

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 6Co/372/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3613203141
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 08. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Bajzová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3613203141.2

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Bajzovej a sudkýň JUDr. Aleny Záhumenskej a Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobcu Z., proti žalovanému J., o zaplatenie 4.000 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Partizánske zo dňa 14. júna 2016, č. k. 3C/9/2014-116, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **zrušuje** a vec **vracia** súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Rozsudkom zo dňa 14. júna 2016, č.k. 3C/9/2014-116 súd prvej inštancie uložil žalovanému zaplatiť žalobcovi 4.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 500 eur od 01.05.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 eur od 01.06.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 eur od 01.07.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 eur od 01.08.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 eur od 01.09.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 eur od 01.10.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 eur od 01.11.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 eur od 01.12.2010 do zaplatenia a k rukám zástupcu žalobcu náhradu trov konania v sume 1.848,97 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že po zhodnotení výsledkov dokazovania dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne, strany uzavreli platnú zmluvu o nájme nebytových priestorov, kde žalobca ako prenajímateľ prenajal žalovanému ako nájomcovi priestory. V bode 5 nájomnej zmluvy je uvedené: „zmluvné strany sa dohodli na cene za prenájom plnenia tejto zmluvy podľa časti II a to vo výške 500 eur/mesiac. Platby zo strany nájomcu sa budú uskutočňovať do konca aktuálneho mesiaca prenájmu“. Podľa názoru súdu prvej inštancie teda spôsob platenia nájomného ako podstatná náležitosť takejto zmluvy je v zmluve uvedený a zmluva je platná. Platnosť nájomnej zmluvy nespochybňuje ani tvrdenie žalovaného, že strany boli dohodnuté, že zisk z podnikania si budú deliť, pretože ani takáto dohoda nevyklučuje to, že by nemohla byť platne uzavretá zmluva o nájme nebytových priestorov. Žalobca sa domáhal platenia nájomného v súlade so všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Žalovaný nepreukázal dohodu so žalobcom o tom, že by nemal platiť žalobcovi nájomné. Vec právne posúdil podľa § 3 ods. 1, 3, 4 zákona č. 116/1990 Zb., § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

2. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včas odvolanie. Navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalobu zamietne. Namietal nesprávnosť skutkového zistenia a právneho posúdenia veci. Uviedol, že nesúhlasí s tvrdeniami žalobcu, ktoré v konaní pred Okresným súdom Partizánske uviedol. Nájomná zmluva bola uzavretá iba tzv. „naoko“, a to za účelom získania povolenia od regionálneho úradu verejného zdravotníctva na prevádzku pohostinstva v priestoroch, ktorých majiteľom je žalobca. Žiaden nájom sa reálne platiť nemal. Uvedené preukazuje aj výpoveď svedka G. X., ako aj čestné vyhlásenie J. E.. Predmetná nájomná zmluva neobsahuje všetky zákonom predpísané obligatórne náležitosti, vymedzené v § 3 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, a to spôsob platenia nájmu, čo v súlade s § 3 ods. 4 tohto zákona spôsobuje jej absolútnu neplatnosť. Súd v danej veci zároveň svoje rozhodnutie nedostatočne odôvodnil, nakoľko uvádza, že žaloba bola

podaná dôvodne a strany uzavreli platnú zmluvu o nájme nebytových priestorov, no neuviedol, kde v citovanom čl. II bode 5 nájomnej zmluvy je podľa názoru súdu uvedený spôsob platenia. S otázkou platnosti nájomnej zmluvy sa mal súd vysporiadať podrobne, pričom z odôvodnenia rozsudku musí byť zrejmá existencia tej - ktorej náležitosti zmluvy najmä vtedy, pokiaľ platnosť zmluvy je niektorou z procesných strán namietaná. Iba vyjadrenie sumy nájomného a intervalov jeho platenia nemožno subsumovať pod spôsob platenia, ako obligatórnu náležitosť nájomnej zmluvy. Súd sa nedostatočne vysporiadal s vykonanými dôkazmi, nakoľko evidentne nebral do úvahy čestné vyhlásenie J. E..

3. K odvolaniu sa žalobca vyjadril. Označil ho za jednostranné, účelové a ničím nepodložené tvrdenie žalovaného. „Čestné vyhlásenie“ svedkyne z 13.06.2016 doslova kopírovalo výpoveď žalovaného na pojednávaní, pričom v tomto sa uvádzala argumentácia, o ktorej táto osoba nemohla nič vedieť. Jednalo sa o bývalú priateľku žalovaného, s ktorou má tento aj v súčasnosti veľmi dobré vzťahy. Svedok G. X. videl žalobcu 2x v krčme. Takže žalobca v konaní nepreukázal spolupodnikanie. Na pojednávaniach súdu doložil situačný náčrt prenajatého priestoru s tým, že podľa tohto - a v intenciách zmluvy - z nehnuteľnosti v jeho vlastníctve o výmere 305 m² prenajal žalovanému jej časť, a to o výmere 180 m². Výmera prenajatého priestoru v sebe zahrňovala nebytový priestor o celkovej výmere 143,49 m², ale aj ďalší priestor, a to bývalú rampu - pod ktorú sa uskladňovalo drevo aj pre druhý priestor slúžiaci ako obchod s iným nájomcom - a neskoršie terasu o výmere 14,6 x 2,5 m ako spoločný priestor tohto domu. Nájom sa nevzťahoval len na nebytový priestor ako taký, ale aj na spomenutú rampu a neskôr terasu o výmere 36,5 m² ako spoločný priestor domu. Podľa § 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu a ani spoločné priestory domu. Z uvedeného ustanovenia v konečnom dôsledku vyplýva, že vyššie uvedená rampa tvorila a aj tvorí stále spoločný priestor, keď k spoločným častiam domu možno priradiť aj vyššie uvedenú rampu. V tejto súvislosti právny poukazuje na záver Krajského súdu v Trnave vyplývajúci z rozsudku sp. zn. 23Co/44/2013, podľa ktorého, ak predmetom nájmu nebol len nebytový priestor, ale aj letná terasa, nie je možné vec posudzovať len z hľadiska zákona o nájme nebytových priestorov, ale pri predmete nájmu tvoriaceho ucelený súbor nebytového priestoru a terasy, teda vec hromadná, je treba príslušnú zmluvu posudzovať podľa § 663 a nasl. ust. Občianskeho zákonníka. Teda príslušnú zmluvu je nutné posudzovať podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve. Pri takomto posudzovaní spôsob platenia nájomného nie je podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy a absencia spôsobu platenia nespôsobuje jej neplatnosť.

4. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadril žalovaný. Namietal, že pokiaľ mal žalobca pochybnosti o obsahu čestného vyhlásenia, mal možnosť sám navrhnúť výsluch svedkyne ešte pred vyhlásením dokazovania za skončené. Čestné vyhlásenie zo dňa 13.06.2016 preto považuje za podstatný listinný dôkaz, s ktorým sa súd prvého stupňa v odôvodnení rozsudku nijako nevysporiadal. Výpoveďou svedka G. X. bolo preukázané, že išlo o spoločný podnikateľský zámer, a to tým, že žalobca v predmetných priestoroch evidoval objednávky, prijímal platby, obsluhoval zákazníkov. Nájomná zmluva trpí vadami. Okrem absencie skutočnej vôle strán pri jej uzatvorení ide najmä o absenciu esenciálnych náležitostí, ktoré zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v § 3 pod sankciou absolútnej neplatnosti pre platnosť zmluvy vyžaduje. V zmluve dokonca absentuje dátum jej uzavretia. Náčrt je vyhotovený dodatočne, samotná kresba bola upravovaná a takto následne skopírovaná. V predmetnom náčrte dokonca nesedia výmery a ani súčet výmer podlahových plôch jednotlivých miestností. Celý náčrt predložený žalobcom je pochybný a nezrozumiteľný. Relevantným dôkazom toho, čo malo byť predmetom „naoko“ nájomnej zmluvy, je zápisnica o obhliadke zo dňa 20.04.2010 spísaná pracovníkmi Regionálneho úradu verejného zdravotníctva a nenachádza sa tu žiadna zmienka o nakladacej rampe či terase. K stanovisku žalobcu, akým právnym predpisom sa spravuje vzťah založený nájomnou zmluvou, s uviedol, že s touto argumentáciou nesúhlasí. Na predmetný právny vzťah je potrebné aplikovať zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

5. Žalobca sa už k veci nevyjadroval.

6. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací spor preskúmal v rozsahu a z dôvodov odvolania podľa §§ 379 a 380 Civilného sporového poriadku zákona č. 160/2015 Z.z., (ďalej len C.s.p.) bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 C.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. b) C.s.p. zrušiť z týchto dôvodov:

7. Odvolací súd súhlasí s odvolacou argumentáciou žalovaného o nepreskúmateľnosti záverov súdu prvej inštancie.

8. Súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku konštatoval, že strany uzavreli platnú zmluvu o nájme nebytových priestorov, a žalobcom uplatnenú sumu právne posúdil ako nájomné na základe nájomnej zmluvy podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

9. S námietkou žalovaného o neplatnosti nájomnej zmluvy z dôvodu absencie úpravy spôsobu platenia nájomného, ktorú zákon č. 116/1990 Zb. vyžaduje pod sankciou neplatnosti, sa v odôvodnení rozsudku vyporiadal tak, že citoval bod 5 nájomnej zmluvy a skonštatoval, že podľa jeho názoru je spôsob platenia nájomného v zmluve uvedený.

10. Podľa § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

11. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného sú obligatónnymi náležitosťami nájomnej zmluvy, ktorých absencia má za následok absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy. Obligatónnymi náležitosťami vo vzťahu k nájomnému je stanovenie jeho splatnosti a spôsobu jeho platenia. Úprava týchto náležitostí býva v aplikačnej praxi rôznorodá, spravidla však prevláda platenie mesačne pozadu prevodom na účet prenajímateľa. Nemožno však vylúčiť akékoľvek iné mechanizmy (platenie do rúk prenajímateľa priamo v prenajatých priestoroch alebo v sídle prenajímateľa, platenie štvrťročne či v iných intervaloch). Hoci zmluvné strany nie sú v tejto veci nijak limitované, tieto náležitosti si dohodnúť musia, v opačnom prípade absentuje jedna z podstatných náležitostí nájomnej zmluvy.

12. Nájomná zmluva v bode 5 uvádza: „Cena za prenájom: zmluvné strany sa dohodli na cene za prenájom plnenia tejto zmluvy podľa časti II a to vo výške 500 eur/mesiac. Platby zo strany nájomcu sa budú uskutočňovať do konca aktuálneho mesiaca prenájomu“.

13. Je zrejmé, že v súvislosti s nájomným zmluva upravuje 500 eur/mesiac, teda výšku nájomného, a povinnosť uskutočňovať platby do konca aktuálneho mesiaca prenájomu, čiže splatnosť nájomného.

14. Súd prvej inštancie v rozsudku stroho uviedol, že podľa jeho názoru je v zmluve uvedený aj spôsob platenia nájomného. Tento svoj záver však konkrétne nevysvetlil, neuviedol, ktoré slová použité v zmluve považoval za úpravu spôsobu platenia nájomného (bežne vyjadrené slovami napr. prevodom na účet prenajímateľa alebo do rúk prenajímateľa v prenajatých priestoroch alebo v sídle prenajímateľa).

15. Dostatočné a konkrétne vysvetlenie jeho záveru o tejto náležitosti je pritom potrebné. Len takýmto spôsobom sa súd vysporiada s prostriedkom procesnej obrany žalovaného, a to rozhodným, keďže absencia úpravy spôsobu platenia nájomného v zmluve má za následok absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy, na ktorú je súd povinný prihliadať ex offo. Takýto následok by spochybnil použitie zákona č. 116/1990 Zb. na posúdenie daného právneho vzťahu a nárokov z neho, ako vykonal súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku.

16. Keďže súd prvej inštancie nevysvetlil, ako bol konkrétne v predloženej zmluve upravený spôsob platenia nájomného (ktorými slovami použitými v citovanom bode 5 zmluvy), odvolací súd jeho záver o platnosti zmluvy a správnosti aplikácie zákona č. 116/1990 Zb. nemohol z hľadiska odvolacieho dôvodu podrobiť náležitému preskúmaniu. Rozhodnutie súdu prvej inštancie nie je v danej časti dostatočne odôvodnené, a preto je nepreskúmateľné. V odôvodnení napadnutého rozsudku súd prvej inštancie nedal presvedčivú a jasnú odpoveď v otázke existencie podstatnej náležitosti v nájomnej zmluve - spôsobu platenia nájomného. Odvolací súd preto nemôže na záveroch súdu prvej inštancie vybudovať svoje úvahy o veci a ani strany proti rozsudku nemôžu náležite formulovať odvolacie dôvody. Postupom súdu prvej inštancie tak bolo porušené právo strany na spravodlivý proces, v dôsledku čoho znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva (aby sa mohla domáhať svojich práv na odvolacom súde z hľadiska odvolacích dôvodov)

17. Preto odvolací súd podľa § 389 ods. 1 písm. b) C.s.p. zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a podľa § 391 ods. 1 C.s.p. mu vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

18. Po vrátení veci bude úlohou súdu prvej inštancie vykonať opätovne dôkaz zmluvou, v odôvodnení uviesť, ktoré slová použité v nájomnej zmluve považuje za úpravu spôsobu platenia nájomného vychádzajúc z vyššie uvedeného výkladu ustanovenia

§ 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. odvolacím súdom, a na základe správne a dostatočne zisteného skutkového stavu vec hmotnoprávne posúdiť, a svoje právne názory a úvahy o rozhodnom hmotnom práve náležite vysvetliť. Pred novým rozhodnutím vo veci bude súd prvej inštancie postupovať v súlade s procesnými návrhmi strán sporu, rozhodujúce skutočnosti vyhodnotí podľa zásad uvedených v ust. § 191 ods. 1 C.s.p., pričom sa vysporiada so všetkými námietkami produkovanými stranami a tiež uvedenými v odvolaní a vo vyjadrení k odvolaniu až potom vo veci opätovne rozhodne.

19. V novom rozhodnutí o veci rozhodne súd prvej inštancie o náhrade trov. (396 ods. 3 C.s.p.).

20. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov členov senátu krajského súdu 3 :0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolacia žaloba) (§ 428 C.s.p.).