

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 9Co/117/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2112204572
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Behranová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2016:2112204572.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Behranovej a členiek senátu JUDr. Evy Barcajovej a Mgr. Renáty Gavalcovej v právnej veci žalobcu: Obec Zeleneč, so sídlom Školská ulica 224/5, Zeleneč, zastúpený advokátom JUDr. Romanom Cibulkom so sídlom Hlavná 13, Trnava, proti žalovanému: Marek Vavro - MIV, IČO: 37036751, s miestom podnikania Hlavná 78/75, Zeleneč, zastúpenému JUDr. Katarínou Bajovou, advokátkou so sídlom Hlavná 25, Trnava, o vypratanie nehnuteľnosti, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trnava č.k. 13C/22/2012-103 zo dňa 31.októbra 2014 takto

rozhodol:

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

Žalovanému sa n e p r i z n á v a náhrada trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal voči žalovanému vypratania a odovzdania nebytových priestorov - bufetu a letnej terasy nachádzajúcich sa na prvom poschodí stavby súpisné číslo XXX postavenej na parcele č. 213 v katastrálnom území Q. zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX pre okres Trnava, obec Q., katastrálne územie Q.. Vecne svoje rozhodnutie odôvodnil zistením, že medzi účastníkmi bola dňa 01.03.2008 uzatvorená zmluva o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej bol nájom nebytového priestoru - miestnosti bufetu s príslušenstvom vo výmere 65,3 m² a letnej terasy vo výmere 84,7 m² v nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území obce Q., súpisné č. XXX na parcele č. 213, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX. Z predmetnej zmluvy vyplýva, že predmetom nájmu boli nielen nebytové priestory predstavované bufetom, ale aj letná terasa, ktorá nie je nebytovým priestorom podľa § 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, z čoho vyplýva, že dojednaný nájom nie je možné podriaďiť režimu uvedeného zákona, ktorý sa vzťahuje výlučne na nebytové priestory, ale vzhľadom na to, že predmetom nájmu bol tak bufet (nebytový priestor) ako aj letná terasa, t. j. hromadná vec ako celok, predmetný nájom je potrebné podriaďiť režimu ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (na porovnanie súd prvého stupňa poukázal na rozhodnutia NS ČR 20Cdo 2685/99 zo dňa 27.9.2001; NS ČR 26Cdo 1348/2008, NS SR 2Cdo 271/2004, M Cdo 251/2002). Uvedený právny záver vyplýva aj z rozsudku Krajského súdu v Trnave č. k. 23Co/44/2013-131 zo dňa 30.09.2013 v súvisiacej právnej veci o určenie neplatnosti výpovede z predmetného nájmu. Medzi podstatné náležitosti nájmovej zmluvy podľa Občianskeho zákonníka potom nepatrí dohoda o spôsobe platenia nájomného, preto z tohto dôvodu, ako namietal v návrhu žalobca nemôže byť zmluva absolútne neplatnou. Zmluva o nájme nebytových priestorov je teda uzavretá platne. Žalovanému bola doručená výpoveď zo dňa 27.10.2011 z nájmu založeného uvedenou zmluvou o nájme nebytových priestorov (podľa predloženej doručky to bolo dňa 02.11.2011), a to na základe uplatnenia výpovedného dôvodu uvedeného v čl. VI. ods. 2

písm. a) zmluvy, t. j. pre užívanie prenajatého priestoru v rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. pre nedodržiavanie ustanovení zmluvy nájomcom, konkrétne z dôvodov, že

- nájomca neuhradil nájomné vo výške a v čase dohodnutom v čl. IV. zmluvy za rok 2009 a rok 2010 a ani nepredložil doklady o finančných prostriedkoch vynaložených na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru, ktoré by mohli byť odrátané z nájomného za uvedené roky nájmu,

- nájomca vykonal stavebné úpravy prenajatého priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, čím porušil záväzok v zmysle čl. VII. ods. 5 zmluvy,

- nájomca užíval prenajatý priestor na iné účely ako na prevádzkovanie bufetu, ako bolo dohodnuté v čl. III., ods. 1 zmluvy, a to na prevádzkovanie pohostinského zariadenia (baru) s prevádzkovou dobou do neskorých nočných hodín.

Súd prvého stupňa sa zaoberal jednotlivými výpovednými dôvodmi uvedenými vo výpovedi z nájmu:

1. Ako prvý výpovedný dôvod žalobca uviedol, že žalovaný neuhradil nájomné vo výške a v čase dohodnutom v čl. IV. zmluvy za rok 2009 a rok 2010 a ani nepredložil doklady o finančných prostriedkoch vynaložených na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru, ktoré by mohli byť odrátané z nájomného za uvedené roky nájmu. Z výslovného znenia ustanovenia čl. IV. bod 1 nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2008, v ktorom bolo dohodnuté nájomné vyplýva, že sadzba za prenájom 1 m² nebytového priestoru na podnikateľské účely predstavuje 400 Sk/rok. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za prenájom nebytového priestoru 5.000 Sk mesačne. Ročná výška nájomného je 60.000 Sk (1.991,64 eura) a je splatná do 31.12. príslušného kalendárneho roka. Finančné prostriedky vynaložené na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru sa budú nájomcovi odrátavať z nájomného na základe predložených dokladov o úhrade. Nájomné začne nájomca splácať po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov. Zo znenia tohto zmluvného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že účastníci zmluvy sa dohodli, že nájomca začne s platením nájomného, až po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru oproti splatnému nájomnému. Účastníci tohto právneho úkonu, si teda ako predpoklad pre vznik zmluvného nároku prenajímateľa na platenie nájomného a tomu korešpondujúcej povinnosti nájomcu platiť nájomné, dohodli podmienku vykonania vzájomného započítania nákladov vynaložených na rekonštrukciu so splatným nájomným. V danom prípade sa pritom nejedná o odkladaciu podmienku podľa § 36 Občianskeho zákonníka, ale o podmienku, ktorú si účastníci právneho úkonu dohodli ako predpoklad (náležitosť) pre vznik zmluvného nároku (subjektívneho práva a jemu zodpovedajúcej povinnosti). Dojednaná zmluvná podmienka, že nájomné začne nájomca splácať po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov, tak neodkladá účinnosť vzniku práva na zaplatenie nájomného (resp. povinnosti na jeho zaplatenie), naopak je v danom prípade zmluvným predpokladom pre vznik nároku na úhradu nájomného. Pretože zo skutkových zistení v danej veci je zrejmé, že k takémuto započítaniu, predmetom ktorého by boli celkové náklady žalovaného na rekonštrukciu a modernizáciu prenajatého priestoru, resp. že zatiaľ nedošlo k započítaniu nákladov žalovaného na splatné nájomné za roky 2009 a 2010, ktoré neuhradenie nájomného malo byť výpovedným dôvodom, nebol splnený predpoklad, pre vznik nároku žalobcu na úhradu nájomného za uvedené roky. Keďže nájomca mal začať s platením nájomného až po vzájomnom započítaní pohľadávok, pričom dosiaľ k započítaniu vynaložených nákladov oproti nájomnému za roky 2009 a 2010 nedošlo, pričom takéto započítanie bolo zmluvným predpokladom pre vznik nároku na úhradu nájomného, prvý výpovedný dôvod o neuhradení nájomného za roky 2009 a 2010 tak nie je daný. Vo výpovedi sa tiež uvádza, že žalobca nepredložil doklady o finančných prostriedkoch vynaložených na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru, ktoré by mohli byť odrátané z nájomného za uvedené roky nájmu. Svedeckou výpoveďou predchádzajúcej starostky G. však bolo potvrdené, že jej bol predložený doklad o vynaložení nákladov na rekonštrukciu toaliet, potvrdila, že vedela o prácach vykonaných poslancom R., vo výpovedi v konaní sp. zn. 16C/173/2011 uviedla, že žalovaný doniesol faktúru a bloky a bolo to určite viac ako jednoročné nájomné a že žalovaný nosil faktúry o svojich investíciách. Pretože svedkyňa G. bola starostkou v rozhodujúcom období, súd považoval jej výpoveď v tomto smere za rozhodujúcu. V konaní boli potom v priebehu dokazovania predložené ďalšie doklady o vynaložených nákladoch, a to jednak dodací list od M. Hovorku - MH Centrum č. 683393 zo dňa 6.3.2008 na sumu 20.977,40 Sk (696,32 eura) ako aj faktúra a príjmový pokladničný doklad od H. R., stavebné práce č. 037840 zo dňa 27.05.2008 na sumu 60.000 Sk (1.991,64 eura) za rekonštrukčné práce a sadrokartón. Navyše bolo preukázané, že žalovaný uhradil faktúru za plastové okná, pričom na nájomné za rok 2008 mu bola započítaná iba suma 50.000 Sk (1.659,70 eura), teda nie je zrejmé, ako bol zohľadnený zvyšok sumy za plastové okná v sume 22.250 Sk (738,56 eura). Z predložených dokladov, výpovede

svedkyne G. a žalovaného vyplýva, že rekonštrukcia prenajatého priestoru bola nepochybne vykonaná v rozsahu väčšom ako len výmena plastových okien. Svedkyňa G. uviedla, že počas jej funkčného obdobia, nebol dôvod na výpoveď z nájmu. Žalobca, ktorého bola svedkyňa štatutárom v roku 2009 až do 27.10.2010, žalovaného nevyzýval na predkladanie ďalších dokladov, alebo na zaplatenie nájomného. Pretože však dosiaľ nedošlo k výslovnému vzájomnému započítaniu nákladov žalovaného oproti splatnému nájomnému, po zmene starostu obce ostali vzájomné vzťahy účastníkov nejasné a nový starosta žalovanému vystavil faktúru na nájomné za rok 2010, ktorú žalovaný zaplatil až po doručení výpovede z nájmu. Z vyjadrenia svedkyne C. R., účtovníčky obecného úradu, pritom vyplýva, že táto žalovanému odkázala, že faktúru stačí zaplatiť do konca roka 2011. Napriek tomu bola žalovanému daná výpoveď. Na základe uvedených skutočností dospel súd prvého stupňa k záveru, že vzhľadom na to, že medzi účastníkmi dosiaľ nedošlo k vzájomnému započítaniu vynaložených nákladov na rekonštrukciu (ktoré boli v tomto konaní preukázané) s nájomným za roky 2009 a 2010, nevznikol ani nárok žalobcu na platenie nájomného, preto prvý výpovedný dôvod nie je daný. Súd vzhľadom na uvedené potom zamietol návrh žalovaného na doplnenie dokazovania výsluchom ďalších svedkov za účelom preukázania opakovaného žiadania poslanca R. na predloženie pokladničného dokladu, resp. faktúry za stavebné práce, nakoľko mal za to, že takéto dokazovanie je v danom prípade nadbytočné, pretože pre rozhodnutie o danosti prvého výpovedného dôvodu mal súd k dispozícii dostatok skutkových zistení.

2. Žalovanému bola daná výpoveď z nájmu tiež z dôvodu, že vykonal stavebné úpravy prenajatého priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, čím porušil záväzok v zmysle čl. VII. ods. 5 zmluvy. Žalobca však vo výpovedi a ani v priebehu konania neuviedol, ktoré konkrétne stavebné úpravy prenajatého priestoru mal žalovaný vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu. Žalovaný uviedol, že celá rekonštrukcia prenajatého priestoru prebiehala v mesiacoch január až marec 2008, teda do uzatvorenia nájomnej zmluvy dňa 01.03.2008, po uzatvorení nájomnej zmluvy vykonával už len stavebné úpravy, ktoré mu boli uložené uzneseniami obecného zastupiteľstva, na základe sťažností občanov na hlučnosť prevádzky, resp. z dôvodu bezpečnosti. Žalobca poukazoval na výpoveď svedka H. R., ktorý uviedol, že stavebné práce vykonal v mesiacoch apríl až máj r. 2008. Na druhej strane svedkyňa N. G., ktorá bola starostkou, v čase uzatvorenia zmluvy o nájme a v čase rekonštrukcie, si síce v tomto konaní na čas vykonania stavebných úprav nevedela spomenúť, avšak v konaní vedenom pod sp. zn. 16C/173/2011 na pojednávaní dňa 16.10.2012 uviedla, že stavebné úpravy urobil G. H. pred uzavretím nájomnej zmluvy, súhlas na túto rekonštrukciu nebol daný formou uznesenia, bola to dohoda na pracovnej porade alebo na zastupiteľstve, potom pozval starostku, poslancov a kontrolórku na prehliadku priestorov, Potvrdila, že aj po uzavretí zmluvy sa robili stavebné úpravy, a to na podnet sťažovateľov na hluk, zamurovali sa okná, obmurovali sa vstupné dvere, robil to žalovaný na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, obec s rekonštrukciou súhlasila a uvítala to. Uviedla, že po uzavretí zmluvy robil G. H. iba práce odsúhlasené obecným zastupiteľstvom, mal to v podstate príkazom, nedával si žiadosť. Túto výpoveď považoval súd v danom prípade za rozhodujúcu. Žalovaný v konaní uvádzal, že po uzatvorení nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2008 pozval všetkých poslancov, starostku a kontrolórku na ohliadku ukončenej rekonštrukcie, preto by bolo nelogické, aby týchto pozýval, ak by sa rekonštrukcia mala ešte len vykonávať v mesiacoch apríl až máj 2008. Súd prvého stupňa mal preto zato, že rekonštrukcia a modernizácia predmetného priestoru bola vykonaná do uzatvorenia zmluvy o nájme dňa 01.03.2008, pričom rekonštrukciu žalovaný vykonal so súhlasom žalobcu. Na rekonštrukciu vykonanú pred uzatvorením zmluvy o nájme, sa nevzťahuje ustanovenie čl. VII. bod 5 zmluvy, podľa ktorej sa nájomca zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov, ktoré zmluvné ustanovenie nadobudlo účinnosť až s účinnosťou zmluvy o nájme t. j. dňom 01.03.2008. Svedkyňa G. potvrdila, že žalovaný mal súhlas na rekonštrukciu, sám šiel do rizika, pretože bez zmluvy zhodnocoval majetok obce. Ďalej bolo v konaní preukázané, že obec následne svojimi uzneseniami žalovanému ukladala povinnosť vykonať ďalšie stavebné úpravy na odstránenie hlučnosti, či zabezpečenie bezpečnosti prevádzky. Žalovaný uviedol, že budoval odhlučňovaciu stenu, mrežu na terase, od ihriska sa staval nový múr, zvyšoval zábradlie, zatepľoval celú stenu, aby sa zabezpečilo odhlučnenie a po rokoch robil úpravu vchodu, budoval madlá, prispôboval vchod a vstup do baru z druhého vchodu, všetko na požiadanie obce. Žalovaný teda postupoval v zmysle príkazov obce, preto nemožno v týchto prípadoch hovoriť o tom, že vykonal stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa. Pretože však žalobca vo výpovedi z nájmu ani v priebehu konania neuviedol aké konkrétne stavebné úpravy po uzatvorení nájomnej zmluvy boli vykonané bez písomného súhlasu prenajímateľa, je tento výpovedný dôvod tiež neurčitý a žalobca rovnako v konaní neuniesol dôkazné bremeno, ktorým by preukázal danosť tohto výpovedného dôvodu.

3. Napokon bola žalovanému daná výpoveď z nájmu z dôvodu, že užíval prenajatý priestor na iné účely ako na prevádzkovanie bufetu, ako bolo dohodnuté v čl. III., ods. 1 zmluvy, a to na prevádzkovanie pohostinského zariadenia (baru) s prevádzkovou dobou do neskorých nočných hodín. Samotný žalobca schválil prevádzkové hodiny bufetu v pracovných dňoch do 23.00 hod. a v piatok a sobotu do 24.00 hod., čo vyplýva aj z oznámenia obce zo dňa 22.06.2011 - uznesenia č. 39. Účel nájmu bol dohodnutý v ustanovení čl. III. bod 1 zmluvy o nájme s tým, že nájomca bude uvedené priestory užívať na prevádzkovanie bufetu a letnej terasy v objekte TJ v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikateľ - živnostenský list, reg. číslo 70/2000. Súd prvého stupňa dospel k záveru, že v danom prípade nevznikol zásadný rozpor medzi účelom nájmu dohodnutým v zmluve o nájme a účelom, na aký boli prenajaté priestory skutočne využívané. Navyše je potrebné predovšetkým vychádzať z vôle zmluvných strán pri uzatvorení nájmovej zmluvy (§ 35 ods. 2 O.z.). Pokiaľ ide o vôľu zmluvných strán, resp. ich zámer sledovaný pri uzatvorení zmluvy, súd ho mal preukázaný jednak výpoveďou žalovaného, ale predovšetkým výpoveďou svedkyne G., ktorá potvrdila, že spôsob prevádzky je v súlade s nájmnou zmluvou (s výnimkou akcií, ktoré sú tam organizované). Uviedla, že v objekte bol bar, kde sa predával alkohol, keď bol futbal, poslanci iniciovali, aby tam bol urobený riadny bar o čo mal žalovaný záujem. Je zrejmé, že pojem pohostinské zariadenie je pojem širší ako bar, zahŕňa reštauráciu, bar, krčmu, pohostinstvo, bufet a ďalšie zariadenia podobného charakteru. Avšak účel všetkých týchto zariadení je rovnaký, a to že ide o činnosti spočívajúce v príprave a predaji jedál a nápojov na priamu konzumáciu. Účel na ktorý žalovaný prenajaté priestory využíval teda nie je v zásade v rozpore s účelom dohodnutým v nájmovej zmluve. Zároveň je tento účel v súlade s jeho živnostenským oprávnením, tak ako vyžadovala nájmná zmluva, keď žalovaný má v predmete podnikania okrem iného aj pohostinskú činnosť a výrobu hotových jedál pre výdajne. V konaní nebolo preukázané, že by prenajaté priestory využíval zásadne inak ako na prevádzkovanie pohostinskej činnosti. Tento účel je tiež podľa názoru súdu v súlade so zámerom zmluvných strán, sledovaným pri uzatvorení nájmovej zmluvy, keď svedkyňa G. sama uviedla, že žalovaný mal vykonať rekonštrukciu baru. Účel nájmu uvedený v nájmovej zmluve je tak potrebné vykladať v širšom zmysle ako len bar a letná terasa, treba ho vykladať podľa vôle zmluvných strán v čase uzatvorenia zmluvy, ale aj podľa následného správania sa zmluvných strán po uzatvorení zmluvy, keď žalobca po ohliadke zrekonštruovaných priestorov proti rozsahu a spôsobu rekonštrukcie nenamietal, naopak, žalovanému v období po uzatvorení nájmovej zmluvy ukladal ďalšie povinnosti za účelom odstránenia hlučnosti prevádzky a nakoniec v uznesení č. 39 z roku 2011 odporcovi schválil prevádzkovú dobu jeho pohostinského zariadenia v pracovných dňoch do 23.00 hod. a v piatok a sobotu do 24.00 hod.. Nie je v rozpore s účelom prevádzkovania pohostinského zariadenia (či už baru, alebo bufetu) ak v ňom nájomca organizuje oslavy, kary, či stretávky. Je samozrejmé, že nájomca je povinný dodržiavať obcou schválené prevádzkové hodiny, avšak ich nedodržanie nie je dôvodom pre výpoveď z nájmu z dôvodu nedodržania účelu nájmu, ale môže byť len dôvodom pre ukládanie administratívnych sankcií zo strany obce. Vzhľadom na uvedené mal súd za to, že žalobca nepreukázal danosť ani posledného výpovedného dôvodu. Pokiaľ ide o tento výpovedný dôvod, že žalovaný užíval prenajatý priestor na iné účely ako na prevádzkovanie bufetu, a to na prevádzkovanie pohostinského zariadenia, keď žalobca počas niekoľkých rokov po uzatvorení nájmovej zmluvy žalovanému neustále ukladal ďalšie stavebné povinnosti ohľadom predmetnej prevádzky, žalobca schválil prevádzku stávkovej kancelárie ako aj prevádzkové hodiny žalovaného do 23.00 - 24.00 hod., je potom danie výpovede žalobcom žalovanému výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ide o všeobecné ustanovenie hmotnoprávnej povahy, ktoré umožňuje posúdiť vec súdom v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť poskytnúť súdnu ochranu uplatňovanému právu. Po zhodnotení všetkých okolností daného prípadu mal súd prvého stupňa za to, že by tiež bolo v rozpore s dobrými mravmi, ak by návrhu na vypratanie žalovaného vyhovel z dôvodu, že žalovaný užíval predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v nájmovej zmluve, a to vzhľadom na správanie sa žalobcu predovšetkým po uzatvorení nájmovej zmluvy, keď tento žalovanému ukladal ďalšie povinnosti, schválil mu prevádzkové hodiny, povolil činnosť stávkovej kancelárie.

Súd prvého stupňa tak uzavrel, že žaloba nebola podaná dôvodne, nebola preukázaná danosť ani jedného z výpovedných dôvodov uplatnených žalobcom vo výpovedi z nájmu zo dňa 27.10.2011, doručenej žalovanému dňa 02.11.2011. Možnosť ukončenia predmetného nájmu výpoveďou prenajímateľa, bola pritom dohodou účastníkov v nájmovej zmluve zo dňa 01.03.2008 viazaná na existenciu niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. VI. bod 2 zmluvy. Nie sú tým splnené podmienky dojednané zmluvnými stranami, aby prenajímateľ svojím jednostranným právnym úkonom -

výpoveďou, ukončil predmetný zmluvný vzťah, preto je výpoveď žalobcu zo dňa 27.10.2011, ktorá je v rozpore s dojednaním účastníkov zmluvy č. 01/2008 o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.03.2008, neplatná. Vzhľadom na uvedené súd prvého stupňa žalobu v celom rozsahu zamietol. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 35 ods. 2, § 39, § 580, § 663 ods. 1, § 671 ods. 1, § 677 ods. 1, § 678 Občianskeho zákonníka a § 1 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. O náhrade trov konania súd prvého stupňa rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (v ďalšom texte „O.s.p.“) a v konaní úspešnému žalovanému priznal náhradu trov konania spočívajúcich v trovách právneho zastúpenia, proti neúspešnému žalobcovi za sedem úkonov právnej služby: 1. prevzatie a príprava zastúpenia marec 2012 (§ 14 ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení účinnom do 30.06.2013) po 58,69 eura, k tomu režijný paušál 7,63 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 2. zastupovanie na pojednávaní dňa 11.04.2012 (§ 14 ods. 1 písm. d) cit. vyhl.) po 58,69 eura, k tomu režijný paušál 7,63 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 3. zastupovanie na pojednávaní dňa 06.03.2014 (§ 13a ods. 1 písm. d) cit. vyhl. vyhlášky v aktuálnom znení) po 61,87 eura, k tomu režijný paušál 8,04 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 4. zastupovanie na pojednávaní dňa 02.06.2014 (§ 13a ods. 1 písm. d) cit. vyhl. vyhlášky) po 61,87 eura, k tomu režijný paušál 8,04 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 5. písomné vyjadrenie zo dňa 29.09.2014 (§ 13a ods. 1 písm. c) cit. vyhl.) po 61,87 eura, k tomu režijný paušál 8,04 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 6. zastupovanie na pojednávaní dňa 29.09.2014 (§ 13a ods. 1 písm. d) cit. vyhl. vyhlášky) po 61,87 eura, k tomu režijný paušál 8,04 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 7. zastupovanie na pojednávaní dňa 31.10.2014 (§ 13a ods. 1 písm. d) cit. vyhl. vyhlášky) po 61,87 eura, k tomu režijný paušál 8,04 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), spolu za uvedené úkony právnej služby 482,19 eura, k tomu 20% DPH vo výške 96,43 eura, celkom tak náhrada trov právneho zastúpenia predstavuje sumu 578,62 eura.

Uvedený rozsudok napadol v celom rozsahu odvolaním podaným v zákonnej lehote žalobca. Žiadal aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a žalobcovi prizná náhradu trov prvostupňového aj odvolacieho konania. Žalobca súdu prvého stupňa vytkol, že z vykonaných dôkazov vyvodil nesprávne skutkové zistenia a že jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalobca za najzávažnejší dôvod pre svoju výpoveď z nájmu považoval a považuje skutočnosť, že si žalovaný riadne a včas neplnil svoju zmluvnú povinnosť - uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Žalobca nesúhlasí s výkladom súdu prvého stupňa týkajúceho sa Článku IV. bod 1 nájomnej zmluvy, že nájomca začne s platením nájomného až po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného bytového priestoru oproti splatnému nájomnému. V zmysle tohto názoru súdu prvého stupňa sa tak v podstate nárok žalobcu na dohodnuté nájomné vo výške 60.000 Sk splatné do 31.12. príslušného kalendárneho roka stane zročným až po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru a keďže vraj k takémuto vzájomnému započítaniu nákladov medzi účastníkmi v skutočnosti nedošlo, nestal sa nárok žalobcu na nájomné zročným a nemohlo byť preto neplatenie nájomného považované za porušenie nájomnej zmluvy odôvodňujúce výpoveď z nájmu. Žalobca považuje takýto výklad uvedeného článku nájomnej zmluvy za chybný. V dôsledku takéhoto mylného výkladu citovaného zmluvného ustanovenia je potom nesprávny i záver súdu prvého stupňa o tom, že výpovedný dôvod žalobcu spočívajúci v porušovaní ustanovení nájomnej zmluvy neplatením dohodnutého nájomného nie je daný. V napadnutom rozsudku prezentovaný výklad uvedeného článku nájomnej zmluvy nielenže nezodpovedá jeho gramatickému a logickému výkladu, ale nezodpovedá ani okolnostiam, za ktorých došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Je totiž nesporné že žalovanému boli už započítané na nájomné za rok 2008 jeho náklady týkajúce sa zakúpenia a osadenia plastových okien v hodnote 2.564, 23 eura. Rovnako je nesporný a v konaní preukázaný fakt, že žalovaný nájomné za rok 2010 neuhradil do termínu jeho splatnosti, teda do 31.12.2010, neuhradil ho ani na základe výzvy, ktorá mu bola doručená v mesiaci marec 2011 a toto nájomné uhradil až po doručení výpovede z nájmu, teda takmer rok po termíne splatnosti. Nelogičnosť spomínaného výkladu nájomnej zmluvy vidí žalobca v tom, že pripustenie takéhoto výkladu by malo za dôsledok, že v prípade, ak by žalovaný z akéhokoľvek dôvodu nepredložil žalobcovi doklady preukazujúce jeho náklady na modernizáciu a rekonštrukciu nebytových priestorov, nárok žalobcu a dohodnuté nájomné by tak v zmysle takéhoto výkladu vôbec nevznikol a žalovaný by za nájom priestorov nemusel prakticky nič platiť. Je zrejmé, že takýto zámer spomínané ustanovenia nájomnej zmluvy nesledovalo. Z dôkazov, ktoré boli v konaní vykonané vyplýva že modernizácia a rekonštrukcia prenajatých priestorov bola žalovaným realizovaná ešte pred uzatvorením nájomnej zmluvy. Je preto zrejmé že posledná veta Článku IV. bod 1 nájomnej zmluvy sa týka tých nákladov, ktoré žalovaný vynaložil ešte pred uzatvorením nájomnej zmluvy, navyiac túto časť nájomnej zmluvy nie je možné chápať oddelenie od jej zvyšnej časti, z ktorej vyplýva nielen dohodnutá výška ročného

nájomného, ale aj jeho splatnosť. Pri správnom výklade uvedeného článku je teda možné dospieť k záveru, že v bolo povinnosťou žalovaného splatiť vždy do 31.12. každého roku dohodnutú výšku nájomného, na ktorú si mohol započítať tie zo svojich nákladov na rekonštrukciu a modernizáciu, ktoré žalobcovi v priebehu toho ktorého roka preukázateľne predložil, vydokladoval a žalobca mu tieto odsúhlasil. Žalovaný však žalobcovi iné doklady (okrem nákladov na plastové okná, ktoré mu boli i započítané na zročné nájomné) nepredložil a jeho dlh na splatnom nájomnom tak narástol. Týmto spôsobom, teda neplatením nájomného riadne a včas, vážne porušil ustanovenia nájomnej zmluvy a žalobca mu preto dôvodne nájom vypovedal. Samotný tento dôvod výpovede z nájmu je pritom postačujúci, a to bez ohľadu na to či ostatné dôvody výpovede sú alebo nie sú dané. Ak potom súd prvého stupňa pri svojom rozhodovaní o žalobe dospel k inému názoru a žalobu zamietol, rozhodol vo veci nesprávne

Žalovaný sa k odvolaniu žalobcu písomne nevyjadril, samostatný odvolací návrh nepodal.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou, podal ho účastník konania (§ 201 O.s.p.), v zákonom stanovenej lehote (§ 204 O.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný, (§ 202 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako i konanie, ktoré jeho vydaniu predchádzalo (§ 212 ods. 1 O.s.p.) po skonštatovaní, že odvolanie má základné zákonom predpísané náležitosti (§ 205 ods. 1 O.s.p.) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 205 ods. 2 písm. d) a f) O.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je vecne správne, preto ho podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil. Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie vydal pomerom hlasov 3:0, t.j. jednohlasne (§ 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z.z.).

Odvolací súd vo veci rozhodol podľa ustanovenia § 214 ods. 2 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania tak, že rozsudok verejne vyhlásil, nakoľko vec bola ústne prejednaná pred súdom prvého stupňa a v odvolacom konaní nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, preto sa nejedná o konanie, v ktorom by súd prvého stupňa rozhodol podľa § 115a bez nariadenia pojednávania a je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, nejde ani o konanie vo veciach porušovania zásady rovnakého zaobchádzania a nariadenie pojednávania nevyžaduje ani dôležitý verejný záujem.

Podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, ako aj celého obsahu spisového materiálu dospel k záveru, že súd prvého stupňa vo veci riadne zistil skutkový stav, výsledky vykonaného dokazovania vyhodnotil správne a vec posúdil správne aj po právnej stránke. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s rozhodnutím súdu prvého stupňa a v podrobnostiach na odôvodnenie rozhodnutia poukazuje.

Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia a za účelom vysporiadania sa s odvolacími námietkami žalobcu odvolací súd uvádza nasledovné.

Predmetom konania je vypratanie žalovaného z nebytových priestorov, ktoré užíva na základe nájomnej zmluvy uzavretej so žalobcom dňa 01.03.2008 a odovzdania týchto priestorov žalobcovi. Svojho nároku sa žalobca domáha tvrdiac, že dňa 2.11.2011 žalovanému doručil výpoveď z nájmu založeného uvedenou nájomnou zmluvou, pretože žalovaný neuhradil nájomné vo výške a v čase dohodnutom v Článku IV. nájomnej zmluvy za roky 2009 a 2010, a ani nepredložil doklady o finančných prostriedkoch vynaložených na modernizáciu a rekonštrukciu časti prenajímaného nebytového priestoru ako i z dôvodu, že tento uskutočnil v prenajatom bytovom priestore stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu žalobcu a prenajatý priestor prevádzkoval na iný účel ako na prevádzkovanie bufetu. Na základe uvedenej výpovede by nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným skončil uplynutím dvojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá by začala plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení teda dňom 01.02.2012, žalovaný však popiera platnosť výpovede a odmietol nebytový priestor vypratať a odovzdať ho do užívania žalobcu.

Predmetom tohto odvolacieho konania je posúdenie správnosti postupu a rozhodnutia súdu prvého stupňa, ktorý žalobu zamietol z dôvodu, že výpovedné dôvody uvedené vo výpovedi z nájmu nie sú dané, v zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy preto nie sú dané zmluvne dohodnuté možnosti ukončenia predmetného nájmu výpoveďou.

Podľa ustanovenia § 126 ods 1 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

V zmysle citovaného zákonného ustanovenia súd prvého stupňa postupoval správne, keď predovšetkým zisťoval, či žalovaný zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu neoprávnene - teda či medzi účastníkmi trvá nájomný vzťah alebo bol ukončený. Medzi účastníkmi pritom nebolo sporné, že na daný nájomný vzťah, založený zmluvou o nájme zo dňa 01.03.2008 je potrebné aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka, nakoľko predmet nájmu ako celok nemá charakter nebytových priestorov, na tento vzťah sa preto nevzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Podľa ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa ustanovenia § 665 Občianskeho zákonníka nájomca je oprávnený užívať vec spôsobom určeným v zmluve; ak sa nedohodlo inak, primerane povahe a určeniu veci. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.

Podľa ustanovenia § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa ustanovenia § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

Podľa ustanovenia § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.

Podľa ustanovenia § 678 Občianskeho zákonníka ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak.

Z obsahu preskúmaného spisu odvolací súd zistil, že účastníci si v Čl.VI. predmetnej nájomnej zmluve dojednali ukončenie nájmu vzájomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou prenajímateľa z týchto presne uvedených dôvodov:

a)ak nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,

b) nájomca alebo osoby, ktorý s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,

c)nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa. Výpoveďou nájmu zo dňa 27.10.2011 žalobca ako prenajímateľ vypovedal nájom, ktorý vznikol na základe predmetnej nájomnej zmluvy z nasledovných dôvodov:

1. nájomca neuhradil nájomné vo výške a v čase dohodnutom v čl. IV. zmluvy za rok 2009 a rok 2010 a ani nepredložil doklady o finančných prostriedkoch vynaložených na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru, ktoré by mohli byť odrátané z nájomného za uvedené roky nájmu,

2. nájomca vykonal stavebné úpravy prenajatého priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, čím porušil záväzok v zmysle čl. VII. ods. 5 zmluvy,

3. nájomca užíval prenajatý priestor na iné účely ako na prevádzkovanie bufetu, ako bolo dohodnuté v čl. III., ods. 1 zmluvy, a to na prevádzkovanie pohostinského zariadenia (baru) s prevádzkovou dobou do neskorých nočných hodín. Výpoveď bola žalovanému doručená dňa 02.11.2011.

Súd prvého stupňa vykonal rozsiahle dokazovanie na zistenie odôvodnenosti uvedených výpovedných dôvodov, pričom dospel k záveru, že výpovedné dôvody nie sú dané, z čoho vyplýva, že nájomný vzťah medzi účastníkmi trvá. Odvolací súd sa stotožňuje s vyhodnotením dokazovania súdom prvého stupňa a v podrobnostiach odkazuje na odôvodnenie jeho rozhodnutia. K odvolacím námietkam žalobcu odvolací súd uvádza, že z výsluchu svedkyne N. G., ktorá bola starostkou práve v období (do 27.12.2010), v ktorom malo prísť k porušovaniu povinností žalovaného vo vzťahu k plateniu nájomného a predkladaniu dokladov o vynaložených finančných prostriedkoch (prvý výpovedný dôvod) jednoznačne vyplývalo, že žalovaný si svoje povinnosti plnil, predložil doklady o nákladoch na rekonštrukciu priestoru, ktoré prevyšovali ročné nájomné. Už len z tohto dôkazu vyplýva, že uvedený výpovedný dôvod neobstoí. K námietke nesprávneho výkladu Čl. IV. nájomnej zmluvy súdom prvého stupňa odvolací súd uvádza, že súd prvého stupňa vychádzal zo striktného znenia uvedeného článku, formulácia ktorého pripúšťa aj taký výklad, aký predložil súd prvého stupňa.

Odvolací súd konštatuje, že súd prvého stupňa rozhodol správne, vykonal rozsiahle dokazovanie, pričom z vykonaných dôkazov vyvodil správne skutkové zistenia a vec aj správne právne posúdil. Svoje rozhodnutie náležite, v súlade s ustanovením § 157 O.s.p. vyčerpávajúcim spôsobom odôvodnil. Odvolacie námietky žalobcu sú nedôvodné.

Odvolací súd preto napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa ustanovenia § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

V odvolacom konaní bol v plnom rozsahu úspešný žalovaný, v dôsledku čoho by mu v zmysle ustanovenia § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s ustanovením § 142 ods. 1 O.s.p. patrilo právo na náhradu trov odvolacieho konania. Žalovaný si však náhradu trov odvolacieho konania neuplatnil a tak mu ich odvolací súd nepriznal.

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.