preddavok najneskôr pred prevzatím predmetu nájmu, a to vo výške trojnásobku základného mesačného nájomného, trojnásobku mesačnej zálohovej platby poplatku na prevádzkové náklady. Podľa bodu 9 prechodných ustanovení ZoBZ v prípade ak, a/ budúci nájomca nezaplatí preddavok (resp. jeho časť) v termíne a spôsobom dohodnutým v bode 1 záverečných ustanovení ZoBZ a na základe toho budúci prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy, alebo, ak b/ budúci nájomca v termíne určenom budúcim prenajímateľom bezdôvodne protokolárne neprevezme predmet nájmu, alebo c/ budúci nájomca neukončí úpravu predmetu nájmu podľa ustanovení ZoBZ a neobstará všetky povolenia najneskôr pred otvorením prevádzky pre verejnosť v termíne plánovanom podľa ZoBZ a tieto skutočnosti budú mať za následok ne zahájenie prevádzky v predmete nájmu ani do dohodnutého dátumu otvorenia predmetu nájmu pre verejnosť so stanovením 30 dňovej dodatočnej náhradnej lehoty a nesplnenie uvedených povinností nastalo výlučne a len z dôvodov na strane budúceho nájomcu, je budúci prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči budúcemu nájomcovi právo na zmluvnú pokutu vo výške 6 násobku základného nájomného, ktorú je budúci nájomca povinný uhradiť do 10 dní od uplatnenia si nároku na takúto pokutu. S prihliadnutím k už uvedenému vyššie má odvolací súd v tejto časti za to, že nesplnenie práve vypočítaných povinností nenastalo výlučne a len z dôvodov na strane budúceho nájomcu (žalovanej), ale naopak nastalo najmä z dôvodu nedodržania účastníčkami dohodnutého termínu odovzdania predmetu nájmu v ZoBZ zo strany žalobkyne.

Zo všetkých týchto dôvodov preto žalobu i odvolanie žalobkyne bolo treba považovať za bezzákladné, napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zamietajúci žalobu naopak za vecne správne rozhodnutie a odvolací súd preto takýto rozsudok vo veci samej podľa § 219 ods. 1 a 2 O. s. p. potvrdil. Za správne v jeho podstate (určenie osoby oprávnenej aj povinnej na náhradu a výšku trov vzniknutých prvej z nich) bolo treba považovať aj rozhodnutie o trovách konania (ktoré inak odvolaním ani samostatne spochybnené nebolo), v tomto prípade si však formálnu zmenu rozsudku podľa § 220 O. s. p. (pri zachovaní spôsobu rozhodnutia v prvom stupni a teda jeho faktickým potvrdením aj v tejto časti) vyžiadala nutnosť zosúladenia tzv. náhradového výroku s úpravou z ust. § 151 ods. 8 O. s. p. a s tou skutočnosťou, že ukladá sa vždy povinnosť na zaplatenie náhrady trov konania (kým „trovy“ si platí vždy sám účastník, resp. ich platí štát, tu por. i § 140 O. s. p.).

Aj v takto skončenom odvolacom konaní (tak ako predtým v konaní na súde prvého stupňa) preto zaznamenala plný úspech žalovaná a bola to tak ona, komu vzniklo tiež právo na náhradu trov odvolacieho konania (podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O. s. p.). Odvolací súd jej preto priznal náhradu trov na právnej službe za 1 úkon podľa § 10 ods. 1 a § 14 ods. 1 písm. b/ advokátskej tarify v sume 512,85 eur (vyjadrenie k odvolaniu žalobkyne zo 16. mája 2013) a na paušálnej náhrade podľa § 16 ods. 3 advokátskej tarify v sume 7,81 eur, spolu teda v sume 520,66 eur, ktorú uložil neúspešnej žalobkyni zaplatiť žalovanej k rukám jej advokáta (platobné miesto podľa § 149 ods. 1 O. s. p.) v zákonnej lehote 3 dní (§ 160 ods. 1 O. s. p. a nezistenie dôvodu pre výnimku).

K prijatiu tohto rozsudku došlo pomerom hlasov 3 : 0, čiže jednomyseľne (čl. I § 3 ods. 9 posledná veta zákona č. 757/2004 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení).

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.

Ak povinnosti uložené rozsudkom súdu prvého stupňa v spojení s týmto rozsudkom nebudú splnené dobrovoľne v lehote na to určenej, možno sa ich splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie.