

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Cob/54/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1123201074
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 08. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mgr. Miriam Plavčáková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1123201074.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Mgr. Miriam Plavčákovvej a členov senátu JUDr. Evy Fulcovej a JUDr. Blanky Malichovej, v právnej veci žalobcu: AMS Investment Group, s.r.o., so sídlom Blagoeova 28, Bratislava, IČO: 35 874 503, zastúpeného: Synergy Lawyers - advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Svätoplukova 28, Bratislava, IČO: 51 796 562, proti žalovanému: Obchodný dom Bratislava, s.r.o., so sídlom Framborská 12, Žilina, IČO: 50 061 020, zastúpenému: Advokátska kancelária JUDr. Michal Krnáč, s. r. o., so sídlom Vojtecha Tvrdeho 793/21, Žilina, IČO: 52 791 777, o splnenie povinnosti, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Mestského súdu Bratislava III č.k. B1-31Cb/9/2023 - 237 zo dňa 09.11.2023, takto

rozhodol:

I. Krajský súd v Bratislave rozsudok Mestského súdu Bratislava III č.k. B1-31Cb/9/2023 - 237 zo dňa 09.11.2023 potvrdzuje.

II. Žalovanému súd proti žalobcovi priznáva nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie prvým výrokom podanú žalobcu zamietol a druhým výrokom rozhodol o trovách konania tak, že žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %.

2. Predmetom konania pred súdom prvej inštancie bol nárok žalobcu na uloženie povinností žalovanému, ktoré by mali žalovanému vyplývať zo zmluvy o nájme nebytových priestorov č. O.01.02b/2019 v znení dodatkov, uzatvorenej v písomnej forme medzi účastníkmi konania dňa 3. decembra 2019, a to konkrétne:

- plniť si povinnosti prenajímateľa,
- sprístupniť žalobcovi užívanie predmetu nájmu - nebytový priestor č. O.01.02b nachádzajúci sa v prízemí Obchodného domu s názvom Centrum Kamenné námestie,
- umožniť žalobcovi užívať predmet nájmu - nebytový priestor č. O.01.02b, nachádzajúci sa v prízemí Obchodného domu s názvom Centrum Kamenné námestie,
- sprístupniť žalobcovi odoberanie elektrickej energie, tepla a pitnej vody v predmete nájmu a
- umožniť žalobcovi odoberanie elektrickej energie, tepla a pitnej vody v predmete nájmu.

3. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie odôvodnil nasledovne:

„12. Následne súd poukazuje na to, že podanie žalobcu zo 17. augusta 2023 označeného ako „eventuálny petit žaloby“ vyhodnotil podľa obsahu (podľa § 124 ods. 1 C. s. p.) ako návrh na zmenu žaloby podľa ustanovenia § 140 C. s. p., keďže ním žalobca uplatnil aj iný nárok, než ktorý bol uplatnený v žalobe zo 6. februára 2023. V pôvodnom žalobnom návrhu sa žalobca nedomáhal, aby súd vo výroku rozsudku určil, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným trvá.

12.1. O predmetnom procesnom návrhu žalobcu rozhodol súd uznesením vyhláseným na pojednávaní dňa 9. novembra 2023 tak, že nepripustil zmenu žaloby zo 17. augusta 2023.

12.2. Predmetné rozhodnutie odôvodnil súd tak, že podanie žalobcu zo 17. augusta 2023 predstavuje - hoci sa má jednať len o eventuality petít - zmenu žaloby. Pôvodnou žalobou sa totiž žalobca domáhal splnenia povinnosti podľa ustanovenia § 137 písm. a/ C. s. p. a následne sa domáhal aj určovacího nároku podľa ustanovenia § 137 písm. c/ C. s. p. Tieto dva nároky nemôžu popri sebe obstáť, keďže žaloba na splnenie povinnosti zakladá prekážku litispendencie o určovací nárok, čo znamená, že ak by súd zmenu žaloby pripustil, musel by následne pre prekážku litispendencie konanie v tejto časti zastaviť.

13. V rámci rozhodovania o podanej žalobe súd uvádza, že pre samotné rozhodnutie je relevantný výlučne ten dôvod, ktorý uviedol žalovaný v odstúpení od nájomnej zmluvy z 22. novembra 2022, a to neplatenie nájomného žalobcom.

13.1. Posudzovanie, či žalobca bol alebo nebol oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor do podnájmu spoločnosti LIPČIK s.r.o. je pre meritórne rozhodnutie súdu irelevantné, keďže prenechanie nebytového priestoru žalobcom do podnájmu spoločnosti LIPČIK s.r.o. nepredstavovalo porušenie povinnosti vymedzené žalovaným v odstúpení od zmluvy. V súvislosti s predmetným podnájomom tak súd konštatuje, že žalobná argumentácia žalobcu je absolútne nepodstatná a len zbytočne zahľuje súd zjavne s cieľom odpútať jeho pozornosť od merita sporu.

13.2. Keďže existencia podnájomného vzťahu medzi žalobcom a spoločnosťou LIPČIK s.r.o. nemá žiadny vplyv pre posúdenie existencie alebo neexistencie nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovaným, súd neposudzoval argumentáciu žalobcu obsiahnutú v časti IV. žaloby (a v ďalších vyjadreniach žalobcu), a rovnako tak nevykonával navrhnuté dôkazy označené v časti IV. žaloby, ktoré sa mali týkať podnájomného vzťahu medzi žalobcom a spoločnosťou LIPČIK s.r.o., a to vrátane výsluchu p. K. a konateľky žalobcu, keďže predmetné výsluchy by boli neúčelné a nehospodárne.

..

14. Vo vzťahu k odstúpeniu žalovaného od nájomnej zmluvy z 22. novembra 2022 súd uvádza, že ho vyhodnotil ako platný právny úkon, k čomu uvádza v podrobnostiach nasledovné:

15. Súd je toho názoru, že žalovaný v odstúpení od zmluvy z 22. novembra 2022 jednoznačne označil porušenie povinnosti zo strany žalobcu, a to neplatenie nájomného zo strany žalobcu (ako porušenie povinnosti 16.5. písm. a/ zmluvy), ktoré sa podľa bodu 16.15. zmluvy považuje za podstatné porušenie zmluvy. Žalovaný zároveň v texte odstúpenia od zmluvy uviedol aj výšku dlhu žalobcu na nájmomnom ku dňu odstúpenia od zmluvy. Jednoznačné porušenie zmluvnej povinnosti žalobcu predstavuje určitým spôsobom vymedzený dôvod, pre ktorý žalovaný jednostranne a predčasne ukončil zmluvný vzťah medzi žalobcom a žalovaným založený nájomnou zmluvou z 3. decembra 2019, čo bolo vykonané v súlade s bodom 16.16. nájomnej zmluvy. Žalobca tak nepochybne musel viesť dôvod, pre ktorý žalovaný odstúpil od nájomnej zmluvy.

15.1. Odkaz žalobcu na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ v príslušnom tvare) z 30. novembra 2016, sp. zn. 3Obdo/61/2016 publikovanom v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 7/2017 ako judikát pod R 62/2017 vyhodnotil súd ako nenáležitý. V označenom rozhodnutí najvyšší súd skonštatoval, že pre určitost' vymedzenia dôvodu odstúpenia od zmluvy nepostačuje, ak zmluvná strana všeobecne odkáže na zmluvné povinnosti, avšak neuvedie, ktorú konkrétnu zmluvnú povinnosť druhá zmluvná strana porušila. Ak nie je v odstúpení od zmluvy ako v jednostrannom právnom úkone vymedzený dôvod odstúpenia (jednoznačné vymedzenie porušenia zmluvnej povinnosti druhou zmluvnou stranou), nie je možné chýbajúci obsah odstúpenia ako právneho úkonu doplniť výkladovými pravidlami uvedenými v ustanoveniach § 266 ods. 1, ods. 2 a ods. 3 Obchodného zákonníka (k tomu viď bod 46. odôvodnenia rozsudku najvyššieho súdu z 30. novembra 2016, sp. zn. 3Obdo/61/2016). Citované právne závery nie je možné podľa názoru súdu pre skutkové odlišnosti aplikovať na rozhodovaný spor, keďže žalovaný v odstúpení od zmluvy z 22. novembra 2022 neuviedol len všeobecné povinnosti žalobcu, ale aj uviedol konkrétne porušenie povinnosti zo strany žalobcu, pre ktoré k odstúpeniu od zmluvy pristúpil, a navyše toto porušenie povinnosti v odstúpení od zmluvy aj kvantifikoval presne uvedenou výškou dlhu žalobcu k 22. novembru 2022.

16. Zároveň má súd za to, že žalovaným označený dôvod odstúpenia od zmluvy bol dohodnutý v zmluve, v dôsledku čoho došlo k naplneniu základného predpokladu pre odstúpenie od zmluvy v zmysle ustanovenia § 344 Obchodného zákonníka.

...

16.2. V súlade s predmetnými zmluvnými ustanoveniami bol žalovaný oprávnený odstúpiť ak A/ žalobca ako nájomca neplatil nájomné riadne a včas a neuhradil ho ani v dodatočnej lehote 10 pracovných dní od doručovania výzvy (= podstatné porušenie zmluvy) [naplnenie bodu 16.5. písm. a/ zmluvy] a B/ žalobca ani v lehote 15 dní, odkedy sa nezaplatenie nájomného považuje za podstatné porušenie

zmluvy, nespĺnil svoju zmluvnú povinnosť dodatočne zaplatiť dlžné nájomné [napĺnenie bodu 16.15. zmluvy].

16.3. Vyššie popísané kumulatívne podmienky pre odstúpenie od zmluvy boli podľa názoru súdu viacnásobne napĺnené, keďže žalovaný opakovane bezúspešne vyzýval žalobcu na dodatočné zaplatenie dlžného nájomného. Za výzvu podľa bodu 16.5. písm. a/ nájomnej zmluvy je nutné považovať jednak výzvu žalovaného z 18. februára 2022, predžalobnú výzvu z 9. mája 2022 doručenú žalobcovi dňa 13. mája 2022, ako aj e-maily žalovaného zo 7. apríla 2022 a z 13. júla 2022. Aj keby zmluvne dohodnuté lehoty sa mali počítať od poslednej výzvy žalovaného z 13. júla 2022, podstatné porušenie zmluvy na strane žalobcu nastalo k 28. júlu 2022 (uplynutím 10 pracovných dní od 13. júla 2022), odkedy začalo plynúť 15 dní podľa bodu 16.15. zmluvy, ktorá uplynula uplynutím dňa 12. augusta 2022, a teda najneskôr k 13. augustu 2022 vzniklo žalovanému právo odstúpiť od nájomnej zmluvy pre neplatenie nájomného žalobcom.

16.4. Zároveň aj s poukazom na argumentáciu žalobcu súd dáva do pozornosti, že žalobca nespochybňoval tú skutočnosť, že k 22. novembru 2022, kedy žalovaný vypracoval odstúpenie od zmluvy, a ani k 9. decembru 2022, kedy bolo odstúpenie od zmluvy doručené žalobcovi, si nespĺnil voči žalovanému svoju základnú povinnosť a neuhradil mu dlžné nájomné v celom rozsahu, na čo bol viacnásobne zo strany žalovaného vyzývaný. Z tohto dôvodu nie je možné aplikovať ustanovenie § 349 ods. 1 Obchodného zákonníka na rozhodovaný spor.

17. Ak žalobca postavil svoje tvrdenie o neplatnosti odstúpenia od zmluvy na porušení bodu 16.2. nájomnej zmluvy zo strany žalovaného, tak s týmto tvrdením sa súd nestotožnil. Súd poukazuje na znenie predmetného ustanovenia, z ktorého vyplýva, že bez ohľadu na iné dojednania tejto zmluvy, každá zo strán je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť alebo túto zmluvu vypovedať len v prípade, že bola druhá zmluvná strana na možnosť výpovede alebo odstúpenia od zmluvy písomne upozornená a takáto strana nezabezpečila nápravu ani do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na zjednanie nápravy, pokiaľ nie je v tejto zmluve výslovne dohodnutá iná dĺžka lehoty na nápravu.

17.1. Pokiaľ ide o predmetné zmluvné dojednanie, súd nepovažuje za správny názor žalobcu, že v prípade odstúpenia od zmluvy, musí byť nájomca výslovne upozornený na možnosť odstúpenia od zmluvy, a v prípade, ak bolo vo výzve uvedené, že môže prenajímateľ zmluvu vypovedať, že môže predčasne ukončiť zmluvu len výpoveďou.

17.2. Podľa názoru súdu je s poukazom na formuláciu predmetného zmluvného dojednania postačujúce, aby zmluvná strana vyzvala druhú zmluvnú stranu na splnenie zmluvnej povinnosti pod hrozbou predčasného ukončenia zmluvného vzťahu. Predmetná podmienka predpokladaná v bode 16.2. nájomnej zmluvy bola v liste žalovaného z 18. februára 2022 splnená, bez ohľadu na to, že v predmetnom liste žalovaný uviedol, že môže zmluvu vypovedať postupom podľa bodu 16.4. zmluvy vypovedať. Podstatné pre rozhodnutie súdu je to, že žalovaný jednoznačne definoval zmluvnú povinnosť, ktorú žalobca porušuje (neplatenie dohodnutého nájomného), a že žalobcu upozornil na možnosť predčasného ukončenia nájomnej zmluvy. Pritom súd zvyrazňuje, že boli dodržané aj všetky lehoty podľa bodu 16.5. v spojení s bodom 16.15. nájomnej zmluvy pre možnosť odstúpenia od zmluvy a žalobca ani v tam určených dodatočných lehotách nespĺnil svoj zmluvný záväzok voči žalovanému.

17.3. Zo strany žalovaného tak boli splnené všetky zmluvne predpokladané podmienky pre odstúpenie od zmluvy upravené v bodoch 16.2., 16.5. a 16.15. nájomnej zmluvy, keďže žalovaný žalobcu vyzval na úhradu dlžného nájomného pod hrozbou predčasného ukončenia zmluvného vzťahu, dlhodobé neplatenie nájomného zo strany žalobcu predstavovalo podstatné porušenie povinnosti zmluvy zakladajúce právo odstúpiť od zmluvy a žalovaný v odstúpení od zmluvy definoval porušenie povinnosti žalobcom. Odstúpenie žalovaného od nájomnej zmluvy uskutočnené listom z 22. novembra 2022 doručené žalobcovi (s poukazom na zhodné tvrdenie strán sporu, ktoré súd vyhodnotil ako nesporné - pozn.) dňa 9. decembra 2022 vyhodnotil súd ako platný právny úkon. Nájomný vzťah založený medzi žalobcom a žalovaným dňa 3. decembra 2019 zmluvou o nájme nebytových priestorov č. O.01.02b/2019 z tohto dôvodu zanikol v súlade s bodom 16.15. zmluvy dňa 9. decembra 2022.

18. Podľa názoru súdu v nadväznosti na uvedené nemôže obstať tvrdenie žalobcu o neurčitosti odstúpenia od zmluvy, keď odstúpenie od zmluvy je dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné. Ak videl žalobca neurčitost' odstúpenia od zmluvy v tom, že žalovaný v ňom nešpecifikoval „riadne doručenú výzvu“, tak takéto tvrdenie je nesprávne, lebo riadnu výzvu podľa bodu 16.2. zmluvy predstavuje list žalovaného z 18. februára 2022, pričom žalobca netvrdil, že by mu daný list zo strany žalovaného nebol doručený, žalobca ho mal naopak k dispozícii, čo preukazuje aj tá skutočnosť, že žalobca ho predložil súdu ako prílohu žaloby. Zo žiadneho zmluvného ustanovenia pritom nevyplýva, že by v odstúpení od zmluvy bol žalovaný povinný uviesť presnú identifikáciu jeho predchádzajúcej výzvy. Takáto argumentácia žalobcu idúca nad rámec zmluvných dojednaní vo vzťahu k náležitostiam

odstúpenia od zmluvy nemôže mať ani oporu v zákone, a naopak je zjavné, že žalobca účelovo zamieňa dôvod odstúpenia (ktorý odstúpenie od zmluvy z 22. novembra 2022 obsahovalo - pozn. súdu) s identifikáciou predchádzajúcej výzvy (ktorá nie je dôvodom odstúpenia od zmluvy - pozn. súdu), vedomý si zjavnej bezúspešnosti podanej žaloby.

18.1. V tomto smere nemôže obstáť ani tvrdenie žalobcu o údajnej časovej neprimeranosti medzi jednotlivými výzvami žalovaného na plnenie o samotným odstúpením od zmluvy. Tým, že žalovaný okamžite neodstúpil od zmluvy, keď mohol, nemohlo dôjsť k zániku jeho práva odstúpiť od zmluvy, osobitne v situácii, keď protiprávny stav na strane žalobcu v podobe dlhodobého neplatenia nájomného pretrvával naďalej. Navyše súd dáva žalobcovi do pozornosti znenie bodu 16.15. nájomnej zmluvy, v zmysle ktorého bol žalovaný ako prenajímateľ oprávnený poskytnúť žalobcovi ako nájomcovi dlhšiu lehotu na nápravu protiprávneho stavu podľa uváženia prenajímateľa. Preto, ak žalovaný upozornil žalobcu prvýkrát na možnosť ukončenia zmluvného vzťahu listom z 18. februára 2022, a následne ho opakovane vyzval na úhradu dlžného nájomného v e-mailovej a aj listinnej komunikácii, a žalobca dlžné nájomné v celom rozsahu žalovanému neuhradil, bol oprávnený aj v nadväznosti na znenie bodu 16.15. nájomnej zmluvy odstúpiť od zmluvy listom z 22. novembra 2022. Čo je naopak podstatné, je skutočnosť, že žalobca mal od listu z 18. februára 2022 do odstúpenia od zmluvy (do 22. novembra 2022, resp. do 9. decembra 2022) vytvorený viac než komfortný priestor viac ako 9 mesiacov na zjednanie nápravy a na splnenie povinnosti, ktorú na seba dobrovoľne prevzal. Z tohto dôvodu musí danú argumentáciu žalobcu súd odmietnuť ako účelovú.

18.2. Súd sa nestotožnil ani s tvrdením žalobcu (jeho právneho zástupcu) na uskutočnenom pojednávaní vo vzťahu k posúdeniu bodu 16.2. zmluvy v nadväznosti na platnosť odstúpenia od zmluvy zo strany konajúceho súdu, že ak žalovaný v liste z 18. februára 2022 označil možnosť výpovede zo zmluvy, mohol sa žalobca spoliehať na to, že ak žalovaný ukončí nájomný vzťah výpoveďou bude mať k dispozícii ešte výpovednú dobu s tým, že prípadnú možnosť odstúpenia od zmluvy by vnímal žalobca ak väčšiu (akútnu) hrozbu. Ak žalobca subjektívne nepovažoval hrozbu výpovede zo zmluvy za dostatočne vážnu, je to problémom len a len samotného žalobcu, podľa názoru súdu je hrozba predčasného ukončenia zmluvného vzťahu výpoveďou a odstúpením v prípade dodatočného nespĺnenia povinnosti rovnako závažná. Predmetná argumentácia žalobcu len dokladá nepoctivosť jeho konania voči žalovanému ako svojmu zmluvnému partnerovi, voči ktorému nemal úprimný záujem splniť si svoje zmluvné povinnosti. Žalobca mal k dispozícii od žalovaného nebytový priestor, v ktorom mohol vykonávať podnikateľskú činnosť a dosahovať zisk, avšak žalovanému za nebytový priestor neplatil nájomné. Na správaní žalobcu pritom nezmenila nič ani predžalobná výzva žalovaného z 9. mája 2022 doručená žalobcovi 13. mája 2022, a ani napriek hrozbe súdneho sporu nemienil pristúpiť k splneniu svojho zmluvného záväzku. V tomto smere je priam klamlivé tvrdenie žalobcu, že vo vzťahu k žalovanému vystupoval aktívne. Listinné dôkazy predložené samotným žalobcom preukazujú pravý opak, keď na opakované výzvy žalovaného z 18. februára 2022, zo 7. apríla 2022 a ani z 9. mája 2022 žiadnym spôsobom reagoval. Žalobca až e-mailom z 30. júna 2022 požiadal o zľavu z nájomného s odkazom na ochorenie Covid 19, hoci obmedzenia spojené s predmetným ochorením, ktoré mohli mať vplyv na výkon podnikateľskej činnosti, boli už od marca 2020, a v tomto období žalobca zjavne žiadne problémy s nájomným žalovanému nekomunikoval. Žalobca bol následne pasívny aj potom, ako žalovaný mu e-mailom z 13. júla 2022 oznámil, že jeho žiadosti o poskytnutie zľavy z nájomného nemôže vyhovieť, keď až o ďalšie tri mesiace uhradil žalovanému marginálnu časť z dlžného nájomného a žiadal o povolenie splátok. V tejto súvislosti si je nutné uvedomiť, že žalobca nemá žiadny právny nárok na poskytnutie zľavy z nájomného mimo dôvodov výslovne predpokladaných zákonom, a žalovaný nemá žiadnu právnu povinnosť vyhovieť žalobcovi a vzdať sa časti oprávneného nároku, ktorý mu v zmysle nájomnej zmluvy patrí.

19. V rámci svojho rozhodovania súd v súvislosti so žalobcom tvrdenou neplatnosťou odstúpenia od zmluvy zo strany žalovaného odkazuje aj na princíp preferencie platnosti právnych úkonov, na ktorý sa vzťahujú nasledovné závery:

...

19.4. Prehnané formalistické požiadavky na formuláciu právneho úkonu sú ústavne neakceptovateľné. Úloha súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov totiž nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov neurčitosti právneho úkonu, ale v poskytnutí súdnej ochrany stranám občianskeho súdneho konania. Táto má byť založená okrem iného aj na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov a súčasnej preferencii výkladu v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu (k tomu viď aj nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 1. apríla 2015, sp. zn. I. ÚS 640/2014).

19.5. Pri aplikácii predmetných právnych záverov súd poukazuje na to, že v kontexte jednotlivých zmluvných dojednaní (predovšetkým s odkazom na bod 16.2. nájomnej zmluvy) je nepochybné,

že zmyslom bodu 16.2. nájomnej zmluvy bolo, aby zmluvná strana vopred upozornila druhú „porušujúcu“ zmluvnú stranu na odstránenie porušenia zmluvnej povinnosti s možnosťou predčasného ukončenia zmluvného vzťahu. Preto nie je na mieste vykladať bod 16.2. nájomnej zmluvy spôsobom prezentovaným žalobcom, ale je nutné k jeho výkladu pristúpiť spôsobom, ako to uviedol súd už vyššie (v bodoch 17. až 17.3. odôvodnenia). Aj s prihliadnutím na zásadu pacta sunt servanda - ktorou argumentoval aj právny zástupca žalobcu na uskutočnenom pojednávaní je potrebné prihliadať vyššie uvedený zmysel daného zmluvného ustanovenia, ktorým je upozornenie na odstránenie porušenia zmluvných povinností pod hrozbou predčasného ukončenia zmluvného vzťahu, a nie formalistické bazírovanie na označenom úkone ukončujúcom záväzkový vzťah, pričom nie je na mieste, aby žalobca - ako zmluvná strana, ktorá si voči žalovanému dlhodobo neplnila základnú zmluvnú povinnosť vyplývajúcu z nájomnej zmluvy (platiť riadne a včas dohodnuté nájomné - pozn. súdu) - trval na tom, aby žalovaný postupoval do bodky spôsobom, ako si predstavoval žalobca. Súd v tomto ohľade nemôže ignorovať dlhodobé a opakované porušovanie zmluvy žalobcom v podobe neplatenia nájomného, čo vylučuje možnosť akceptácie argumentácie žalobcu v súdnom spore. Ak by naopak súd priznal úspech argumentácii žalobcu, poskytol by súdnu ochranu tomu subjektu, ktorý postupoval v zmluvnom vzťahu v rozpore so zásadou poctivého obchodného styku, v rozpore s ktorou je mimo akýkoľvek rozumných pochybností konanie žalobcu, ktorý si dlhodobo odmietal splniť svoje zmluvné povinnosti voči žalovanému, a napriek tomu sa domáha ďalšieho užívania nebytového priestoru, za ktorý žalovanému neplatil dohodnuté nájomné.

19.6. Nad rámec uvedeného považuje súd za nevyhnutné uviesť, že aj keby malo byť odstúpenie od zmluvy neplatným právnym úkonom, nemohol by priznať žalobcovi nárok, ktorý je predmetom rozhodovaného sporu. S poukazom na posudzovanie právnych úkonov podľa obsahu by prichádzalo do úvahy posúdenie listu žalovaného z 22. novembra 2022 - ktorým chcel žalovaný mimo akýchkoľvek pochybností ukončiť zmluvný vzťah so žalobcom pre dlhodobé neplatenie nájomného - ako výpoveď z nájomnej zmluvy, pričom neplatenie nájomného zo strany žalobcu predstavuje aj výpovedný dôvod podľa bodu 16.4. písm. b/ nájomnej zmluvy, pričom na možnosť výpovede bol žalobca upozornený žalovaným už v liste z 18. februára 2022. Uvedené by rovnako tak znamenalo, že v čase rozhodovania súdu (t. j. k 9. novembru 2023) nájomný vzťah neexistoval, a teda neprichádzalo by do úvahy vyhovieť žalobe. Napriek tomu však súd zastáva vyššie vyslovený právny názor, že odstúpenie žalovaného od nájomnej zmluvy z 22. novembra 2022 predstavuje platný právny úkon, a že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným zanikol k 9. decembru 2022.

20. Záverom súd uvádza, že v konaní nevykonal okrem dôkazných návrhov uvedených už v bode 13.2. odôvodnenia rozsudku vyššie ani navrhovaný výsluch svedka P. B. K. ako nadbytočný, keďže žalobca nepreukázal, že by pred ukončením zmluvného vzťahu zo strany žalovaného dlžné nájomné v celom rozsahu uhradil. Samotné prehlásenie, že žalobca tak bol ochotný urobiť, nepostačuje, keďže relevantným dôkazom by bol len dôkaz, ktorý by preukazoval, že žalobca uhradil žalovanému dlžné nájomné v celom rozsahu ešte pred odstúpením od zmluvy zo strany žalovaného (k tomu viď ustanovenie § 349 ods. 2 Obchodného zákonníka).

20.1. Pre rozhodnutie súdu taktiež bolo irelevantné čestné vyhlásenie E. Š.Z. z 10. mája 2023 predložené žalobcom súdu dňa 18. augusta 2023, keďže predmetné čestné vyhlásenie nepreukazuje žiadnu okolnosť, ktorá by bola významná pre rozhodnutie o podanej žalobe.

20.2. Pokiaľ ide o návrh na výsluch bývalého konateľa žalobcu (P. Q. S.) navrhnutý žalobcom na pojednávaní uskutočnenom dňa 9. novembra 2023 vo vzťahu k tomu, kto zmluvu vytvoril a ako boli jednotlivé ustanovenia zmluvy (konkrétne bod 16.2.) myslené, tomuto súd nevyhovel, keďže tak žalobca a aj žalovaný sú profesionálnymi subjektami, osobitne, keď bola zmluva uzatváraná na diaľku (jeden subjekt ju podpísal v Prahe a druhý v Žiline) a navyše súd má za to, že by tento výsluch neprispel k iným skutkovým záverom, keďže v rozhodnom čase roku 2022 nebol P. Q. S. štatutárom žalobcu. Bez ohľadu na výsluch P. S. by v danom prípade musel súd vychádzať z princípu preferencie platnosti právnych úkonov, ktorý bol vo veci aplikovaný. Rozhodujúci je pritom výklad konkrétneho zmluvného ustanovenia zo strany súdu a nie to, čo si subjektívne pod ním predstavovala tá-ktorá zmluvná strana.

21. Vzhľadom na vyššie uvedené závery vyhodnotil súd žalobu žalobcu ako nedôvodnú.

21.1. Preto súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol (výrok I.).

22. O trovách konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 255 ods. 1 v spojení s ustanovením § 262 ods. 1 C. s. p. tak, že v konaní plne úspešnému žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % (výrok II.).“

4. V merite veci súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa ustanovení § 344, § 345 ods. 1 až ods. 3, § 349 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ObZ).

5. Proti rozsudku Mestského súdu Bratislava III č.k. B1-31Cb/9/2023 - 237 zo dňa 09.11.2023 podal včas odvolanie žalobca, ktorý namietal vydaný rozsudok v celom jeho rozsahu. Žalobca vymedzil odvolacie dôvody ustanoveniami § 365 ods. 1 písm. e) /nevykonanie navrhnutých dôkazov/ a písm. h) /nesprávne právne posúdenie/ CSP.

6. Žalobca namietal, že súd I. inštancie dospel k nesprávnemu právnemu záveru o platnosti odstúpenia žalovaného od Zmluvy o nájme. Súd svoj záver podľa žalobcu založil na nesprávnom „vlastnom“ výklade ustanovenia bodu 16.2 Zmluvy o nájme. Súd nerešpektoval princíp zmluvnej autonómie a ich vôľu. Dotknuté ustanovenia vyložil tak, že vôľu zmluvných strán neprípustne poprel. Súd I. inštancie podľa žalobcu rezignoval na zisťovanie skutočnej vôle zmluvných strán. Neprípustne odmietol vykonanie dôkazov, ktoré boli v tejto súvislosti navrhnuté. Súd tak nevykonával navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností.

7. K otázke neplatnosti odstúpenia od dotknutej zmluvy žalobca poukázal na to, že žalovaný ho v jednej z výziev upozornil iba na možnosť vypovedania zmluvy o nájme. Vzhľadom na rozdielne dohodnutý režim pre odstúpenie od Zmluvy o nájme a jej výpoveď takéto upozornenie nemohlo založiť právo žalovaného na odstúpenie od zmluvy o nájme. Keďže žalovaný upozornil žalobcu na možnosť výpovede, mohol v zmysle ustanovenia bodu 16.2 Zmluvy o nájme túto zmluvu len vypovedať, nie od nej odstúpiť. Žalovaný však dohodnuté podmienky nedodrжал.

8. Argumentáciu súdu I. inštancie k otázke neplatnosti odstúpenia od dotknutej zmluvy sú podľa žalobcu nesprávne. Trval na tom, že bod 16.2 Zmluvy o nájme (rovnako ako samotná zmluva) dôsledne rozlišuje jednotlivé formy jednostranného skončenia zmluvy o nájme a pre každú z týchto foriem vyžaduje upozornenie s osobitnou obsahovou náležitosťou - uvedenie konkrétneho spôsobu, ktorým môže byť zmluva ukončená a ktorý v prípade, ak zmluvná strana následne pristúpi k ukončeniu zmluvy, musí byť zmluvnou stranou rešpektovaný. Ak by zmluvné strany pri tvorbe dotknutého ustanovenia nemali takýto zámer, naformulovali by ho zrejme inak. Žalobca ďalej poukázal na odlišné právne následky jednostranného ukončenia zmluvy o nájme. Podľa žalobcu zmluva rozlišuje jednotlivé formy jednostranného ukončenia Zmluvy o nájme a s tým súvisiaci obsah príslušnej písomnej výzvy. Pre ozrejmienie skutočnej vôle strán a ich úmyslov sú dôležité okrem iného aj tvrdenia strán. Žalobca od začiatku tvrdil, že zmyslom dotknutého ustanovenia bolo podmieniť vznik práva na jednostranné skončenie zmluvy doručením písomného oznámenia, ktorého obsahom bude upozornenie na konkrétny spôsob, ktorým môže byť zmluva ukončená (s tým, že zmluvná strana môže následne zmluvu ukončiť len takýmto spôsobom). Žalovaný takúto vôľu zmluvných strán pri formulovaní dotknutého ustanovenia nepoprel. Svoju obranu oprel o tvrdenie, že nemusel žalobcovi doručovať žiadnu výzvu (teda nie o tvrdenie, ktorým by popieral správnosť výkladu bodu 16.2 Zmluvy o nájme, ktorý prezentoval žalobca).

9. Súd na uvedené skutočnosti neprihliadol. Namiesto toho, aby rešpektoval princíp zmluvnej autonómie a vôľu zmluvných strán, uprednostnil vlastný výklad dotknutého ustanovenia, ktorým uvedené skutočnosti poprel. Podľa žalobcu nie je za daných okolností na mieste ani poukaz súdu na princíp preferencie platnosti právnych úkonov. Ani presadzovanie uvedeného princípu neznamená, že súd má za takýchto okolností poprieť princíp zmluvnej autonómie a vôľu zmluvných strán a neprihliadať na to, že jedna zo zmluvných strán nepostupovala pri jednostrannom ukončení zmluvy spôsobom, aký si zmluvné strany vopred dohodli a na ktorého dodržanie sa mohli legitímne spoliehať (pre ilustráciu pozri napríklad ÚS ČR sp. zn. IV. ÚS 128/06).

10. Uvedený nesprávny postoj k spôsobu výkladu zmluvných ustanovení demonštruje aj vyjadrenie súdu v bode 20.2 odôvodnenia Napadnutého rozsudku, kde súd uviedol, že rozhodujúci „je pritom výklad konkrétneho zmluvného ustanovenia zo strany súdu a nie to, čo si subjektívne pod nim predstavovala tá-ktorá zmluvná strana“. Súd tým dal najavo, že pre neho nie je rozhodujúca vôľa zmluvných strán, ale vlastná predstava, čo „asi“ zmluvné strany konkrétnym ustanovením zamýšľali. Takýto prístup súdu k výkladu právnych úkonov popiera princíp zmluvnej autonómie a je protiústavný.

11. Pre posúdenie obsahu právneho úkonu je relevantným faktorom vôľa konajúcich osôb. Ak by preto aj súd mal pochybnosti o obsahu ustanovenia bodu 16.2 Zmluvy o nájme, mal pristúpiť k zisťovaniu skutočnej vôle zmluvných strán a k vykonaniu dôkazov, ktoré boli v tejto súvislosti navrhnuté.

12. Žalobca na preukázanie skutočnej vôle zmluvných strán navrhol, aby súd pristúpil k vykonaniu výsluchu strán. Po upozornení zo strany žalovaného, že v čase uzavretia Zmluvy o nájme vystupoval v mene žalobcu iný konateľ (P. Q. S.) navrhol aj jeho výsluch. Napriek tomu, že dotknuté návrhy smerovali k zisteniu pre vec rozhodujúcich skutočností (vôľa zmluvných strán), súd tieto dôkazné návrhy zamietol a nevykonával ich. Dôvody na nevykonanie navrhnutých dôkazov, uvedené v napadnutom rozsudku považoval žalobca za nedostatočné. V tejto súvislosti podľa žalobcu nie je podstatné, že zmluva bola utváraná na diaľku (pretože pre výklad obsahu jej ustanovení nemá význam samotný podpis zmluvy, ale najmä okolnosti jej tvorby, napríklad jednotlivé pripomienky zmluvných strán a obsah vzájomných

rokovaní, ktoré uzavretiu zmluvy predchádzali, čo mohlo pokojne prebiehať aj „dištančne“) a ani to, že navrhovaný svedok nebol štatutárom v roku, kedy došlo k odstúpeniu od Zmluvy o nájme (svedok sa mal vyjadriť k okolnostiam tvorby zmluvy a zámerom strán v čase jej uzavretia, teda v roku 2019).

13. Žalobca nesúhlasil ani so závermi súdu I. inštancie v odseku 19.6 napadnutého rozsudku. Tieto závery by podľa žalobcu mohli platiť v prípade, ak by o obsahu dotknutého právneho úkonu existovali objektívne pochybnosti alebo by bol tento úkon neurčitý. Z obsahu dotknutého listu je pritom nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že ide o odstúpenie od zmluvy. Ak o obsahu právneho úkonu neexistujú pochybnosti, súd mu nemôže vlastným výkladom pripisovať iný význam, ktorý pôvodca právneho úkonu ani nezamýšľal. Išlo by o neprípustnú dezinterpretáciu obsahu právneho úkonu.

14. Žalobca sa nestotožňuje ani s argumentáciou súdu ohľadom správnosti jeho postupu v súvislosti s rozhodnutím podľa § 184 ods. 2 CSP. Bol názoru, že z § 184 ods. 3 CSP vyplýva, že ak súd rozhodne uvedeným spôsobom, má uložiť strane povinnosť, aby sa na ďalšie pojednávanie dostavila alebo si na toto pojednávanie ustanovila zástupcu. V takomto prípade s poukazom na § 235 ods. 2 CSP súd musí vyhotoviť uznesenie písomne. Súd uvedeným spôsobom ani nepostupoval. Už len preto nebol procesný postup súdu správny.

15. Žalobca nesúhlasil ani s tým, že z jeho strany malo ísť o „obštrukčné správanie“. Dôvodom návrhu na odročenie pojednávania boli akútne a vážne zdravotné problémy, ktorých vznik žalobca ani pri najlepšej viere nemohol predpokladať ani ovplyvniť. Rovnako nemohol ovplyvniť presné určenie termínu hospitalizácie, ktorý určovala zdravotná poisťovňa.

16. Žalobca navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie. Žalobca si uplatnil nárok na náhradu trov konania.

17. K podanému odvolaniu sa vyjadril žalovaný podaním zo dňa 01.02.2024, v ktorom uviedol, že nesúhlasí s názorom žalobcu o nesprávnom výklade ustanovení Zmluvy o nájme nebytových priestorov v súvislosti s posúdením odstúpenia od tejto zmluvy žalovaným. Tvrdenia žalobcu o tejto otázke považoval za účelové. Žalobcom tvrdený výklad príslušných zmluvných ustanovení z tejto zmluvy podľa žalovaného nevyplýva. Podporne poukázal na uznesenie bývalého Okresného súdu Bratislava I č.k. 33Cb/105/2022-119 zo dňa 12.01.2023, ktorým označený súd zamietol návrh totožného žalobcu voči totožnému žalovanému na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom podľa žalovaného bol obsah navrhovaného neodkladného opatrenia v podstate totožný ako je žaloba v tomto konaní.

18. Na skoršie vyjadrenie žalovaného reagoval žalobca podaním zo dňa 30.06.2015, v ktorom uviedol, že zotráva na všetkých svojich argumentoch uvedených v odvolaní. Bol názoru, že žalovaný vo svojom vyjadrení jeho odvolacie argumenty nevyvrátil a ani sa k väčšine z nich ani nevyjadril. Trval na tom, že odstúpenie od zmluvy bolo neplatné, čo má za následok nezákonnosť napadnutého rozsudku. Pre absenciu relevantnej argumentácie žalovaného k jeho odvolacím námietkam tak podľa žalobcu takmer nemal na čo vo svojom vyjadrení reagovať. K možnosti aplikácie aplikácii rozhodnutia Ústavného súdu ČR I. ÚS 550/22, ktoré je podľa žalobcu na prejednávajúcu vec aplikovateľné, žalobca nesúhlasil s názorom žalovaného, že toto rozhodnutie nemožno aplikovať z dôvodu, že „tvrdenia žalobcu a žalovaného o výklade dotknutých ustanovení Zmluvy o nájme neboli a nie sú zhodné“. Žalobca mal za to, že rozhodujúcim pre posúdenie výkladu dotknutých ustanovení nájomnej zmluvy nie sú tvrdenia zmluvných strán po podpise nájomnej zmluvy v prebiehajúcom súdnom konaní, ale ich preukázateľný úmysel v čase rokovania o obsahu nájomnej zmluvy a pri podpise nájomnej zmluvy samotnej.

19. Tvrdenie žalovaného, že „tvrdenia žalobcu a žalovaného o výklade dotknutých ustanovení Zmluvy o nájme neboli a nie sú zhodné“ podľa žalobcu ilustruje potrebu vykonania dôkazov, ktoré prvostupňový súd vykonať odmietol. Žalobca trval na tom, že pre objasnenie vôle zmluvných strán pri koncipovaní dotknutého ustanovenia a samotného jeho zmyslu bolo potrebné pristúpiť k výsluchu strán.

20. Vo vzťahu k odseku 19.6 odôvodnenia napadnutého rozsudku žalobca trval na tom, že ak je z právneho úkonu nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že ide o výpoveď zmluvy tak ju musí súd považovať za výpoveď a naopak ak z právneho úkonu nepochybne vyplýva, že ide o odstúpenie od zmluvy, je potrebné a nevyhnutné považovať ho za odstúpenie od zmluvy. Na tom nič nemení ani žalovaný opakované tvrdenie, že mal v úmysle zmluvný vzťah skončiť z dôvodu údajného dlhodobého porušovania zmluvných záväzkov zo strany žalobcu.

21. Odvolací súd výzvou zo dňa 07.07.2025 vyzval žalobcu a žalovaného, aby podľa § 150 ods. 2 CSP oznámili a prípadne aj preukázali odvolaciemu súdu v lehote 10 dní:

- ktorým dňom je Deň otvorenia podľa čl. XV bod 15.1 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. O.01.02b/2019 zo dňa 03.12.2019

- či nájomca zo skôr označenej zmluvy využil postup podľa čl. XV bod 15.2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. O.01.02b/2019 zo dňa 03.12.2019, v kladnom prípade aj kedy sa tak stalo.

22. Na výzvu odvolacieho súdu reagoval žalovaný podaním zo dňa 29.07.2025, v ktorom uviedol, že

- dňom otvorenia podľa čl. XV bod 15.1 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. O.01.02b/2019 zo dňa 03.12.2019 - je deň 28.02.2020

- nájomca/žalobca nevyužil postup podľa čl. XV bod 15.2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. O.01.02b/2019 zo dňa 03.12.2019.

23. Na výzvu odvolacieho súdu reagoval žalobca podaním zo dňa 29.07.2025, v ktorom uviedol, že nevie presne identifikovať deň otvorenia podľa dotknutého článku zmluvy a to z dôvodu, že k prevodu obchodného podielu žalobcu na aktuálnych spoločníkov došlo až v roku 2021. Žalobca preto nedisponuje všetkými internými podkladmi. Navyše mal byť uzavretý dodatok, ktorým mal byť potvrdený deň otvorenia. Žalobca ale neeviduje žiadny takýto dodatok. Žalobca bol presvedčený, že s najväčšou pravdepodobnosťou dňom otvorenia nebude deň, ktorý je uvedený v dotknutej zmluve, pretože v mesiaci marec 2020 vstúpili do platnosti opatrenia v súvislosti s COVID-19.

24. Žalobca ďalej uviedol, že skôr označená výzva odvolacieho súdu podľa jeho názoru nie je v súlade s ustanoveniami CSP, poukazujúc na § 383 CSP (odvolací súd je viazaný skutkovým stavom, ktorý zistil súd prvej inštancie). Odvolacím súdom dopytovaná okolnosť nastala až po rozhodnutí súdu I. inštancie a nie sú dané podmienky na výnimky z viazanosti odvolacieho súdu skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 384 ods. 1 až 4 CSP).

25. Žalobca poukázal aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 9Cdo/20/2022 z 27.02.2024, bod 16, podľa ktorého: „...V sporovom konaní sa v zásade nemá zisťovať, čo strany netvrdili - takýto postup by bol v rozpore so základnými princípmi kontradiktórneho procesu, ako aj s princípom formálnej pravdy ...“

26. Ďalšie vyjadrenia súdu doručené neboli.

27. Odvolací súd preskúmal vec, v ktorej je viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (CSP)), a rozhodol o veci bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem.

28. Po oboznámení sa s obsahom súdneho spisu dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

29. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

30. Podľa § 363 CSP, 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).

31. Podľa § 365 ods. 1 CSP /Odvolacie dôvody/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.

32. Podľa § 379 CSP, /Viazanosť rozsahom odvolania/odvolací súd je rozsahom odvolania viazaný okrem prípadov, ak

a) od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol dotknutý,

b) ide o nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 a odvolanie podal len niektorý zo subjektov,

c) určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

33. Podľa § 380 ods. 1 CSP, /Viazanosť odvolacími dôvodmi/ odvolací súd je odvolacími dôvodmi viazaný.

34. Podľa § 383 CSP, /Viazanosť skutkovým stavom/, odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní.

35. Podľa § 384 ods. 1 CSP /Dokazovanie na odvolacom súde/, ak má odvolací súd za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, dokazovanie v potrebnom rozsahu zopakuje sám.

36. Podľa § 384 ods. 2 CSP, odvolací súd môže doplniť dokazovanie vykonaním ďalších dôkazov navrhnutých stranou, ak ich nevykonal súd prvej inštancie, hoci ich strana navrhla.

37. Podľa § 384 ods. 3 CSP, odvolací súd môže doplniť dokazovanie za podmienok uvedených v § 366.

38. Podľa § 384 ods. 4 CSP, aj bez návrhu môže odvolací súd vykonať dôkazy na zistenie, či sú splnené procesné podmienky.

39. Predmetom konania je nárok žalobcu voči žalovanému na plnenie povinností zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. O.01.02b/2019 zo dňa 03.12.2019, uzatvorenej v písomnej forme medzi účastníkmi konania. V tejto zmluve žalobca vystupoval ako nájomca a žalovaný ako prenajímateľ. Žalobca si svoj nárok zakladal na tom, že predčasné ukončenie zmluvy zo strany žalovaného formou odstúpenia od označenej zmluvy je neplatné pre nesplnenie zmluvne vymedzených podmienok odstúpenia od zmluvy.

40. Podľa § 344 ObZ, od zmluvy možno odstúpiť iba v prípadoch, ktoré ustanovuje zmluva alebo tento alebo iný zákon.

41. Podľa § 345 ods. 1 ObZ, ak omeškanie dlžníka (§ 365) alebo veriteľa (§ 370) znamená podstatné porušenie jeho zmluvnej povinnosti, je druhá strana oprávnená od zmluvy odstúpiť, ak to oznámi strane v omeškaní bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o tomto porušení dozvedela.

42. Podľa § 345 ods. 2 ObZ, na účely tohto zákona je porušenie zmluvy podstatné, ak strana porušujúca zmluvu vedela v čase uzavretia zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel zmluvy, ktorý vyplynul z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých bola zmluva uzavretá, že druhá strana nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení zmluvy. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že porušenie zmluvy nie je podstatné.

43. Podľa § 345 ods. 3 ObZ, ak strana oprávnená požadovať plnenie zmluvnej povinnosti druhej strany oznámi, že na splnení tejto povinnosti trvá, alebo ak nevyužije včas právo odstúpiť od zmluvy podľa odseku 1, je oprávnená odstúpiť od zmluvy len spôsobom ustanoveným pre nepodstatné porušenie zmluvnej povinnosti; ak pre dodatočné plnenie určí lehotu, vzniká jej právo odstúpiť od zmluvy po uplynutí tejto lehoty.

44. „Rovnako sa môže stať, že oprávnená strana poskytne pri podstatnom porušení zmluvy povinnej strane dodatočnú lehotu k plneniu jej zmluvnej povinnosti. Po márnom uplynutí predmetnej lehoty má však oprávnený právo od zmluvy bez ďalšieho odstúpiť. Nie je preto povinný už pri stanovení dodatočnej lehoty (na rozdiel od ustanovenia § 346 ObchZ) povinného upozorniť, že v prípade nedodržania tejto lehoty od zmluvy odstúpuje.

Z vyššie uvádzaného teda vyplýva, že pri podstatnom porušení zmluvy zákonodarca nestanovil požiadavku primeranosti lehoty, a to na rozdiel od dodatočnej lehoty pri nepodstatnom porušení zmluvy. Je to však prirodzené, nakoľko oprávnený má (mal) možnosť od zmluvy odstúpiť bez poskytnutia akejkoľvek lehoty. Je len jeho dobrá vôľa, či poskytne povinnému ďalšiu lehotu. V dôsledku prejavu jeho dobrej vôle nie je možné, aby sa zhoršilo jeho právne postavenie.

Upozorňujeme na tú skutočnosť, že pre určenie plynutia tejto dodatočnej lehoty nie je rovnako určené žiadne pravidlo. Pokiaľ však bude oprávnený príliš dlho váhať a lehotu stanoví až po určitej dobe, svojím omisívnym konaním zvýhodňuje povinného, ktorý má stále možnosť plniť. Právo na plnenie ale podlieha premlčaniu.“ /Doc. JUDr. Patakyová Mária, CSc.: Výklad k zákonu č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (s účinnosťou k 01.09.2002) str. 290, § 345 ods. 3 ObZ/

45. Výklad k § 345

Podstatné porušenie zmluvy

Obchodný zákonník umožňuje strane, voči ktorej sa porušila zmluvná povinnosť, odstúpiť od zmluvy v prípade, ak takéto porušenie zakladá omeškanie dlžníka alebo omeškanie veriteľa. ...

Obchodný zákonník rozlišuje dva režimy odstúpenia od zmluvy, a to v závislosti od toho, či omeškanie dlžníka alebo veriteľa spôsobuje podstatné porušenie zmluvy (§ 345), alebo nepodstatné porušenie zmluvy (§ 346). S týmto rozlišovaním zákon spája rôzne právne následky. Rozlišovanie medzi podstatným a nepodstatným porušením zmluvy Obchodný zákonník využíva aj v prípade rozsahu odstúpenia (§ 347), ako aj v prípade záväzku, ktorý sa má plniť v budúcnosti (§ 348). Občiansky zákonník pri úprave odstúpenia od zmluvy nerozlišuje medzi podstatným a nepodstatným porušením zmluvy. Obchodný zákonník pri tomto rozlišovaní vychádza z unifikovanej úpravy Dohovoru OSN o zmluvách o medzinárodnej kúpe tovaru (čl. 25).

Odsek 1 upravuje podmienky odstúpenia od zmluvy pri jej podstatnom porušení. Základným dôvodom na odstúpenie od zmluvy je omeškanie dlžníka alebo veriteľa, ktoré spôsobuje podstatné porušenie zmluvy. Oprávnená strana môže od zmluvy odstúpiť ihneď (bez poskytnutia dodatočnej lehoty) za predpokladu, že splní svoju oznamovaciu povinnosť voči strane, ktorá je v omeškaní. ...

V konkrétnom prípade môže byť ťažké posúdiť, či porušenie zmluvy je podstatné, alebo nepodstatné. Pre riešenie takejto situácie zákon ustanovuje vyvratiteľnú právnu domnienku, že v prípade pochybností porušenie zmluvy nie je podstatné. To, že porušenie zmluvy je podstatné, musí preukázať oprávnená strana....

Odsek 3 vychádza z toho, že odstúpenie od zmluvy je oprávnením, a nie povinnosťou oprávnenej strany. Môže sa preto rozhodnúť, či ho využije, alebo nie. Ak oprávnená strana nevyužije svoje právo odstúpiť včas, t.j. že povinnej strane v určenej lehote oznámi, že od zmluvy odstupuje, nestráca svoje právo odstúpiť od zmluvy, stráca len právo odstúpiť ihneď; môže však využiť režim nepodstatného porušenia zmluvy (§ 346). Aj v prípade, ak pôjde o podstatné porušenie zmluvy, oprávnená strana môže povinnej strane oznámiť, že na plnení trvá, a poskytnúť jej dodatočnú lehotu na plnenie. Po márnom uplynutí tejto lehoty môže využiť režim okamžitého odstúpenia od zmluvy pri podstatnom porušení zmluvy alebo pri nepodstatnom porušení zmluvy režim podľa vlastnej úvahy. Počas plynutia dodatočnej lehoty na plnenie však od zmluvy nesmie odstúpiť. Zákon nevyžaduje, aby dodatočná lehota v zmysle odseku 3 bola primeraná tak, ako to vyplýva z § 346 ods. 1 pri nepodstatnom porušení zmluvy. /ASPI - komentár k § 345 ods. 3 ObZ/

46. Ako vyplýva z ustanovení § 344 a § 345 ods. 1 až ods. 3 ObZ, ktoré pri rozhodovaní použil aj súd I. inštancie (ods. 10 až 10.4 napadnutého rozsudku), od zmluvy vo všeobecnosti možno odstúpiť iba z dôvodov, ktoré ustanovuje zákon alebo z dôvodov, ktoré medzi sebou zmluvné strany výslovne dohodli.

47. V prejednávanej veci bolo sporné naplnenie zmluvných ustanovení pre odstúpenie od posudzovanej nájomnej zmluvy. Táto otázka tvorila aj podstatnú časť odvolacích námietok žalobcu.

48. Uvedenú otázku však odvolací súd nepovažoval pre rozhodnutie za rozhodujúcu, pretože v danom prípade boli bez akýchkoľvek pochybností naplnené zákonné podmienky pre odstúpenie žalovaného od posudzovanej zmluvy, konkrétne podmienky vymedzené v § 345 ods. 3 ObZ. V konaní totiž nebolo sporné omeškanie žalobcu s platením nájomného a ani to, že porušenie povinnosti platiť nájomné predstavuje podstatné porušenie dojednanej zmluvy (16.15 zmluvy, ods. 15 napadnutého rozsudku). Pre platnosť odstúpenia od zmluvy v dôsledku podstatného porušenia zmluvy ustanovenie § 345 ods. 3 ObZ umožňuje poskytnúť dlžníkovi (nájomcovi) akúkoľvek lehotu, po uplynutí ktorej je veriteľ (nájomca) oprávnený kedykoľvek od zmluvy odstúpiť. Žalovaný nepochybne opakovane vyzýval žalobcu na zaplatenie dlžného nájomného v dodatočnej lehote (ods. 16.3 napadnutého rozsudku), pričom výzvy žalovaného k splneniu povinnosti žalobcu zaplatiť dlžné nájomné nevedli (okrem nepatrnej časti). Ku dňu odstúpenia od zmluvy bol záväzok žalobcu voči žalovanému v celkovej sume 70.972, 41 € (ods. 8.9 napadnutého rozsudku). Odstúpenie žalovaným od posudzovanej zmluvy po poskytnutí viacerých lehôt na splnenie povinnosti predstavujúcej podstatné porušenie zmluvy je preto platným právnym úkonom podľa § 345 ods. 3 ObZ.

49. Vzhľadom na to, že žalovaný platne odstúpil od nájomnej zmluvy zo zákonných dôvodov, posudzovanie naplnenia zmluvných dôvodov je v danom prípade nadbytočné. Z uvedeného dôvodu musel odvolací súd vyhodnotiť ako nedôvodné všetky odvolacie námietky žalobcu, vzťahujúce sa k platnosti odstúpenia od zmluvy zo zmluvných dôvodov, vrátane námietky o nevykonaní dôkazov na preukázanie vôle zmluvných strán pri formulovaní týchto zmluvných dôvodov na odstúpenie od zmluvy.

50. Jediným odvolacím dôvodom, nesúvisiacim s platnosťou odstúpenia od zmluvy pre nenaplnenie zmluvne dojednaných ustanovení o odstúpení od zmluvy bola námietka o nesprávnom procesnom postupe súdu podľa § 184 CSP pri vyhodnotení žiadosti žalobcu o odročenie pojednávania, na ktorom bol vyhlásený rozsudok, pričom dôvodom tejto žiadosti bola nemožnosť zúčastniť sa označeného pojednávania konateľkou žalobcu zo zdravotných dôvodov. Dôvody žiadosti o odročenie pojednávania sa netýkali právneho zástupcu žalobcu, ktorý sa namietaného pojednávania aj zúčastnil.

51. V súvislosti s týmto odvolacím dôvodom odvolací súd dáva do pozornosti žalovanému, že riadne uplatnený odvolací dôvod vyžaduje, aby:

- sa jednak jednalo o niektorý z dôvodov, ustanovených v § 365 CSP a zároveň
- zdôvodnenie, prečo je v dôsledku označeného odvolacieho dôvodu napadnuté rozhodnutie nesprávne (§ 363 CSP) a zároveň
- nesprávnosť rozhodnutia v dôsledku príslušného odvolacieho dôvodu musí byť v neprospech odvolateľa.

Iba takto vymedzené odvolacie dôvody môžu byť vzhľadom na viazanosť odvolacieho súdu odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP) spôsobilým predmetom prieskumu odvolacieho súdu.

52. V skôr označenej odvolacej námietke síce žalobca podrobne zdôvodnil, v čom považuje postup súdu I. inštancie za nesprávny, avšak neuviedol v tejto súvislosti žiaden dôvod, prečo by v dôsledku ním tvrdeného pochybenia malo byť napadnuté rozhodnutie nesprávne. Preto musel odvolací súd aj tento odvolací dôvod vyhodnotiť ako nenaplnený.

53. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd vyhodnotil odvolacie námietky žalobcu ako nedôvodné a nespôsobilé spochybniť správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie. Preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

54. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 CSP a úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

55. Toto rozhodnutie senát Krajského súdu v Bratislave prijal pomerom hlasov 3: 0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).