

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/215/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3809201870
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2016:3809201870.1

Rozhodnutie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Vrtochovej a členov JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Denisa Vékonyho v právnej veci navrhovateľky: MUDr. E. D., bytom H., J. P. XXX/XX, proti odporcovi: OD ŠAFRÁN s.r.o., IČO: 36 624 179, so sídlom Banská Bystrica, Zvolenská cesta 14, o zaplatenie 12.613,69 EUR s príslušenstvom, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 26. januára 2016, č.k. 12C/96/2009 -93, jednohlasne, takto

rozhodol:

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

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

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľke sumu 12.613,69 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy 3.983,27 EUR od 1.1.2007 do zaplatenia, vo výške 8,5 % ročne zo sumy 3.983,27 EUR od 1.1.2008 do zaplatenia a vo výške 5 % ročne zo sumy 3.983,27 EUR od 1.1.2009 do zaplatenia a nahradiť jej trovy právneho zastúpenia v sume 588,16 EUR a ostatné trovy v sume 756,50 EUR, všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že navrhovateľka sa podaným návrhom domáhala, aby súd zaviazal odporcu na zaplatenie sumy 12.613,69 EUR s príslušenstvom, titulom nájomného. Svoj návrh odôvodnila tým, že je vlastníčkou budovy OD Šafrán v Prievidzi, súpisné číslo 7. Dňa 1.7.2004 uzavrela navrhovateľka ako prenajímateľ Zmluvu o prenájme nebytových priestorov s odporcom, ktorou mu na dobu neurčitú prenajala nebytové priestory v budove, a to na 1. poschodí za účelom prevádzkovania predajne nábytku. Strany si dohodli nájomné vo výške 10.000,-SK mesačne, t.j. 120.000,-SK ročne. V prepočte na menu euro 331,94 EUR mesačne, t.j. 3.983,27 EUR ročne. Nájomné bolo splatné do 31.12. bežného roka bez faktúry a v hotovosti. Odporca ku dňu podania návrhu nezaplatil žiadne nájomné, budovu užíva, hoci navrhovateľka od zmluvy odstúpila listom zo dňa 26.5.2008. Navrhovateľka sa návrhom domáhala sumy 12.613,69 EUR, a to: nájomného za rok 2006 v sume 120.000,-SK, teda 3.983,27 EUR, nájomného za rok 2007 v sume 120.000,-SK, teda 3.983,27 EUR, nájomného, resp. nároku z bezdôvodného obohatenia za rok 2008 v sume 120.000,-SK, teda 3.983,27 EUR a nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za mesiace január a február 2009 v sume 20.000,-SK, teda 663,88 EUR. Zároveň sa domáhala aj úrokov z omeškania od splatnosti jednotlivého nájomného. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázaný skutkový stav tak, ako ho tvrdila navrhovateľka. Okrem skutkových tvrdení navrhovateľky z dokazovania ďalej vyplynulo, že ohľadom nájmu nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností na Liste vlastníctva číslo 544 pre katastrálne územie Prievidza, obec Prievidza, a to Obchodný dom Šafrán, boli medzi účastníkmi uzavreté tri nájomné zmluvy. Predmetom tohto konania bolo nájomné, resp. vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľnosti po skončení nájmu, na základe Zmluvy o prenájme nebytových priestorov, uzavretej medzi účastníkmi dňa 1.7.2004. Predmetom zmluvy bol nájom obchodných priestorov na 1. poschodí obchodného domu. Nájom trval od 1.7.2004 do odstúpenia od zmluvy navrhovateľkou dňa 26.5.2008. Odporca však užíval

uvedené priestory aj po skončení nájmu a to aj v čase podania návrhu na súde, dňa 2.3.2009. Nájomné za obdobie od 1.1.2006 až do odstúpenia od zmluvy neuhradil. Obrana odporcu spočívala len v tom, že namietol, že navrhovateľka uzatvorila ďalšie nájomné zmluvy, ktorých platnosť je predmetom súdnych konaní. Iné okolnosti odporca na spochybnenie žalovaného nároku neuviedol. Obmedzil sa len na nekonkrétne tvrdenia, že navrhovateľka spôsobila odporcovi škodu, keď si na svoj účet previedla značné sumy finančných prostriedkov, a že koná neustále proti záujmom odporcu. Súd dokazovaním zistil, že dňa 31.8.2007 bola medzi navrhovateľkou ako prenajímateľom a odporcom ako nájomcom uzavretá ďalšia nájomná zmluva, predmetom ktorej je nájom obchodných priestorov v Obchodnom dome Šafrán v Prievidzi, na 2. poschodí, o výmere 126 m². Nájom bol dohodnutý na dobu neurčitú. Dňom 1.1.2005 je ďalej datovaná Zmluva o prenájme nehnuteľností, predmetom ktorej je nájom (celého) Obchodného domu Šafrán na obdobie od 1.1.2005 do 31.12.2009. Výška nájomného bola dohodnutá na 1,-SK na celú dobu nájmu. Nájomné bolo splatné dňa 31.12.2009. Rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 17C/35/2013-104 zo dňa 24.3.2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 6Co/711/2014 zo dňa 31.3.2015 súd zamietol návrh odporcu, ktorý smeroval proti navrhovateľke o určenie, že táto zmluva o prenájme nehnuteľností trvá, ktorým sa zároveň domáhal určenia povinnosti plniť z uzavretej zmluvy. Súd dospel k záveru, že predmetná zmluva je neplatným právnym úkonom. Na základe uvedeného súd konštatoval, že Zmluva o prenájme nebytových priestorov, uzavretá dňa 1.7.2004 nie je v kolízii so Zmluvou o nájme zo dňa 31.8.2007, keďže táto sa týkala len prenájmu priestorov na 2. poschodí Obchodného domu Šafran. Zároveň súd nemohol prihladať na Zmluvu o prenájme nehnuteľností zo dňa 1.1.2005, ktorá sa síce týkala nájmu celého objektu Obchodného domu Šafran a bola uzatvorené neskôr ako zmluva zo dňa 1.7.2004, no bola neplatná. Na základe uvedeného súd vyhodnotil obranu odporcu v tomto konaní ako nedôvodnú. Z vyššie citovaných zákonných ustanovení okrem iného vyplýva, že zmluva o nájme nebytových priestorov sa povinne uzatvára v písomnej forme, pričom jej podstatné náležitosti upravuje zákon č. 116/1990 Zb. Súd konštatuje, že v danom prípade bola nájomná zmluva písomne uzavretá. Výška a splatnosť nájomného a aj ostatné základné náležitosti boli v zmluve riadne dohodnuté. Súd preto považoval Zmluvu o prenájme nebytových priestorov, zo dňa 1.7.2004 za platnú. Zmluva zároveň obsahovala v Čl. 5 ustanovenie, ktoré umožňovalo navrhovateľke ako zmluvnej strane od tejto zmluvy odstúpiť. Navrhovateľka sa v rámci žalovaného nároku domáhala úhrady nezaplateného nájmu za obdobie od 1.1.2006 do odstúpenia od zmluvy dňa 26.5.2008. A keďže odporca užíval prenajaté priestory aj po skončení nájmu, domáhala sa navrhovateľka aj vydania bezdôvodného obohatenia a to od skončenia nájomnej zmluvy až do konca mesiaca február 2009. Po zániku nájmu užíval odporca predmetné nebytové priestory bez právneho dôvodu. Možno teda konštatovať, že ich užívaním sa na úkor navrhovateľky bezdôvodne obohatil. Výšku tohto bezdôvodného obohatenia možno stotožniť s výškou nájomného za príslušné obdobie užívania nebytových priestorov po skončení nájomnej zmluvy. Suma nájomného totiž predstavovala majetkový úbytok na strane navrhovateľky, resp. sumu o ktorú sa majetok navrhovateľky nezväčšil na základe porušenia povinností odporcom. Odporca je teda povinný toto bezdôvodné obohatenie navrhovateľke vydať. Výška žalovanej sumy zodpovedala výške nezaplateného nájomného za obdobie od 1.1.2006 do 28.2.2009. Keďže odporca sa včasným neuhradením nájomného a následne aj nevydaním bezdôvodného obohatenia dostal do omeškania, je povinný uhradiť navrhovateľke aj príslušný úrok z omeškania podľa splatnosti nájomného, t.j. vždy od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho roka. Súd vzhľadom na uvedené považoval uplatnený nárok za preukázaný a preto návrhu v celom rozsahu vyhovel.

O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., keďže navrhovateľka mala vo veci plný úspech, súd jej v súlade s citovaným ustanovením priznal právo na plnú náhradu účelne vynaložených trov konania. Trovy navrhovateľky pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za návrh v sume 756,50 EUR a trov právneho zastúpenia v sume 588,16 EUR. Výška odmeny za jeden úkon právnej služby je vypočítaná podľa § 10 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb.

Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie odporca, v ktorom žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vrátil mu vec na opätovné prejednanie. V odvolaní namietal, že rozhodnutie okresného súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a z nedostatočne vyhodnotených dôkazov. Medzi navrhovateľkou a odporcom bola platne uzavretá nájomná zmluva o prenájme nehnuteľností dňa 1.1.2005, v ktorej v článku 8 sa uvádza: „ Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že táto zmluva nahrádza všetky doposiaľ uzavreté zmluvy a dodatky o prenájme nebytových priestorov a nehnuteľností, ktoré boli až do podpísania tejto zmluvy medzi nimi ako zmluvnými stranami uzavreté“. Z uvedeného vyplýva, že platnosť nájomnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľkou a odporcom skončila dňa 31.12.2004. Z toho dôvodu je návrh navrhovateľky nedôvodný. Tvrdenie navrhovateľky, že táto

zmluva je neplatná je nedôvodné, lebo žiadny súd vo svojom výroku túto zmluvu nevyhlásil za neplatnú. Odôvodnenia súdu, že nájomná zmluva zo dňa 01.01.2005 o prenájme nehnuteľnosti uzavretá medzi navrhovateľkou a odporcom je neplatná sú len v hypotetickej rovine, lebo výrok súdu, že táto nájomná zmluva je neplatná neexistuje. Dňa 21.12.2007 podala navrhovateľka návrh na Okresný súd Veľký Krtíš o neexistencii nájomného pomeru a vypratanie, ktorý Okresný súd Veľký Krtíš odsunul na Okresný súd Prievidza ako príslušný súd, ktorý toto konanie viedol pod spisovou značkou 11C/24/2008. Toto konanie bolo ukončené platným rozsudkom, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 19.6.2013. Po preštudovaní tohto spisu súd nájde všetky potrebné dôkazy, aby mohol správne právne posúdiť návrh navrhovateľky. Poukázal a citoval posledný odsek na str. 9 rozsudku 11C/24/2008.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadrila navrhovateľka, v ktorom navrhla, aby odvolací súd prvostupňový rozsudok ako správny potvrdil. Uviedla, že rozsudkom OS v Prievidzi pod sp. zn. 17C/35/2013-104, zo dňa 24.03.2014 a následne KS v Trenčíne zo dňa 31.03.2015, ktorý rozsudok potvrdil, súd návrh podaný navrhovateľom OD ŠAFRAN s.r.o. zamietol. V tomto konaní sa navrhovateľ domáhal proti odporcovi MAXMALL s.r.o., aby súd určil, že zmluva o prenájme nehnuteľností uzavretá dňa 1.1.2005 medzi navrhovateľom ako nájomcom a Marcelou Janovskou, predchádzajúcou vlastníčkou nehnuteľností, teraz konateľkou odporcu, ako prenajímateľom existuje, je platná, pričom účastníci sú ňou viazaní. Súd návrh v tejto časti zamietol, a to z dôvodu, že na takomto návrhu nebol daný naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) OSP. Súd sa podrobne zaoberal tvrdeniami navrhovateľa aj odporcu a jednoznačne týmto rozsudkom zo dňa 24.03.2014 rozhodol aj v druhej časti, že navrhovateľom predloženú zmluvu treba považovať za neplatnú podľa § 34 v spojení s § 37 ods. 1 OZ.

Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné ako vecne správny potvrdiť podľa § 219 ods. 1 O.s.p., pričom v náväznosti na § 219 ods. 2 O.s.p., odvolací súd poukazuje na vecne správne odôvodnenie súdu prvého stupňa, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje.

Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvého stupňa vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, vec po právnej stránke správne posúdil a v konečnom dôsledku aj správne vo veci rozhodol, keď uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľke sumu 12.613,69 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy 3.983,27 EUR od 1.1.2007 do zaplataenia, vo výške 8,5 % ročne zo sumy 3.983,27 EUR od 1.1.2008 do zaplataenia a vo výške 5 % ročne zo sumy 3.983,27 EUR od 1.1.2009 do zaplataenia.

Súd prvého stupňa teda opierajúc sa o dostatočné skutkové zistenia tieto správne vyhodnotil a vyvodil z nich i správny právny záver. Z dokazovania vykonaného pred súdom prvého stupňa mal aj odvolací súd za preukázané, že ohľadom nájmu nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností na Liste vlastníctva číslo 544 pre katastrálne územie Prievidza, obec Prievidza, a to Obchodný dom Šafrán, boli medzi účastníkmi uzavreté tri nájomné zmluvy, pritom predmetom tohto konania bolo nájomné, resp. vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľnosti po skončení nájmu, na základe Zmluvy o prenájme nebytových priestorov, uzavretej medzi účastníkmi dňa 1.7.2004. Predmetom zmluvy bol nájom obchodných priestorov na 1. poschodí obchodného domu a nájom trval od 1.7.2004 do odstúpenia od zmluvy navrhovateľkou dňa 26.5.2008, avšak odporca užíval uvedené priestory aj po skončení nájmu a to aj v čase podania návrhu na súde prvého stupňa, dňa 2.3.2009. Nájomné za obdobie od 1.1.2006 až do odstúpenia od zmluvy neuhradil.

Súd prvého stupňa dokazovaním zistil, že dňa 31.8.2007 bola medzi navrhovateľkou ako prenajímateľom a odporcom ako nájomcom uzavretá ďalšia nájomná zmluva, predmetom ktorej je nájom obchodných priestorov v Obchodnom dome Šafrán v Prievidzi, na 2. poschodí, o výmere 126 m². Nájom bol dohodnutý na dobu neurčitú.

Dňom 1.1.2005 je ďalej datovaná Zmluva o prenájme nehnuteľností, predmetom ktorej je nájom (celého) Obchodného domu Šafrán na obdobie od 1.1.2005 do 31.12.2099. Výška nájomného bola dohodnutá na 1,-SK na celú dobu nájmu. Nájomné bolo splatné dňa 31.12.2099. Rozsudkom Okresného súdu Prievidza č.k. 17C/35/2013-104 zo dňa 24.3.2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 6Co/711/2014 zo dňa 31.3.2015 súd zamietol návrh odporcu, ktorý smeroval proti navrhovateľke o určenie, že táto zmluva o prenájme nehnuteľností trvá, ktorým sa zároveň domáhal určenia povinnosti plniť z uzavretej zmluvy. Súd dospel k záveru, že predmetná zmluva je neplatným právnym úkonom.

Na základe vyššie uvedeného súd prvého stupňa potom správne konštatoval, že Zmluva o prenájme nebytových priestorov, uzavretá dňa 1.7.2004 nie je v kolízii so Zmluvou o nájme zo dňa 31.8.2007, keďže táto sa týkala len prenájmu priestorov na 2. poschodí Obchodného domu Šafran a zároveň správne uviedol, že nemohol prihliadať na Zmluvu o prenájme nehnuteľností zo dňa 1.1.2005, ktorá sa síce týkala nájmu celého objektu Obchodného domu Šafran a bola uzatvorená neskôr ako zmluva zo dňa 1.7.2004, no bola neplatná.

Následne súd prvého stupňa správne konštatoval, že v danom prípade bola nájomná zmluva písomne uzavretá, výška a splatnosť nájomného a aj ostatné základné náležitosti boli v zmluve riadne dohodnuté, preto súd prvého stupňa správne považoval Zmluvu o prenájme nebytových priestorov, zo dňa 1.7.2004 za platnú, pričom zmluva zároveň obsahovala v Čl. 5 ustanovenie, ktoré umožňovalo navrhovateľke ako zmluvnej strane od tejto zmluvy odstúpiť.

Navrhovateľka sa v rámci žalovaného nároku domáhala úhrady nezaplateného nájmu za obdobie od 1.1.2006 do odstúpenia od zmluvy dňa 26.5.2008 a keďže odporca užíval prenajaté priestory aj po skončení nájmu, domáhala sa navrhovateľka aj vydania bezdôvodného obohatenia a to od skončenia nájomnej zmluvy až do konca mesiaca február 2009.

Po zániku nájmu užíval odporca predmetné nebytové priestory bez právneho dôvodu, preto možno teda konštatovať, že ich užívaním sa na úkor navrhovateľky bezdôvodne obohatil. Výšku tohto bezdôvodného obohatenia možno aj podľa odvolacieho súdu stotožniť s výškou nájomného za príslušné obdobie užívania nebytových priestorov po skončení nájomnej zmluvy. Suma nájomného totiž predstavovala majetkový úbytok na strane navrhovateľky, resp. sumu o ktorú sa majetok navrhovateľky nezväčšil na základe porušenia povinností odporcom. Odporca je teda povinný toto bezdôvodné obohatenie navrhovateľke vydať.

Výška žalovanej sumy zodpovedala výške nezaplateného nájomného za obdobie od 1.1.2006 do 28.2.2009. Keďže odporca sa včasným neuhradením nájomného a následne aj nevydaním bezdôvodného obohatenia dostal do omeškania, je povinný uhradiť navrhovateľke aj príslušný úrok z omeškania podľa splatnosti nájomného, t.j. vždy od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho roka.

Súd prvého stupňa správne vzhľadom na uvedené považoval uplatnený nárok za preukázaný a preto správne návrhu v celom rozsahu vyhovel.

Čo sa týka námietky odporcu, že medzi navrhovateľkou a odporcom bola platne uzavretá nájomná zmluva o prenájme nehnuteľnosti dňa 1.1.2005, preto platnosť nájomnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľkou a odporcom, ktorá je predmetom tohto konania skončila dňa 31.12.2004, z toho dôvodu je návrh navrhovateľky nedôvodný, lebo žiadny súd vo svojom výroku túto zmluvu nevyhlásil za neplatnú, odvolací súd túto nepovažoval za dôvodnú, nakoľko rozsudkom Okresného súdu Prievidza č.k. 17C/35/2013-104 zo dňa 24.3.2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 6Co/711/2014 zo dňa 31.3.2015 súd zamietol návrh odporcu, ktorý smeroval proti navrhovateľke o určenie, že táto zmluva o prenájme nehnuteľností trvá, ktorým sa zároveň domáhal určenia povinnosti plniť z uzavretej zmluvy, pričom súd dospel k záveru, že predmetná zmluva je neplatným právnym úkonom. Z odôvodnenia predmetného rozhodnutia odvolacieho súdu pritom vyplýva, že odvolací súd súhlasí s okresným súdom, ktorý v rámci posudzovania žalobnej žiadosti na plnenie posudzoval otázku platnosti zmluvy o prenájme nehnuteľnosti zo dňa 01.01.2005 uzavretú medzi ním a predchádzajúcou vlastníčkou a dospel k záveru, že navrhovateľom predloženú zmluvu, o ktorú opiera svoj nárok, treba považovať za neplatnú podľa § 34 v spojení s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to pre nedostatok vôle na strane predchádzajúcej vlastníčky.

Súd prvého stupňa teda v predmetnej veci dostatočne zistil skutkový stav, vec po právnej stránke správne posúdil a v konečnom dôsledku i správne rozhodol, pričom dostatočne sa vysporiadal i s námietkami uvádzanými odporcom v odvolaní, preto odvolací súd nepovažoval námietky odporcu za opodstatnené a rozsudok prvostupňového súdu potvrdil. Zároveň podľa § 219 ods. 2 O.s.p vo zvyšku poukazuje na vecne správne a vyčerpávajúce odôvodnenie súdu prvého stupňa.

O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 O.s.p.. Navrhovateľke, ktorá bola v odvolacom konaní úspešná odvolací súd náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, pretože táto si ju neuplatnila.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.