

Súd: Okresný súd Partizánske
Spisová značka: 3C/9/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3613203141
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 12. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eduard Szabo
ECLI: ECLI:SK:OSPE:2018:3613203141.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Partizánske, sudcom JUDr. Eduardom Szabom v právnej veci žalobcu: Z.. N. X., nar. XX.XX.XXXX, W., T. XXXX/X, proti žalovanému: J. S., nar. XX.XX.XXXX, R., H.XXXX/X, zast. JUDr. Ivana Magdolenová Joríková, advokátka so sídlom Partizánske, Hrnčíríkova 1/B, o zaplatenie 4.000 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd priznáva žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

(1.) Žalobca sa podanou žalobou domáhal zaplatenia 4.000 € s príslušenstvom spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 500 € od 01.05.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.06.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.07.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.08.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.09.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.10.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.11.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.12.2010 do zaplatenia.

(2.) Vo veci rozhodol Okresný súd Partizánske rozsudkom č.k. 3C/9/2014-116 zo dňa 14.06.2016 tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi 4.000 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 500 € od 01.05.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.06.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.07.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.08.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.09.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.10.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.11.2010 do zaplatenia, zo sumy 500 € od 01.12.2010 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň rozhodol, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi k rukám právneho zástupcu žalobcu náhradu trov konania v sume 1.848,97 €, do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, 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 nevylučuje 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.

(3.) Proti vyššie uvedenému rozsudku podal žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu v zákonnej lehote odvolanie. 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 R. 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 zrejماً 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..

(4.) O odvolaní rozhodol Krajský súd v Trenčíne uznesením č.k. 6Co/372/2017-147 zo dňa 22.08.2018 tak, že rozsudok prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že 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. 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. Obligatórnymi 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. 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 prenájmu“. Je zrejmé, že v súvislosti s nájomným zmluva upravuje 500 eur/mesiac, teda výšku nájomného, a povinnosť uskutočňovať platby do konca aktuálneho mesiaca prenájmu, čiže splatnosť nájomného. 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). 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. 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). 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.

(5.) Tunajší súd opätovne vykonal dokazovanie v intenciách rozhodnutia krajského sudu výsluchom strán sporu, oboznámením sa so zmluvou o nájme, obsahom spisového materiálu a zistil tento skutkový stav:

(6.) Na pojednávaní dňa 11.12.2018 právny zástupca žalovaného uviedol, že od počiatku argumentovali neplatnosťou zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa zák. č. 116/90 Zb. Z dôvodu esenciálnej náležitosti platenia nájomného a tiež aj z dôvodu, že niektoré ustanovenia sú neurčité a nezrozumiteľné, ak by nárok žalobcu bol posudzovaný ako bezdôvodné obohatenie, tak už počas pôvodného konania žalovaný vzniesol námietku premlčania a na tejto námietke zotrúva aj naďalej. V ostatnej časti sa pridrižiava svojej argumentácii. Pokiaľ ide o neurčitosť a nezrozumiteľnosť nájomnej zmluvy, táto hovorí o výmere nebytových priestorov 180 m², avšak priložený náčrt zo strany žalobcu vypočítal výmeru 187,87 m², avšak ani súčet plôch jednotlivých miestností tak, ako je v náčrte uvedený nedáva 187,87 m². Náčrt predložený žalobcom bol vyhotovený v októbri 2009, ale v nájomnej zmluve je uvedené, že táto nadobúda platnosť dňom podpísania, ten nie je uvedený a účinnosť 01.04.2009.

(7.) Súd z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným na č.l. 121 zistil, že žalobca ako prenajímateľ prenajal časť nehnuteľnosti (o výmere 180 m²) zapísanej na LV č. XXX, k.ú. F. K., parc. č. XX/X o výmere 305 m² žalovanému ako nájomcovi od 01.04.2010 do 31.12.2013. V bode 5. tejto zmluvy je uvedená cena nájmu vo výške 500 € mesačne a splatnosť nájmu - mesačný nájom sa platí do konca aktuálneho mesiaca.

(8.) Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb., prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“).

(9.) Podľa § 3 ods. 3 zák. 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.

(10.) Podľa § 3 ods. 4 Zák. č. 116/1990 Zb., ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa ods. 3, je neplatná.

(11.) Podľa § 100 ods. 1 OZ, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

(12.) Podľa § 107 ods. 1, 2 OZ, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

(13.) Podľa § 82 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku, v znení účinnom ku dňu doručenia žaloby súdu, t. j. k 23.04.2013 (ďalej len „OSP“), konanie je začaté dňom, keď došiel súdu návrh na jeho začatie alebo keď bolo vydané uznesenie, podľa ktorého sa konanie začína bez návrhu.

(14.) Podľa § 451 ods. 1 OZ, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(15.) Podľa § 451 ods. 2 OZ, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bezprávneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

(16.) Podľa § 457 OZ, ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

(17.) Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

(18.) Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

(19.) Súd po opätovnom vykonaní dokazovania dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Žalobca sa v konaní domáha zaplata nájomného za mesiac apríl až november 2010 v sume 500 € za každý mesiac. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že dňa 01.04.2010 uzavreli účastníci Zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle § 6 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. a v zmysle zmluvy žalobca žalovanému prenechal nebytový priestor do nájmu. Žalovaný ako podnikateľský subjekt nebytový priestor užíval a nájmné žalobcovi ani za jeden mesiac neuhradil, preto došlo k ukončeniu nájmu k 30.11.2010. Nájmné mal platiť žalovaný za každý mesiac do konca toho ktorého kalendárneho mesiaca. Celkove za apríl až november 2010 neuhradil žalovaný žalobcovi 4.000 € (500 € x 8 mesiacov).

(20.) Žalovaný sa bránil tým, že nájmná zmluva je neplatná z dôvodu absencie obligatórných náležitostí zmluvy o nájme nebytových priestorov. Zároveň vzniesol námietku premlčania pre prípad, že by si žalobca uplatnil nárok z titulu bezdôvodného obohatenia.

(21.) Obligatórnymi náležitosťami zmluvy o nájme nebytových priestorov v zmysle § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. je: písomná forma; predmet a účel nájmu; výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia; čas na ktorý sa zmluva uzatvára. V prípade absencie, čo i len jednej obligatórnej náležitosti uvedenej v § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. je zmluva v zmysle § 3 ods. 4 zákona č. 116/1990 Zb. neplatná.

(22.) Po preskúmaní predmetnej zmluvy súd zistil, že neobsahuje obligatórnu náležitosť - spôsob platby nájomného. V predmetnej zmluve je uvedená výška a splatnosť nájomného, spôsob platby však dohodnutý nebol. Pre prípad absencie obligatórných náležitostí uvedených v § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. tento zákon určuje, že takáto zmluva je neplatná (§ 3 ods. 4 zákona č. 116/1990 Zb.). Vzhľadom na absenciu obligatórnej náležitosti (spôsob platby nájomného) je predmetná zmluva v zmysle § 3 ods. 4 zákona č. 116/1990 Zb. neplatná. Nárok žalobcu teda môže vyplývať len z titulu bezdôvodného obohatenia. Žalovaný vzniesol pre tento prípad námietku premlčania, preto súd musí skúmať, či nárok žalobcu nie je premlčaný.

(23.) Bezdôvodné obohatenie získané z absolútne neplatného právneho úkonu vzniká od samého vzniku právneho úkonu. Objektívna premlčacia doba teda začne plynúť už od vzniku takéhoto právneho úkonu. Subjektívna premlčacia doba začne plynúť odvtedy, keď sa oprávnený dozvie, že bolo získané bezdôvodné obohatenie a kto ho získal. Žalovaná strana vzniesla námietku premlčania podľa ustanovení o premlčaní práva z bezdôvodného obohatenia podľa § 107 OZ. Konanie začalo dňa 23.04.2013. Subjektívna dvojročná lehota začala plynúť najneskôr dňa 30.11.2010, kedy došlo k ukončeniu nájmu pre neplatenie žalovaného, a teda žalobca musel vedieť o bezdôvodnom obohatení a kto sa na jeho úkor obohatil. Nakoľko konanie začalo dňom doručenia žaloby na súd, t.j. 23.04.2013 (§ 82 OSP. v znení účinnom k 23.04.2013), teda po dva a pol roku od 30.11.2010, súd musel vzhľadom na námietku premlčania vznesenú žalovaným v zmysle § 100 OZ prihliadnuť na premlčanie podľa § 107 OZ, a keďže nemohol premlčané právo, premlčania ktorého sa žalovaný ako dlžník dovolal, priznať, súdu neostávalo nič iné, iba žalobu ako skutkovo a právne nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť.

(24.) O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%, keďže žalovaný vzhľadom na zamietnutie žaloby v celom rozsahu mal vo veci úplný úspech.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať písomne odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Partizánske.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.