

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 1Cob/62/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1103899416
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 09. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Trandžíková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1103899416.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci žalobcu: DIVADLO ARÉNA, Medzinárodný inštitút pohybového divadla, Viedenská cesta 10, 851 01 Bratislava, IČO: 30777810, zast. Advokátska kancelária ANDRAŠOVIČ & PARTNERS, s. r. o., Lermontovova 14, 811 01 Bratislava, IČO: 36860018, proti žalovanému: GASTRO - CENTRUM J.P.B., ANTOVSZKÝ, spol. s r. o., Hradská 26, 821 07 Bratislava, IČO: 31402666, zast. Advokátska kancelária Antovszká, s. r. o., Žabotova 2/B, 811 04 Bratislava, IČO: 36866881, o zaplatenie 13.045,21 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I č. k. 26Cb/346/2003-267 zo dňa 19. 11. 2012 takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava I č. k. 26Cb/346/2003-267 zo dňa 19. 11. 2012 z r u š u j e a vec vracia súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým uznesením odvolaním súd prvého stupňa žalobný návrh na zaplatenie nájmu za užívanie nebytových priestorov, sumy 393.000,- Sk zamietol s tým odôvodnením, že nakoľko zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 4/2001 sporové strany uzatvorili bez súhlasu obce, táto zmluva je v zmysle § 3 ods. 4 zák. č. 116/1990 Zb. neplatná, bez ohľadu na dodatočný súhlas obce, nakoľko sa jedná o absolútnu neplatnosť zmluvy, a preto žalobcovi nemohol vzniknúť nárok z titulu dlžného nájomného, a preto posúdil právo žalobcu z titulu bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 2 OZ. Súd prvého stupňa sa zaoberal vznesenou námietkou premlčania zo strany žalovaného vznesenou v priebehu konania a mal za to, že nakoľko žalobca sa o okolnosti o tom, že bolo získané bezdôvodné obohatenie, a kto ho získal dozvedel už v čase vzniku absolútne neplatného právneho úkonu, t. j. dňa 24. 05. 2001, kedy bola zmluva o nájme nebytových priestorov uzavretá a to vzhľadom na skutočnosť, že túto zmluvu obaja účastníci uzavreli bez súhlasu orgánu obce, ktorý bol v danom čase v účinnosti zákona podmienkou platnosti zmluvy, a z toho dôvodu z titulu premlčania žalobu zamietol. Dňom uzatvorenia zmluvy teda začala podľa názoru súdu plynúť objektívna ako aj subjektívna premlčacia lehota, ktorá v zmysle § 107 ods. 1 Obč. zák. uplynula dňa 24. 05. 2003. Súd prvého stupňa preto dospel k záveru, že nakoľko žaloba bola podaná dňa 04. 07. 2003, t. j. po uplynutí subjektívnej premlčacej lehoty, uplatnenie námietky premlčania žalovaný namietal, súd prvého stupňa žalobu následne zamietol. Vo vydanom rozhodnutí súd prvého stupňa uviedol, že o trovách konania rozhodne samostatným uznesením.

Voči vydanému rozsudku podal odvolanie žalobca v zákonom stanovenej lehote a uviedol, že právne závery súdu prvého stupňa vychádzajú z nesprávneho právneho posúdenia veci. Ohľadne neplatnosti právneho úkonu zmluvy o nájme žalobca poukázal na § 1 a § 3 zák. č. 116/1990 Zb. účinného v čase uzavretia zmluvy č. 4/2001 zo dňa 24. 05. 2001 a mal za to, že súd prvého stupňa mal pri svojom rozhodovaní aplikovať ust. § 1 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov platného a účinného v rozhodnom čase s tým, že predmetné ustanovenie poukazuje na možnosť prenájmu nebytových priestorov na účely, na ktoré sú stavebne určené. Súhlas obce (Národného výboru) v tomto prípade nebol potrebný, nakoľko z vykonaného dokazovania bolo zrejmé, že nehnuteľnosť, ktorú si žalovaný ako nájomca prenajal, nebola skolaudovaná - stavebne určená ako nebytový priestor

k prevádzkovaníu obchodu a služieb, a preto podľa názoru žalobcu nešlo a ani nemohlo ísť o nájom nebytových priestorov v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. Podľa názoru žalobcu je ust. § 3 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. platného a účinného v rozhodnom čase potrebné vykladať tak, že predchádzajúci súhlas obce sa vyžaduje len na prenajatíe tých nebytových priestorov, ktoré sú stavebne (nie inak) určené na prevádzkovanie obchodu a služieb. Iba toto účelové určenie vyplývajúce z obsahu stavebnoprávnej dokumentácie a rozhodnutí príslušných orgánov je právne relevantné pre posúdenie otázky, či sa predchádzajúci súhlas vyžaduje alebo nie. (rozhodnutie NS SR sp. zn. MCdo 251/02) Na základe uvedeného má žalobca za to, že záver súdu prvého stupňa o absolútnej neplatnosti zmluvy č. 4/2011 je nesprávne a vychádza z nesprávneho posúdenia veci.

Ohľadne posúdenia nároku žalobcu následne pri konštatovaní absolútnej neplatnosti zmluvy o nájme z titulu bezdôvodného obohatenia, pri vznesenej námietke premlčania žalobca uvádza, že taktiež nie je možné súhlasiť so záverom súdu prvého stupňa, nakoľko § 451 ods. 2 OZ uvádza: „Bez dôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.“ Žalobca ďalej citoval ust. § 261 ods. 2, § 394 ods. 2 ako aj § 397 Obch. zák. s poukazom na plynutie premlčacej doby. Taktiež poukázal na § 2 ods. 1, 3 zák. č. 384/1997 Z. z. o divadelnej činnosti s tým, že v súlade s vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami súd prvého stupňa pochybil, keď aplikoval na plynutie premlčacej lehoty zákonné ustanovenie Obč. zák. (§ 107 ods. 2 OZ). Žalobca má za to, že súd prvého stupňa mal aplikovať vzhľadom na charakter sporu zákonné ustanovenie Obchodného zákonníka pri posúdení plynutia premlčacej lehoty. Je nesporné, že zo zriaďovacej listiny žalobcu ako príspevkovej organizácie v zmysle § 261 ods. 2 Obch. zák. jednoznačne vyplýva, že žalobca je podnikateľom, vyvíja podnikateľskú činnosť v súlade s platnými právnymi predpismi a prostriedky získané touto činnosťou využíva na skvalitnenie kultúrnych služieb, poskytovaných v oblasti svojej hlavnej činnosti. Taktiež žalobca v súlade so zákonom o divadelnej činnosti č. 384/1997 Z. z. a pre zlepšenie svojich rozpočtových finančných prostriedkov na hlavnú umeleckú činnosť prenajíma hmotný investičný majetok ako aj priestory. Žalobca preto má za to, že nájomná zmluva č. 4/2001 uzatvorená dňa 24. 05. 2001 medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom slúžila výlučne na skvalitnenie kultúrnych služieb a činností poskytovaných žalobcom pre verejnosť, a teda aj na uspokojovanie verejných potrieb v zmysle § 261 ods. 2 Obch. zák. Žalobca v odvolaní poukázal ďalej na skutočnosť, že práva a nároky vyplývajúce z bezdôvodného obohatenia v zmysle zmluvy č. 4/2001 zo dňa 24. 05. 2001 sa preto spravujú treťou časťou Obchodného zákonníka. Žalobca v danom prípade zabezpečoval verejnú potrebu spočívajúcu vo verejnom šírení a rozvoji kultúry v súlade s ustanoveniami Zákona o divadelnej činnosti. Žalovaný je podnikateľom, čo vyplýva z vykonaného dokazovania, a preto bolo potrebné aplikovať pri rozhodovacej činnosti súdu pri posúdení námietky premlčania ust. § 261 ods. 2 Obch. zák. v spojení s § 397 Obch. zák. (rozhodnutie NS SR č. k. M ObdoV 2/2000).

Žalobca ďalej v odvolaní uviedol, že ak by sa odvolací súd nestotožnil s právnou argumentáciou žalobcu ohľadne potreby posúdiť bezdôvodné obohatenie zákonnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, (posúdenie momentu nadobudnutia vedomosti o bezdôvodnom obohatení) poukázal na rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo 145/2004: „za rozhodujúci pre začiatok plynutia subjektívnej premlčacej doby pre uplatnenie práva na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia v zmysle § 107 ods. 1 OZ treba považovať deň, kedy sa oprávnený v konkrétnom prípade skutočne dozvie o tom, že na jeho úkor došlo k bezdôvodnému obohateniu, a kto ho získal; nie je pritom rozhodujúce, že oprávnený mal možnosť dozvedieť sa potrebné skutočnosti už skôr“. Žalobca má za to, že pri posudzovaní vedomosti žalobcu o vzniku bezdôvodného obohatenia a o tom v prospech koho k obohateniu došlo preto treba z hľadiska § 107 ods. 1 OZ vychádzať zo dňa (dní), kedy navrhovateľ umožnil odporcovi užívať nehnuteľnosti navrhovateľa bez ohľadu na skutočnosť, či žalobca skutočne vedel o neplatnosti zmluvy č. 4/2001. Žalobca má za to, že nakoľko žalovaný od uzatvorenia zmluvy č. 4/2001 počas kalendárneho roka 2001 až do júna 2002 riadne platil žalobcovi nájomné za užívanie nehnuteľnosti, bez udania dôvodu prestal platiť nájomné až za obdobie júl 2002 až marec 2003. Žalovaný nehnuteľnosť preukázateľne užíval, skutočnosť, že na úkor žalobcu sa žalovaný bezdôvodne obohatil, sa dozvedel žalobca až od júla 2002. Súd prvého stupňa sa skúmaním a preukázaním tejto skutočnosti - vedomosti žalobcu o neplatnosti zmluvy s následkom ustálenia začiatku plynutia subjektívnej premlčacej doby vôbec nezaoberal. Žalobca v závere podaného odvolania navrhol v zmysle hore uvedených dôvodov, aby odvolací súd postupom podľa § 220 O.s.p. rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobe vyhovel v celom rozsahu, prípadne napadnutý rozsudok zrušil a vrátil na ďalšie konanie.

Voči podanému odvolaniu sa vyjadril žalovaný podaním zo dňa 08. 02. 2013, v ktorom poukázal na rozhodnutie Okresného úradu Bratislava V, odbor zdravotníctva, kde štátny okresný hygienik uvádza, že súhlasí s návrhom divadla Aréna, Viedenská cesta 10, Bratislava na prevádzkovanie divadla Aréna (mimo kaviarenskeho priestoru na Viedenskej ceste v Bratislave). Z uvedeného súhlasu okresného hygienika je zrejmé, že uvedený priestor nebol určený ako nebytový priestor k prevádzkovaniu obchodu a služieb len zmluvne, ale existovalo aj stavebné určenie, ktoré zakotvovalo, že sa jedná o kaviarenský priestor, nakoľko sa to výslovne v predmetnom rozhodnutí uvádza. Žalovaný má za to, že z posudku okresného hygienika vyplýva, že udelil súhlas len na prevádzkovanie divadla a nie na pohostinskú a kaviarensku činnosť, a preto je zrejmé, že nájomná zmluva je v rozpore s § 3 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov, ktorý zakotvoval, že nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. V súvislosti s uvedeným má za to, že bolo potrebné v danom prípade aplikovať § 3 ods. 2 druhá veta zák. č. 116/1990 Zb. a teda že jednoznačne bol potrebný súhlas obce na platné uzatvorenie zmluvy č. 4/2001. Na základe uvedeného žalovaný má za to, že sa jedná o absolútnu neplatnosť zmluvy, ktorú nie je možné konvalidovať ani dodatočným súhlasom obce a tento postup je aj v súlade s judikatúrou NS SR a NS ČR. Súd prvého stupňa na absolútnu neplatnosť je povinný prihliadať ex offio bez toho, aby naň sporové strany upozorňovali. Ohľadne posúdenia predmetného vzťahu vzhľadom na námietku premlčania z titulu aplikácie potreby aplikovať na bezdôvodné obohatenie ustanovenia Obchodného zákonníka (premlčacia doba 4 roky), žalovaný uvádza, že vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným sa nejedná o verejné zabezpečovanie potrieb ale o realizáciu prevádzky, a preto ani záväzky, ktoré vznikli medzi účastníkmi konania, sa nemôžu spravovať zák. č. 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom, ale je potrebné aplikovať na ne § 107 ods. 1, 2 Obč. zák. s tým, že sa stotožňuje so závermi súdu prvého stupňa v celom rozsahu. V závere podaného vyjadrenia k odvolaniu žalovaný uviedol, že poukazuje na rozhodnutie R/1979 ohľadne počítania subjektívnej premlčacej lehoty z neoprávneného majetkového prospechu (§ 107 ods. 1 OZ) správne postupujú sudy vtedy, keď za začiatok jej plynutia považujú deň, keď účastník zistil neplatnosť zmluvy. Žalovaný má za to, že žalobca mal vedomosť o získaní bezdôvodného obohatenia i o tom, kto bezdôvodné obohatenie získal, už dňa 24. 05. 2001, t. j. v čase uzatvorenia zmluvy o nájme.

Krajský súd v Bratislave, ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 zákona NZ ČSR č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok /ďalej len „O.s.p.“), preskúmal rozhodnutie súdu prvého stupňa v rozsahu ustanovenia § 212 ods. 1 O.s.p., postupom podľa § 214 ods. 3 O.s.p. a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok odvolaním je potrebné zrušiť a vrátiť na ďalšie konanie.

Odvolací súd z predložených dokladov spisu mal preukázané, že návrhom na vydanie platobného rozkazu zo dňa 04. 07. 2003 sa domáhal žalobca zaplatenia faktúr v zmysle uzatvorenej zmluvy o nájme č. 4/2001 zo dňa 24. 05. 2001, ktorou prenajal nebytové priestory v objekte Divadla Aréna označené v prílohe č. 1 Zmluvy spolu vo výške 393.000,- Sk. Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov prenajímateľ Divadlo Aréna prenajal nájomcovi - žalovanému v objekte divadla priestory na druhom nadzemnom podlaží v západnej časti objektu, ktoré boli podrobne popísané v prílohe č. 1. Účelom prenájmu bolo prevádzkovanie pohostinského zariadenia vyššieho štandardu v súlade s predmetom činnosti nájomcu. Účastníci zmluvy dohodli prenájom priestoru na dobu určitú 5 rokov za obdobie od 01. 09. 2001 do 31. 08. 2006. V čl. 4 Zmluvy si strany dohodli úhradu za nájom a služby. Žalovaný vystavené faktúry do 30. júna 2002 uhradil riadne a včas s tým, že faktúry č. 49, 50, 51, 52 a 61/2002 za mesiac júl, august, september, október, december 2002 ako aj faktúru č. 2/2003 a faktúru č. 4/2003 za mesiac február a marec 2003 neuhradil v lehote splatnosti ani na výzvu žalobcu. Z výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I je zrejmé, že žalovaný okrem iného prevádzkoval najmä pohostinskú činnosť. Z č. I. 53 spisu je zrejmé, že dňa 02. 10. 2001 Mestská časť Bratislava - Petržalka ako orgán príslušný podľa § 3 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vydal rozhodnutie, ktorým súhlasil s uzatvorením zmluvy o nájme nebytových priestorov v objekte Divadla Aréna na Viedenskej ceste 10 za účelom prevádzkovania pohostinského zariadenia za podmienky, že súčasťou zmluvy bude riešenie odvozu a likvidácie odpadu z prevádzky. Predmetné rozhodnutie bolo vydané dňa 02. 10. 2001. Zo svedeckých výpovedí je zrejmé, že od 01. 07. 2002 prebiehala rekonštrukcia parkoviska pred objektom Divadlo Aréna s tým, že problémy s platením faktúr začali v čase, keď sa začalo rekonštruovať parkovisko. Z výpovede žalovaného je zrejmé, že v prenajatých priestoroch boli umiestnené gastronomické zariadenia za účelom prevádzkovania priestorov na kaviareň. Odvolací súd mal za nesporne preukázané, že priestory žalobcu - nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX, kat. územie C. - S., prenajaté zmluvou č. 4/2001 na druhom nadzemnom

podlaží v západnej časti objektu, boli prenajaté na prevádzku pohostinského zariadenia vyššieho štandardu v súlade s predmetom činnosti nájomcu (gastronomická činnosť, pohostinstvo). Rozhodnutím zo dňa 18. 12. 2001 Okresného úradu Bratislava V, odbor životného prostredia vydal označený Okresný úrad povolenie na predčasné užívanie stavby Divadlo Aréna - Bratislava, rekonštrukcia stavby 1. etapa, pre stavebníka Divadlo Aréna. Dňa 21. 01. 2002 Okresný úrad Bratislava V, odbor zdravotníctva vydal rozhodnutie, posudok so súhlasným stanoviskom k návrhu žalobcu na prevádzkovanie divadla Aréna (mimo kaviarenskeho priestoru) na Viedenskej ceste 10 v Bratislave. Zmluva o nájme priestorov v objekte divadla na druhom nadzemnom podlaží č. 4/2001 bola uzatvorená dňa 24. 05. 2001.

Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému zmluvou o nájme.

Podľa § 3 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Miestnosti určené na prevádzkovanie obchodu a služieb možno prenajímať iba po predchádzajúcom súhlase národného výboru. Pokiaľ národný výbor do 15 dní od prijatia žiadosti o veci nerozhodne, predpokladá sa, že súhlas bol udelený.

Podľa § 85 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.

Súd prvého stupňa s poukazom na neudelenie súhlasu správneho orgánu v čase uzatvorenia zmluvy dospel k záveru, že predmetná zmluva o nájme č. 4/2001 je absolútne neplatným právnym úkonom, ktorú posúdil v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. (§ 3 ods. 2), k dodatočnému súhlasu na prevádzkovanie pohostinského zariadenia preto nebolo možné prihladiť. Následne s konštatovaním, že po posúdení nároku z titulu bezdôvodného obohatenia podľa § 451 v spojení s ust. § 107 ods. 1, 2 OZ s prihladením na vznesenú námietku premlčania žalobu bez ďalšieho zamietol.

Odvolací súd vychádzajúc z predložených dokladov, rozhodnutia Okresného úradu Bratislava V, ako aj z rozhodnutia o dodatočnom udelení súhlasu, mal zrejmé, že nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu Divadlo Aréna, stavebným povolením určená na prevádzkovanie pohostinstva či už kaviarenskeho typu alebo iného nebola a ani čiastočne, z vykonaného dokazovania táto skutočnosť nevyplýva. Predmetná nehnuteľnosť bola prevádzkovaná žalobcom za účelom verejne prospešného záujmu, kultúrnych a divadelných predstavení. Vzhľadom na uvedené súd prvého stupňa dospel k nesprávnemu právnemu záveru, že dojednania v zmluve č. 4/2001 je potrebné posúdiť v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, čo podmieňovalo vychádzajúc z § 3 ods. 1, 2 zákona skúmanie (ne)udelenia súhlasu zo strany súdu. Vzhľadom na uvedené odvolací súd mal za to, že posúdenie platnosti nájomnej zmluvy vydaním súhlasu, nesúhlasu správneho orgánu bol nadbytočný, nakoľko predmet nájmu nebol určený na prevádzkovanie pohostinstva či už kaviarenskeho alebo iného typu. Odvolací súd po preskúmaní dôvodov podaného odvolania a po preskúmaní predložených dokladov a vydaného rozhodnutia súdom prvého stupňa dospel k záveru, že v tomto prípade nebolo možné aplikovať zákonné ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení, nakoľko sporné priestory označenej nehnuteľnosti neboli skolaudované a stavebne určené na prevádzku pohostinstva, obchodu a služieb a preto nemohlo ísť o prenájom nebytových priestorov podľa zák. č. 116/1990 Zb. pri aplikovaní § 3 ods. 2 zákona.

Nakoľko súd prvého stupňa postupoval pri posúdení uplatneného nároku podľa tohto zákona a nezaoberal sa nárokom navrhovateľa z iného právneho dôvodu, ktorý požíva právnu ochranu a dokazovanie v tejto veci by prekročilo rámec odvolacieho konania, odvolací súd podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. vydané rozhodnutie zrušil a vrátil na ďalšie konanie. V ďalšom konaní bude potrebné vysporiadať sa s uplatneným nárokom žalobcu i v zmysle návrhu zo dňa 24. 11. 2006 v širšom rozsahu skúmania dôvodov uvedených zo strany žalobcu, skúmaním dôvodnosti nároku z titulu bezdôvodného obohatenia, pri riadnom preukázaní dôvodnosti podanej žaloby, ako aj z akého iného právneho titulu žalobcovi mohol vzniknúť nárok na zaplatenie žalovanej sumy, ktorý požíva právnu ochranu. Následne bude potrebné pri zohľadnení vznesenej námietky premlčania vo veci rozhodnúť.

O náhrade trov odvolacieho konania súd rozhodol podľa § 224 ods. 3 O.s.p. s tým, že o náhrade týchto trov v prípade ich vzniku rozhodne súd prvého stupňa v ďalšom konaní.

Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie n i e j e prípustné.