

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 8Cb/2/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113232348
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 01. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eliška Wagshalová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2015:8113232348.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Prešove samosudkyňou JUDr. Eliškou Wagshalovou v právnej veci žalobcu: HELP JOZEF HREHA, s.r.o., so sídlom Fintická 8, Prešov, IČO: 36 497 720, právne zastúpeného JUDr. Františkom Komkom, advokátom so sídlom v Prešove, Hlavná 27, proti žalovaným: 1/ Is Spa, s.r.o., so sídlom Fintická 8, Prešov - Nižná Šebastová, IČO: 45 718 873 a 2/ SUŠIME, s.r.o., so sídlom Žehňa 159, Žehňa, IČO: 47 145 790, žalovaný v 2. rade právne zastúpený JUDr. Martinom Staroňom, advokátom so sídlom v Prešove, Hlavná 89, o určenie neplatnosti zmluvy, takto

rozhodol:

žalobu **z a m i e t a**,

žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovanému v 2. rade trovy konania v sume 212,68 Eur na účet právneho zástupcu žalovaného v 2. rade, do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 05.11.2013 sa žalobca proti žalovaným domáhal určenia, že nájomná zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade a podnájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade je absolútne neplatná. Z odôvodnenia žaloby vyplýva, že konateľ žalobcu Jozef Hreha s ďalším spoločníkom Ing. Jozefom Ivaneckým, PhD. založili obchodnú spoločnosť Is Spa, s.r.o. za účelom spoločného podnikania, najmä v oblasti reštauračnej a pohostinskej činnosti a výroby hotových jedál pre výdajne. Obchodná spoločnosť po jej založení a vzniku zakúpila gastronomické stroje a zariadenia, ktoré sa nachádzajú v budove súp. č. XXXX, zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie J.. Medzi spoločníkmi ako konateľmi žalovaného v 1. rade došlo po vzniku spoločnosti k nedorozumeniam a sporom, ktoré vyústili do podania žaloby, ktorá sa vedie na Okresnom súde Prešov v konaní pod spisovou značkou 29C 89/2012 o určenie vlastníckeho práva a neplatnosť právnych úkonov. Spoločník žalovaného v 1. rade bránil druhému spoločníkovi a konateľovi vo výkone a prevádzkovaní reštauračnej činnosti, a to najmä zamedzovaním prístupu do reštaurácie parkovaním áut pred vstupnými schodmi do reštaurácie a vytváraním rôznych prekážok. V dôsledku takýchto nátlakových akcií a vydierania bola medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade podpísaná nájomná zmluva, predmetom ktorej bol prenájom gastronomických strojov a zariadení, ako aj ostatných huteľných vecí a vybavenia reštaurácie. Doba nájmu medzi zmluvnými stranami bola dojednaná od 01.06.2013 na dobu určitú, a to do právoplatného skončenia súdneho sporu vedeného na Okresnom súde Prešov pod spisovou značkou 29C 89/2012. Toho istého dňa bola uzavretá podnájomná zmluva medzi žalovaným v 2. rade a žalobcom s rovnakým predmetom zmluvy, s tým rozdielom, že mesačné nájomné predstavovalo sumu 2 500 Eur a v prípade omeškania s úhradou nájomného boli dohodnuté aj úroky z omeškania s možnosťou odstúpenia od zmluvy. Uzavretie nájomnej zmluvy a následne podnájomnej zmluvy medzi účastníkmi odporuje zásadám poctivého obchodného styku, odporuje zákonu, obe tieto zmluvy sú preto podľa § 37 ods. 1 a 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatné, navyše, právne úkony spočívajúce v uzavretí nájomnej a podnájomnej zmluvy odporujú

zákonu, a to z dôvodu, že k uzavretiu týchto úkonov došlo v čase vydania predbežného opatrenia Okresného súdu Prešov, spisová značka 14C 129/2012 zo dňa 30.08.2012, ktorým bol vyslovený zákaz Z. scudziť, zaťažovať, odovzdať do bezplatného užívania nehnuteľnosti špecifikované vo výroku uznesenia.

Žalovaný v 2. rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že celý spor medzi spoločníkmi a konateľmi žalovaného v 2. rade a následne spoločnosťami, ktoré sú účastníkmi konania, má pôvod v nezákonnom konaní Z.. Dňa 14.12.2010 bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, ktorej predmetom bol predaj a kúpa nehnuteľnosti - stavby súpisné číslo XXXX, postavenej na parcele č. XXXX, katastrálne územie J. - reštaurácia za kúpnu cenu 700 000 Eur. Žalobca od tejto kúpnej zmluvy nezákonne odstúpil. Okresný súd Prešov v konaní spisová značka 29C 89/2012 rozsudkom, ktorý doposiaľ nenadobudol právoplatnosť určil, že vlastníkom nehnuteľnosti je žalovaný v 1. rade. Dňa 01.05.2011 bola medzi spoločníkmi žalovaného v 1. rade uzavretá Dohoda o úprave vzájomných práv a povinností spoločníkov, v zmysle ktorej sa dňa 30.04.2011 dohodli spoločníci tak, že Ing. Jozef Ivanecký, PhD. sa vzdáva svojich práv a povinností pre chod reštaurácie spoločnosti žalovaného v 1. rade v prospech Jozefa Hrehu, ktorý preberá plnú zodpovednosť za túto prevádzku, a to do 30.04.2013, kedy sa spoločník Jozef Hreha vzdá v prospech Ing. Jozefa Ivaneckého, PhD. svojich práv a povinností pre chod reštaurácie spoločnosti žalovaného v 2. rade. Táto dohoda bola uzavretá na dobu do 30.04.2013 a doteraz je v platnosti. Vzhľadom na prebiehajúci súdny spor na Okresnom súde Prešov spisová značka 29C 89/2012 bolo potrebné upraviť vzťahy pri podnikaní a prevádzkovaní reštaurácie, stavba súpisné číslo XXXX, katastrálne územie J.. Za týmto účelom bola dňa 31.05.2013 uzavretá nájomná zmluva medzi prenajímateľom - žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, ktorej predmetom bol prenájom gastronómických strojov a zariadení a ostatných huteľných vecí tvoriacich vybavenie reštaurácie, budova súpisné číslo XXXX, zapísaná na LV č. XXXX, katastrálne územie J., a to na dobu určitú od 01.06.2013 po dobu trvania súdneho konania vedeného na Okresnom súde Prešov pod spisovou značkou 29C 89/2012. Následne toho istého dňa bola uzavretá podnájomná zmluva medzi nájomcom - žalovaným v 2. rade a podnájomcom - žalobcom. Tieto zmluvy boli uzavreté v prospech žalobcu, aby mohol riadne vykonávať svoju podnikateľskú činnosť v budove súpisné číslo XXXX s gastronómickými strojmi a huteľnými vecami vo vlastníctve žalovaného v 1. rade, ktoré dovtedy užíval v rozpore so zákonom bez akejkoľvek zmluvy. Tieto zmluvy boli teda výsledkom rokovaní medzi účastníkmi konania za účelom vyriešenia patovej situácie do právoplatného skončenia konania Okresného súdu Prešov spisová značka 29C 89/2012. Dohoda o výške nájomného bola výsledkom slobodnej a vážnej dohody medzi konateľmi účastníkov konania a nebol s tým žiaden problém. O tom, že s výškou nájomného nebol problém svedčí aj to, že žalobca riadne platil nájomné vo výške 2 500 Eur mesačne v prospech žalovaného v 2. rade od 01.06.2013 po dobu piatich mesiacov do 10/2013. To svedčí o tom, že ani samotný žalobca nepovažoval túto zmluvu za neplatnú, nakoľko by inak neplatil nájomné, ale by poukazoval na neplatnosť zmluvy a odmietol vyplatiť nájomné. Právny zástupca žalovaného v 2. rade namietol nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu, poukázal na skutočnosť, že žalobca nie je účastníkom právneho úkonu, ktorým bol podpis nájomnej zmluvy zo dňa 31.05.2013 uzavretej medzi prenajímateľom Is Spa, s.r.o. a nájomcom SUŠIME, s.r.o.. Žalobca nemá, ani nemôže mať naliehavý právny záujem na určení neplatnosti tejto nájomnej zmluvy. Žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti podnájomnej zmluvy, nakoľko táto je v jeho prospech a umožňuje mu riadny výkon podnikateľskej činnosti a prevádzkovanie reštaurácie v budove súpisné číslo XXXX, katastrálne územie J..

Súd nariadil a vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s listinnými dôkazmi obsiahnutými v spise a zistil tento skutkový stav:

Ako to vyplýva z nájomnej zmluvy uzavretej medzi prenajímateľom - obchodnou spoločnosťou Is Spa, s.r.o. so sídlom Fintická 8, Prešov - Nižná Šebastová, IČO: 45 718 873 a nájomcom - obchodnou spoločnosťou SUŠIME, s.r.o., so sídlom Žehňa 159, Žehňa, IČO: 47 145 790, prenajímateľ prenechal do užívania nájomcovi gastronómické stroje a zariadenia a ostatné huteľné veci tvoriace vybavenie reštaurácie v budove súpisné číslo XXXX, zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie J.. Doba nájmu bola dojednaná na dobu určitú, a to od 01.06.2013 na dobu trvania súdneho konania vedeného na Okresnom súde Prešov pod spisovou značkou 29C 89/2012 o určení vlastníckeho práva, až do právoplatného skončenia tohto súdneho konania. V zmysle článku VI. bod 2 zmluvy si zmluvné strany dohodli cenu nájmu mesačne 1 Eur, pričom nájomné sa vyplatí na celý rok v sume 12 Eur dopredu, a to do tridsiatich dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. V súlade s ustanovením článku VII. bod 2 zmluvy, každá zo zmluvných strán je oprávnená túto nájomnú zmluvu vypovedať v šesťmesačnej

výpovednej lehote, ktorá začne bežať v prvý deň nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede vo forme doporučeného listu. Výpoveď musí byť písomná, pričom zmluvné strany sa dohodli, že podpisy konateľov prenajímateľa a podpis konateľa nájomcu na písomnej výpovedi musia byť úradne overené podpísaním listiny priamo pred príslušným overovacím orgánom, inak sú neplatné. Za prenajímateľa zmluvu podpísal konateľ Jozef Hreha a konateľ Ing. Jozef Ivanecký, PhD., za nájomcu zmluvu podpísal konateľ Ing. Jozef Ivanecký, PhD..

Ako to vyplýva z podnájomnej zmluvy uzavretej medzi nájomcom - obchodnou spoločnosťou SUŠIME, s.r.o., so sídlom Žehňa 159, Žehňa, IČO: 47 145 790 a podnájomníkom - obchodnou spoločnosťou HELP JOZEF HREHA, s.r.o. so sídlom Fintická 8, Prešov, IČO: 36 497 720, nájomca prenechal do užívania podnájomníkovi gastronómické stroje a zariadenia a ostatné hnutelné veci tvoriace vybavenie reštaurácie v budove súpisné číslo XXXX, zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie J.. Doba nájmu bola dojednaná na dobu určitú, a to od 01.06.2013 na dobu trvania súdneho konania vedeného na Okresnom súde Prešov pod spisovou značkou 29C 89/2012 o určenie vlastníckeho práva, až do právoplatného skončenia tohto súdneho konania. V zmysle článku VI. bod 2 zmluvy si zmluvné strany dohodli cenu nájmu mesačne 2 500 Eur, a to vždy do 10-teho dňa v tom ktorom mesiaci za daný kalendárny mesiac, t.j. do 10.06.2013 za mesiac 06/2013, do 10.07.2013 za mesiac 07/2013 a pod.. V súlade s ustanovením článku VII. bod 2 zmluvy, každá zo zmluvných strán je oprávnená túto podnájomnú zmluvu vypovedať v šesťmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne bežať v prvý deň nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede vo forme doporučeného listu. Výpoveď musí byť písomná, pričom zmluvné strany sa dohodli, že podpis konateľa nájomcu a podpis konateľa podnájomníka na písomnej výpovedi musia byť úradne overené podpísaním listiny priamo pred príslušným overovacím orgánom, inak sú neplatné. Za nájomcu zmluvu podpísal konateľ Ing. Jozef Ivanecký, PhD. a za podnájomníka konateľ Jozef Hreha.

Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že aktívna vecná legitímácia žalobcu v konaní je daná vzhľadom k tomu, že zmluvnou stranou nájomnej ako aj podnájomnej zmluvy bol aj žalobca. K danosti naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti zmluvy uviedol, že žalobca nemôže zariadenia, ktoré sú predmetom zmluvy vôbec užívať. V prípade, ak súd vyhlási zmluvy za neplatné, žalobca bude môcť uzavrieť zmluvu s iným poskytovateľom gastronómických zariadení a bude môcť reštauráciu prevádzkovať. Tým, že žalobcovi nie je umožnené užívať predmet zmluvy, je mu bránené vo výkone jeho podnikateľskej činnosti.

Žalobca na pojednávaní uviedol, že zmluvy podpísal pod tlakom, ktorý bol na neho vyvíjaný zo strany právneho zástupcu žalovaného v 2. rade, ako aj zo strany konateľa žalovaného v 1. a 2. rade. Žalobca chcel využívať gastronómické zariadenia, ktoré boli predmetom zmlúv, avšak zo strany odporcu mu bolo zabránené v ich užívaní.

Právny zástupca žalovaného v 2. rade na pojednávaní poukázal na existenciu rozvázovacej podmienky dohodnutú medzi zmluvnými stranami v článku VIII. odsek 6 tak nájomnej, ako aj podnájomnej zmluvy. Ktorákoľvek zo zmluvných strán v období od 31.05.2013 do 15.06.2013 mohla využiť túto rozvázovacu podmienku, pričom takáto možnosť zo strany žalobcu využitá nebola. Taktiež poukázal na znenie článku VII. odsek 2 nájomnej, ako aj podnájomnej zmluvy, v ktorej je uvedená výpovedná lehota šesť mesiacov, pričom každá zo zmluvných strán mohla zmluvu v tejto lehote vypovedať. Ak mal žalobca za to, že predmetné nájomné zmluvy sú absolútne neplatné, mal možnosť okamžite po ich podpise využiť inštitút výpovede a zmluvy vypovedať a keďže žalobca tieto zmluvné inštitúty nevyužil, nie je v súčasnosti daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmlúv, preto je potrebné žalobu ako nedôvodnú zamietnuť z dôvodu nedostatku danosti naliehavého právneho záujmu.

Súd sa zaoberal otázkou aktívnej vecnej legitímácie žalobcu a dospel k záveru, že ich vecná aktívna legitímácia je daná vzhľadom k tomu, že konateľ žalobcu vystupuje ako účastník oboch zmlúv, je preto v konaní aktívne vecne legitímovaný domáhať sa určenia ich neplatnosti.

Podľa § 80 písm. c) O.s.p., 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.

Základným procesným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby (akou je aj žaloba v preskúmvanej veci) je v zmysle § 80 písm. c) O.s.p. existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení.

Rešpektujúc zásadu hospodárnosti konania sa súd musí zaoberať otázkou existencie naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe už po začatí konania, pričom naliehavý právny záujem na požadovanom určení musí byť daný aj v čase rozhodovania. Určovacia žaloba predpokladaná uvedeným ustanovením je preventívneho charakteru a má miesto jednak tam, kde možno pomocou nej eliminovať stav ohrozenia práva alebo neistoty v právnom vzťahu a k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak, jednak v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravu, tvoriacu určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov účastníkov. Tieto funkcie určovacej žaloby korešpondujú práve s podmienkou naliehavého právneho záujmu; ak nemožno v konkrétnom prípade očakávať, že ich určovacia žaloba bude plniť, nebude ani naliehavý právny záujem na takomto určení. Ak súd zamietá určovaciu žalobu pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, je vylúčené, aby súčasne žalobu preskúmal po vecnej stránke (uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 111/2008, zo dňa 30. júna 2009).

Z vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žalobca v konaní nepreukázal existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti nájomnej zmluvy ako aj podnájomnej zmluvy. V zmysle článku VII. ods. 2 nájomnej, ako aj podnájomnej zmluvy, ktorákoľvek zo zmluvných strán má možnosť zmluvu vypovedať, teda má možnosť odstrániť, resp. eliminovať stav ohrozenia práva, resp. právnej neistoty touto cestou aj bez určovacej žaloby. Cieľom, ktorý žalobca sledoval podaním žaloby, bolo podľa jeho tvrdenia zachovanie možnosti prevádzkovať reštauračné zariadenie, v ktorom mu podľa jeho tvrdenia bráni konateľ žalovaného v 1. a v 2. rade. Zmyslom navrhovaného rozhodnutia (vychádzajúc zo znenia žalobného petitu) bolo určenie neplatnosti nájomnej ako aj podnájomnej zmluvy z dôvodu, že tieto odporujú zásadám poctivého obchodného styku, boli žalobcom podpísané pod nátlakom na jeho vôľu. Vzhľadom na faktický stav, keď žalovaní na základe zmlúv umožnili žalobcovi používať gastronómické zariadenia, možno konštatovať, že požadovaná určovacia žaloba (jej žalobný petít) neodstraňuje stav právnej neistoty účastníkov právneho vzťahu. Žaloba na určenie (ne)existencie právnej skutočnosti nie je totiž objektívne spôsobilá odstrániť spornosť tak, aby vylúčila možnosť prípadných ďalších súdnych sporov. Žalobca v takom prípade nemôže mať naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede z nájmu v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p.. Vzhľadom k uverenému súd žalobu zamietol.

Podľa § 142 ods. 1 O.s.p., účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 11 ods. 1 písm. c/ vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „vyhláška“), základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je jedna trinástina výpočtového základu, ak nie je možné vyjadriť hodnotu veci alebo práva v peniazoch, alebo ju možno zistiť len s nepomernými ťažkosťami.

O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a súd žalobcu zaviazal na náhradu trov konania žalovaného v 2. rade pozostávajúcich z trov právneho zastúpenia vo výške 212,68 Eur, a to za 3 úkony právnej služby 188,21 Eur (prevzatie a príprava zastúpenia zo dňa 11.02.2014, vyjadrenie k žalobe zo dňa 12.02.2014 a účasť na pojednávaní dňa 23.01.2015) a k tomu pripočítaný režijný paušál 2 x 8,04 Eur a 1 x 8,39 Eur.

Podľa § 149 ods. 1 O.s.p., ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,

b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom po nadobudnutí jeho vykonateľnosti dobrovoľne splnená, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.