

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 26Cb/346/2003  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1103899416  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Buľubašová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2015:1103899416.19

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v Bratislave v konaní pred samosudkyňou JUDr. Gabrielou Buľubašovou, v právnej veci žalobcu: DIVADLO ARÉNA, medzinárodný inštitút pohybového divadla, Viedenská cesta 10, 851 01 Bratislava, IČO: 30 777 810, v zastúpení advokátskou kanceláriou ANDRAŠOVIČ and PARTNERS, s.r.o., Lermontovova 14, 811 01, Bratislava, IČO: 36 860 018 proti žalovanému: GASTRO - CENTRUM J.P.B., ANTOVSZKÝ, spol. s.r.o., Hradská 26, 821 07 Bratislava, IČO: 31 402 666, v zastúpení Advokátska kancelária Antovszká, s.r.o., zasp. Alžbeta Fuchsová, konateľ, advokát, Žalobova 2/B, 811 04 Bratislava, IČO: 36 866 881 o zaplatenie sumy 393.000,- Sk (13.045,21 EUR)

### rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 13.045,21 EUR spolu s úrokmi z omeškania vo výške 8,05% ročne zo sumy 13.045,21 EUR odo dňa 25.05.2015 do zaplatenia, a to všetko v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Vo zvyšnej časti súd žalobu z a m i e t a .

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania vo výške 1.434,76 EUR a trov právneho zastúpenia vo výške 4.610,76 EUR na účet právneho zástupcu žalobcu - ANDRAŠOVIČ and PARTNERS, s.r.o., Lermontovova 14, 811 01, Bratislava, IČO: 36 860 018, a to všetko v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Žalobca žalobou zo dňa 12.06.2003 doručenu tunajšiemu súdu dňa 04.07.2003 sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 393.000,- Sk (13.045,21 EUR) spolu s príslušenstvom - 17,6% p.a. úrokom z omeškania zo sumy 213.000,- Sk odo dňa 08.11.2002 až do zaplatenia, 17,6% p.a. úrokom z meškania zo sumy 60.000,- Sk odo dňa 06.01.2003 až do zaplatenia, 17,6% p.a. úrokom z omeškania zo sumy 60.000,- Sk do dňa 06.03.2003 až do zaplatenia, 17,6% p.a. úrokom z omeškania zo sumy 60.000,- Sk odo dňa 06.04.2003 až do zaplatenia.

Žalobou sa žalobca domáha zaplatenia nájomného z titulu Nájomnej zmluvy č. X/XXXX uzavretej dňa 24.05.2001 medzi žalobcom a žalovaným (ďalej len „zmluva“), a to na základe vystavených faktúr č. XX/XXXX za mesiac júl, na sumu 51 000,- Sk (splatná dňa 7.11.2002), č. XX/XXXX za mesiac august, na sumu 51 000,- Sk (splatná dňa 7.11.2002), č. XX/XXXX za mesiac september, na sumu 51 000,- Sk (splatná 07.11.2002), č. XX/XXXX za mesiac október, na sumu 60 000,- Sk (splatná 07.11.2002), č. XX/XXXX za mesiac december, na sumu 60 000,- Sk (splatná 05.01.2003), č. X/XXXX za mesiac február, na sumu 60 000,- Sk (splatná 05.03.2003), č. X/XXXX za mesiac marec, na sumu 60 000,- Sk (splatná 05.04.2003), to je spolu sumy vo výške 453.000,- Sk (15.036, 85 EUR).

Žalovaný uplatnený nárok žalobcu poprel z titulu námietky absolútnej neplatnosti zmluvy pre nedodržanie ust. § 3 ods. 4 zákona č. 116/1990 o nájme nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, nakoľko zmluva bola uzavretá bez súhlasu obce.

Súd na základe zisteného skutkového stavu a po vykonanom dokazovaní vo veci rozhodol dňa 19.11.2012 rozsudkom č.k. 26Cb/346/2003 - 267, ktorým žalobu na zaplatenie nájmu za užívanie nebytových priestorov, sumy 393.000,- Sk zamietol s odôvodnením, že nakoľko zmluvu o nájme nebytových priestorov č. X/XXXX sporové strany uzatvorili bez súhlasu obce, táto zmluva je v zmysle § 3 ods. 4 zák. č. 116/1990 Zb. neplatná, a preto žalobcovi nemohol vzniknúť nárok z titulu dlžného nájomného. Nakoľko mal súd za to, že požadovaný súhlas musí predchádzať uzavretiu nájomnej zmluvy, súd sa stotožnil s tvrdením žalovaného ohľadne neplatnosti zmluvy a dospel k záveru, že vzhľadom na to, že zmluvné strany Zmluvu č. X/XXXX uzatvorili bez súhlasu obce, táto zmluva je v zmysle § 3 ods. 4 zákona číslo 116/1990 Zb. neplatná, a to bez ohľadu na dodatočný súhlas obce, nakoľko ide o absolútnu neplatnosť.

Súd posúdil uplatnené právo žalobcu z titulu bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 2 OZ a zároveň sa zaoberal vnesenou námietkou premĺčania zo strany žalovaného 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 premĺčania žalobu zamietol. Dňom uzatvorenia zmluvy teda začala podľa názoru súdu plynúť objektívna ako aj subjektívna premĺčacia 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, bola podaná až po uplynutí subjektívnej premĺčacej lehoty. Vo vydanom rozhodnutí súd prvého stupňa zároveň uviedol, že o trovách konania rozhodne samostatným uznesením.

Voči vydanému rozsudku podal odvolanie žalobca v zákonom stanovenej lehote a navrhol v aby rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobe vyhovel v celom rozsahu, prípadne napadnutý rozsudok zrušil a vrátil na ďalšie konanie.

V odvolaní uviedol, že právne závery súdu prvého stupňa vychádzajú z nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa žalobcu 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 prevádzkovaniu 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 prenajatie tých nebytových priestorov, ktoré sú stavebne (nie inak) určené na prevádzkovanie obchodu a služieb. Pri vnesenej námietke premĺčania žalobca uviedol, že súd prvého stupňa mal aplikovať vzhľadom na charakter sporu zákonné ustanovenie Obchodného zákonníka pri posúdení plynutia premĺčacej lehoty. 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 premĺčania ust. § 261 ods. 2 Obch. zák. v spojení s § 397 Obch. zák. (rozhodnutie NS SR č. k. M ObdoV 2/2000). Žalobca rovnako namietol, že nedošlo k uplynutiu subjektívnej premĺčacej doby s poukazom na rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo 145/2004. Žalobca má za to, že nakoľko žalovaný od uzatvorenia zmluvy č. X/XXXX 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 premĺčacej doby vôbec nezaoberal.

K obsahu odvolania sa vyjadril žalovaný podaním zo dňa 08. 02. 2013 a žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v celom rozsahu potvrdil. Žalovaný mal 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. X/XXXX. Na základe uvedeného mal za to, že

sa jedná o absolútnu neplatnosť zmluvy. Ohľadne námietky premlčania sa stotožnil so závermi súdu prvého stupňa v celom rozsahu. Žalovaný mal 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 preskúmal napadnutý rozsudok odvolaním a dospel uznesením č. k. 1Cob/62/2013 - 313 zo dňa 11.09.2014 k záveru, že tento je potrebné zrušiť a vrátiť na ďalšie konanie s tým, že 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.

V odôvodnení uznesenia 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. X/XXXX 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 uhrádzal riadne a včas s tým, že faktúry č. XX, XX, XX, XX a XX/XXXX za mesiac júl, august, september, október, december 2002 ako aj faktúru č. X/XXXX a faktúru č. X/XXXX za mesiac február a marec 2003 neuhradil v lehote splatnosti ani na výzvu žalobcu. Odvolací súd mal za nesporne preukázané, že priestory žalobcu - nehnuteľnosť zapísaná na LV č. 2119, kat. územie Bratislava - Petržalka, prenajaté zmluvou č. X/XXXX 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. X/XXXX bola uzatvorená dňa 24. 05. 2001.

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 právnomu 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 nájmovej 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.

Podľa § 226 O.s.p. ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, je súd prvého stupňa viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

Vzhľadom na citované ustanovenie sa súd oboznámil s nasledovnými listinami žalobný návrh, daňový doklad - fa č. X/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX, X/XXXX, odpor proti PR doruč. súdu dňa 10.10.2003, výpis z OR O, rozh. OU BA 5 odbor zdravotníctva z 21.1.2002, rozh. MČ BA - Petržalka zo dňa 2.10.2001, rozh. OU BA 5 zo dňa 18.12.2001 ktorým sa povoľuje predčasné užívanie stavby Divadlo Aréna BA, rekonštrukcia stavby - 1. Etapa, vyjadrenie N zo dňa 24.11.2006, daňové doklady, zmluva XX/XXXX o nájme nebytových priestorov uzatvorená medzi Divadlom Aréna a nájomcom zo dňa 28.10.2002, ako aj ďalšie zmluvy o nájme, fotodokumentácia, vyjadrenie O doruč. súdu dňa 30.9.2011, vyjadrenie O zo dňa 24.1.2012, vyj. N zo dňa 20.4.2012, vyjadrenie O zo dňa 17.10.2012, uzn. KS BA 1Cob 62/2013-313 zo dňa 11.9.2014, vyjadrenie N zo dňa 24.3.2015, ako aj ostatnými dôkazmi založenými v súdnom spise a v predmetnej veci v intenciách uznesenia Krajského súdu v Bratislave opätovne vec prejednal a rozhodol vo veci samej na základe nasledovného skutkového a právneho stavu veci:

Žalobca sa domáha zaplatenia faktúr v zmysle uzatvorenej zmluvy o nájme č. X/XXXX 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 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. XX, XX, XX, XX a XX/XXXX za mesiac júl, august, september, október, december 2002 ako aj faktúru č. X/XXXX a faktúru č. X/XXXX za mesiac február a marec 2003 neuhradil v lehote splatnosti ani na výzvu žalobcu. Uvedené skutočnosti mal súd za nesporné a preukázané.

V súvislosti s námietkou žalovaného o nedostatku aktívnej legitímácie žalobcu v predmetnom sporu vznesenou v podaní doručenom súdu dňa 23.01.2015, súd konštatuje, že táto je nedôvodná.

Žalovaný uviedol, že Zmluvu č. X/XXXX o nájme nebytových priestorov bola dňa 24.5.2001 uzatvorená medzi právnym predchodcom Navrhovateľa - DIVADLOM ARENA, Medzinárodným inštitútom pohybového divadla, a Odporcom (ďalej len „Zmluva“). Namietol tak, že Zmluvu neuzavrel so žalobcom, ale jeho právnym predchodcom a žalobcovi tak nikdy nevzniklo právo na úhradu nájomného za užívanie sporných nebytových priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu podľa predmetnej Zmluvy. Žalovaný rovnako namietol, že na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa v zmysle ustanovenia § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení účinnom ku dňu uzatvorenia Zmluvy vyžadoval súhlas zriaďovateľa, ktorým bol ku dňu uzavretia Zmluvy bol v zmysle platnej legislatívy Krajský úrad v Bratislave, pričom takýto súhlas udelený nebol. Zároveň namietol s poukazom na ustanovenie § 21 ods. 10 zákona č. 303/1995 Z.z. o rozpočtových pravidlách účinný do dňa 30.06.2002, v zmysle ktorého sa za dátum zriadenia príspevkovej organizácie považuje deň uvedený v zriaďovacej listine zriaďovateľa o zriadení príspevkovej organizácie, a to v súvislosti so skutočnosťou, že dňa 01.04.2002 vydal Bratislavský samosprávny kraj Zriaďovaciu listinu žalobcu. Podľa žalovaného došlo vydaním predmetnej zriaďovacej listiny k vzniku novej právnickej osoby, t.j. žalobcu, ktorý má byť podľa názoru žalovaného subjektom odlišným od prenajímateľa, ktorý uzatvoril Zmluvu. Žalovaný teda namietol, že so žalobcom žiadnu zmluvu neuzavrel.

Podľa žalovaného žalobca nebol aktívne vecne legitimovaný na podanie predmetnej žaloby, t.j. že žalobu podala neoprávnená osoba, pretože nároku uplatneného žalobou sa môže domáhať len vlastník nehnuteľností, t.j. Bratislavský samosprávny kraj a nie žalobca, a to ani v prípade, že vykonáva správu majetku, v súvislosti s ktorým je podaná žaloba.

Žalobca uvedené tvrdenia žalovaného vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 25.03.2015 poprel, pričom uviedol, že nie je pravda, že by žalovaný uzatvoril Zmluvu so subjektom s názvom DIVADLO ARENA, Medzinárodný inštitút pohybového divadla. Zmluvu uzatvoril žalovaný ako nájomca so žalobcom, ktorého názov v čase uzatvorenia Zmluvy bol rovnaký, aký je do dnešného dňa, t.j. Divadlo ARÉNA. Názov Navrhovateľa bol od jeho vzniku, t.j. odo dňa 01.01.1992 do dňa 18.03.1999 DIVADLO ARÉNA, Medzinárodný inštitút pohybového divadla, ale dňa 18.03.1999 bol zmenený na súčasný názov Navrhovateľa, a to Zriaďovacou listinou Krajského úradu v Bratislave zo dňa 18.03.1999 a od

predmetného dňa Navrhovateľ svoj názov až do dnešného dňa nezmenil. Vyššie uvedená skutočnosť vyplýva aj zo samotnej Zmluvy, na ktorej je uvedený názov prenajímateľa Divadlo ARENA, ako aj z vyššie uvedenej zriaďovacej listiny, v ktorej je názov navrhovateľa uvedený rovnako. Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že Zmluvu uzatvoril rovnaký subjekt, ktorý vystupuje v tomto konaní ako žalobca, t.j. nie je možné tvrdiť, že by žalovaný neuzavrel Zmluvu so žalobcom.

Žalobca zároveň uviedol, že Zmluva bola uzatvorená so súhlasom Krajského úradu v Bratislave, o čom svedčí podpis vtedajšieho prednostu Krajského úradu v Bratislave na Zmluve a odtlačok pečiatky Krajského úradu v Bratislave.

Žalobca zvedol, že vydaním Zriaďovacej listiny zo dňa 01.04.2002 v žiadnom prípade nedošlo k vzniku žalobcu ako nového subjektu s vlastnou právnou subjektivitou. Zo samotnej Zriaďovacej listiny zo dňa 01.04.2002 teda vyplýva, že na jej základe nevznikol žiadny nový právny subjekt, iba zo zákona prešla zriaďovateľská pôsobnosť k už existujúcemu subjektu, t.j. k žalobcovi, na nového zriaďovateľa - Bratislavský samosprávny kraj. Nedošlo však ani k zmenšeniu, ani k vzniku žalobcu a všetky právne vzťahy žalobcu vzniknuté pred dňom prechodu zriaďovateľskej pôsobnosti na Bratislavský samosprávny kraj, vrátane nájomného vzťahu založeného Zmluvou, tak zostali vydanou Zriaďovacou listinou zo dňa 01.04.2002 nedotknuté, t.j. Zriaďovacia listina zo dňa 01.04.2002 nemala žiadny vplyv na platnosť a účinnosť Zmluvy.

Žalobca zároveň uviedol, že z príslušných ustanovení č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov podľa jeho názoru jednoznačne vyplýva aktívna vecná legitímácia žalobcu v tomto súdnom konaní, nakoľko ako správca sporného majetku je nie len oprávnený, ale aj povinný uplatňovať na súde všetky práva spojené s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja, ktorý žalobca ako správca užíva. V súčasnosti vykonáva žalobca všetky úkony spojené s týmto súdnym konaním v mene svojho zriaďovateľa, čo vyplýva priamo z ustanovenia § 6 ods. 2 a 3 Zákona o majetku VÚC v platnom a účinnom znení a v čase podania žaloby konal žalobca samostatne, vo vlastnom mene, a to v súlade s ustanovením § 6 ods. 2 a 3 Zákona o majetku VÚC v znení účinnom do dňa 31.12.2003.

Súd sa v danom prípade v plnom rozsahu stotožnil s tvrdeniami žalobcu, a jeho aktívnu legitímáciu v predmetom spore mal za preukázanú. Rovnako ako žalovaný konštatuje, že zmena mena nemá za následok zmenu v právnej subjektivite subjektu. Vydaním zriaďovacej listiny zo dňa 01.04.2002 nedošlo k vzniku nového subjektu s novou právnou subjektivitou, ale došlo k prechodu zriaďovateľskej pôsobnosti ako uviedol žalovaný. Všetky právne vzťahy žalobcu vzniknuté pred dňom prechodu zriaďovateľskej pôsobnosti na Bratislavský samosprávny kraj, vrátane nájomného vzťahu založeného Zmluvou, tak zostali vydanou Zriaďovacou listinou zo dňa 01.04.2002 nedotknuté, t.j. Zriaďovacia listina zo dňa 01.04.2002 nemala žiadny vplyv na platnosť a účinnosť Zmluvy.

Súd zároveň konštatuje, že skúmanie vecnej legitímácie účastníkov vykonáva súd aj bez námietky účastníkov vždy z úradnej povinnosti, pričom tak v pôvodnom prvostupňovom konaní tunajším súdom, ako ani v odvolacom konaní odvolacím súdom, nebola vecná legitímácia účastníkov nijakým spôsobom spochybnená.

V rámci zisteného skutkového stavu mal súd s poukazom na uznesenie odvolacieho rovnako za preukázané, že priestory žalobcu - nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX, kat. územie Bratislava - Petržalka, prenajaté zmluvou č. X/XXXX 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), pričom z rozhodnutia Okresného úradu Bratislava V, ako aj z rozhodnutia o dodatočnom udelení súhlasu, je zrejmé, že nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu Divadlo Aréna, NEBOLA stavebným povolením určená na prevádzkovanie pohostinstva či už kaviarenskeho typu alebo iného a bola prevádzkovaná žalobcom za účelom verejne prospešného záujmu, kultúrnych a divadelných predstavení.

Z obsahu zmluvy o nájme č. X/XXXX jej čl. II vyplýva, že účelom prenájmu je prevádzka pohostinského zariadenia vyššieho štandardu v súlade s predmetom činnosti nájomcu.

Podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Nakoľko z vyššie uvedeného jednoznačne vyplýva, že sporné priestory 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 v zmysle ktorého v čase uzavretia zmluvy nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené, mal súd vzhľadom na dohodnutý účel prenájmu za to, že táto je v zmysle vyššie citovaného ustanovenia zákona neplatným právnym úkonom. V tomto prípade ide o absolútnu neplatnosť, teda zmluva nemá od začiatku žiadne právne následky a od počiatku je nulitným právnym úkonom bez právnych účinkov.

V súvislosti s namietaním žalobcu, že na uzavretie dotknutej nájomnej zmluvy nebol udelený súhlas zriaďovateľa v zmysle ustanovenia § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení účinnom ku dňu uzatvorenia Zmluvy, súd konštatuje, že uvedenú skutočnosť nepovažoval súd vzhľadom na zistenú absolútnu neplatnosť zmluvy za podstatnú, a túto v rámci dokazovania neskúmal.

Podľa § 451 odsek 1 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 odsek 2 Občianskeho zákonníka bezdôvodným 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.

Podľa § 456 Občianskeho zákonníka predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

Súd konštatuje, že nakoľko je uzavretá nájomná zmluva absolútne neplatným právnym úkonom, nemá od začiatku žiadne právne účinky, ako ani žiadne právne následky a v prípade akýchkoľvek plnení poskytnutých na základe tejto zmluvy, má druhá strana právo na vydanie bezdôvodného obohatenia sa.

Súd opätovne skúmal, či nárok žalobcu na zaplatenie dlžnej sumy žalovaným z titulu bezdôvodného obohatenia sa z neplatného právneho úkonu je resp. nie je premlčaný. Súd konštatuje, že právo na vydanie bezdôvodného obohatenia je majetkovým právom, a preto sa premlčuje.

Súd sa stotožnil s tvrdením žalobcu, že predmetný vzťah žalobcu a žalovaného je obchodnoprávnym vzťahom v zmysle § 261 odsek 2 Obchodného zákonníka, nakoľko žalovaný je právnická osoba - podnikateľ, ktorý namietanú zmluvu uzavrel za účelom podnikateľským a žalobca je príspevková organizácia zriadená zákonom (subjekt verejného práva), pričom namietané priestory boli stavebným povolením určené na prevádzkovanie za účelom verejne prospešného záujmu, kultúrnych a divadelných predstavení.

Súd zastáva názor, že právna úprava bezdôvodného obohatenia obsiahnutá v Občianskom zákonníku sa má aplikovať aj na obchodné vzťahy, lebo bezdôvodné obohatenie nemožno riešiť podľa ustanovení Obchodného zákonníka pre ich absenciu. Samotné premlčanie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia v obchodných vzťahoch sa však má spravovať právnou úpravou obsiahnutou v Obchodnom zákonníku, lebo inštitút premlčania ako celok upravuje Obchodný zákonník. Spravovanie Obchodným zákonníkom potvrdzuje aj skutočnosť, že jeho ust. § 394 ods. 2 rieši aj vzťahy súvisiace s plnením na základe neplatnej zmluvy, konkrétne rieši prípad premlčania pri práve na vrátenie plnenia uskutočneného podľa neplatnej zmluvy, kedy premlčacia doba začína plynúť odo dňa, keď k plneniu došlo. Súd má za to, že nakoľko Obchodný zákonník rieši právnou úpravou premlčanie plnenia z neplatného právneho úkonu je potrebné aj na samotnú dĺžku premlčacej doby, ako aj jej plynutie z titulu bezdôvodného obohatenia aplikovať ustanovenia Obchodného zákonníka. Z hľadiska teoretického, ako aj z hľadiska výkladového a právno-aplikačného treba akceptovať, že ak ide o vzťah, ktorý sa riadi Obchodným zákonníkom, aplikujú sa na vydanie bezdôvodného obohatenia ustanovenia Obchodného zákonníka o premlčaní (§ 389 - 401). Z uvedeného dôvodu mal súd za to, že aj žalobcom uplatnený nárok (vydanie bezdôvodného obohatenia) sa v danom prípade premlčuje v štvorročnej premlčacej lehote podľa § 397 Obchodného zákonníka a začiatok plynutia premlčacej doby sa riadi ustanovením § 391 a nasl., pokiaľ Obchodný zákonník neustanovuje niečo iné.

Podľa § 397 Obchodného zákonníka ak zákon neustanovuje pre jednotlivé práva inak, je premlčacia doba štyri roky.

Podľa § 458 ods. 1 Obč. zák. musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Podľa ods. 2 cit. ustanovenia s predmetom bezdôvodného obohatenia sa musia vydať aj úžitky z neho, pokiaľ ten kto obohatenie získal, nekonal dobromyseľne.

Súd má za to, že žalovaný tým, že užíval dotknuté priestory na základe absolútne neplatnej zmluvy, sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacoval, čím mu vznikla povinnosť obohatenie získané na úkor žalobcu žalobcovi vrátiť. Skutočnosti, že by užívanie priestorov nebolo žalovanému umožnené súd preukázané nemal. Súd mal za preukázané, že počas trvania nájomného vzťahu žalobca usporadúval akcie, prenajímal priestory divadla mimo reštauračnej časti, tieto prenajímal (preukázané nájomnými zmluvami č.9/2002, XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX a XX/XXXX), pričom žalovaný na predmetných akciách predával spotrebný tovar (občerstvenie, nápoje). Užívanie priestorov v namietanom období mal súd za preukázané aj dobrovoľný uhrádzaním nájomného žalovaným, ako aj výsluchom zástupkyne riaditeľa Mgr. C. D., výsluchom riaditeľa E., výsluchom S. B. na pojednávaní dňa 10.11.2006. Skutočnosť, že by žalovaný v namietaných obdobiach, za ktoré žalovaný nájomné žalobcovi neuhradil, nemal do prenajatých priestorov prístup, súd za preukázané nemal.

Súd mal za to, že dohodnutá výška nájomného, ktorú žalovaný neuhradil, predstavuje adekvátnu peňažnú náhradu za zistené bezdôvodné obohatenie. Uvedené potvrdzuje aj tá skutočnosť, že spočiatku žalovaný dohodnuté nájomné dobrovoľne uhrádzal. Vzhľadom na skutočnosť, že súd konštatoval neplatnosť zmluvy od jej počiatku, to je dňa 24.05.2001, k bezdôvodnému obohateniu žalovaného došlo už od samotného vzniku zmluvy, teda dňa 24.05.2011. Žaloba žalobcu na zaplatenie bola zo strany žalobcu podaná na súd dňa 04.07.2003. Z uvedeného je zrejmé, že predmetný nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia vzhľadom na 4-ročnú premlčaciu dobu nie je premlčaný.

Súd tak ospel k záveru, že žalobcom uplatnený nárok na zaplatenie sumy 13.045,21 EUR (393.000,- Sk) vyčíslený vo výške dohodnutého nájomného, za ktoré mal žalovaný dotknuté priestory užívať, a ktoré žalobcovi neuhradil, vyplývajúce z faktúry č. XX, XX, XX, XX a XX/XXXX za mesiac júl, august, september, október, december 2002, ako aj faktúru č. X/XXXX a faktúru č. X/XXXX za mesiac február a marec 2003, je z titulu bezdôvodného obohatenia sa oprávnený.

Nakoľko zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie je objektívneho charakteru a predpokladom jeho vzniku nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, podstatné je iba to, že stav obohatenia vznikol. Z uvedeného dôvodu mal súd za to, že v zmysle cit. ust. § 458 ods. 1 a 2 Obč. zák., nie je žalovaný povinný vydať ani úžitky zo sumy, ktorú má podľa tohto rozhodnutia súdu získať. Nakoľko je však nesporné, že predmetným rozhodnutím súdu ukladajúcim žalovanému povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie v sume 13.045,21 EUR, nadobúda táto suma charakter peňažného dlhu žalovaného voči žalobcovi, je preto žalovaný v zmysle § 365 a § 369 Obchodného zákonníka povinný zaplatiť žalobcovi aj úroky z omeškania s tým, že za začiatok povinnosti žalovaného na ich zaplatenie určil súd dátum predmetného rozhodnutia. Súd priznal žalobcovi nárok na úroky z omeškania až do ich zaplatenia žalovaným, pričom výška aktuálnej sadzby zákonných úrokov z omeškania podľa § 369 ods. 2 a § 369a Obchodného zákonníka v znení zákona č. 9/2013 Z. z. v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z. predstavuje sumu 8,05%.

Súd tak v časti žalobcom uplatnených úrokov z omeškania žalobu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle ust. § 142 ods. 3 OSP, podľa ktorého aj keď mal účastník vo veci úspech len čiastočný, môže mu súd priznať plnú náhradu trov konania, ak mal neúspech v pomerne nepatrnej časti alebo ak rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku alebo od úvahy súdu; v takom prípade sa základná sadzba tarifnej odmeny advokáta vypočíta z výšky súdom priznaného plnenia.

Súd mal v danom prípade za to, že žalobca mal v konaní neúspech v pomerne nepatrnej časti, nakoľko istina mu bola priznaná v celom rozsahu a neúspech pozostával len v priznanej výške uplatnených úrokov z omeškania.

Súd v rámci trov prvostupňového konania a trov odvolacieho konania priznal náhradu zaplateného súdneho poplatku za žalobu vo výške 19.650,- Sk (652,26 EUR) a za odvolanie vo výške 782,50 EUR a zároveň náhradu trov právneho zastúpenia.

Právny zástupca žalobcu si trovy právneho zastúpenia vyčíslil v podaní doručenom súdu dňa 04.05.2015 v celkovej výške 6.344,76 EUR pozostávajúce z 18 úkonov právnej služby, každý po 284,80 EUR + režijný paušál + náhrada DPH.

Súd vyčíslené trovy právneho zastúpenia preskúmal a v súlade s vyhláškou č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb priznal žalobcovi náhradu trov právneho zastúpenia nasledovne:

Úkony právnej služby:

A: zastupovanie žalobcu pôvodným pr. zástupcom - advokát JUDr. S. D. (neskôr advok. kanc. - HAGYARI, KUBOVIČ & PARTNERS, s.r.o.)

prevzatie a príprava zastúpenia dňa 16.05.2003

284,80 EUR + 4,25 EUR režijný paušál,

vypracovanie a podanie návrhu na vydanie platobného rozkazu zo dňa 12.06.2003

284,80 EUR + 4,25 EUR režijný paušál,

účasť na pojednávaní dňa 10.11.2006

287,14 EUR + 5,44 EUR režijný paušál,

vypracovanie a podanie písomného vyjadrenia zo dňa 24.11.2006

287,14 EUR + 5,44 EUR režijný paušál

účasť na pojednávaní dňa 01.06.2009

71,79 EUR + 6,95 EUR režijný paušál,

účasť na pojednávaní dňa 30.10.2009

71,79 EUR + 6,95 EUR režijný paušál,

účasť na pojednávaní dňa 06.12.2010

71,79 EUR + 7,21 EUR režijný paušál,

účasť na pojednávaní dňa 04.04.2011

287,14 EUR + 7,41 EUR režijný paušál,

B: zastupovanie žalobcu novým pr. zástupcom - advok. kanc. - ANDRAŠOVIČ and PARTNERS, s.r.o.

vypracovanie a podanie písomného vyjadrenia zo dňa 18.04.2012

287,14 EUR + 7,63 EUR režijný paušál

účasť na pojednávaní dňa 23.04.2012

287,14 EUR + 7,63 EUR režijný paušál

účasť na pojednávaní dňa 25.10.2012

287,14 EUR + 7,63 EUR režijný paušál

vypracovanie a podanie odvolania zo dňa 19.11.2012

287,14 EUR + 7,63 EUR režijný paušál

vypracovanie a podanie písomného vyjadrenia k uzneseniu KS v BA zo dňa 21.01.2015

287,14 EUR + 8,93 EUR režijný paušál

účasť na pojednávaní dňa 26.01.2015

71,79 EUR (1/4 z 287,14 EUR) + 8,93 EUR režijný paušál

vypracovanie a podanie písomného vyjadrenia zo dňa 24.03.2015

287,14 EUR + 8,93 EUR režijný paušál

účasť na pojednávaní dňa 04.05.2015

287,14 EUR + 8,93 EUR režijný paušál

To je spolu 3.842,30 EUR + náhrada 20% DPH (768,46 EUR) = 4.610,76 EUR

Súd právnenému zástupcovi žalobcu nepriznal náhradu trov pr. zastúpenia za dva úkony právnej služby - porada s klientom + predžalobná výzva a príprava a prevzatie zastúpenia novým právnym zástupcom, nakoľko tieto nepovažoval súd za účelne vynaložené, náhradu ktorých možno od žalovaného spravodlivo požadovať. Za 5.,6.,7. a 14. úkon (vo všetkých prípadoch účasť na pojednávaniach)

súd priznal náhradu len vo výške 1/4 odmeny v zmysle vyhlášky č. 655/2004 Zb., nakoľko uvedené pojednávania boli odročené bez prejednanja veci samej.

Vzhľadom na vyššie uvedené rozhodol súd o trovách konania tak, ako je uvedené v treťom odseku výrokovej časti rozsudku.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je odvolanie prípustné. Odvolanie je možné podať na Okresnom súde Bratislava I v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozsudku. Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo ním sleduje, a rovnako musí byť podpísané a datované. Zároveň v odvolaní treba 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.

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,
- 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 neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené ( § 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, inak súd vyhotoví ich kópie na trovy odvolateľa (§ 42 ods.3 O.s.p.).