

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 7Cob/5/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8116213702  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Angelovič  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8116213702.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a sudcov JUDr. Mareka Kohúta a JUDr. Anny Ilčinovej v sporovej veci žalobcu: Prešovská univerzita v Prešove, so sídlom 17. novembra 15, 080 01 Prešov, IČO: 17070775, zastúpeného: Vojčik & Partners, s.r.o. so sídlom Rázusova 13, 040 01 Košice IČO : 36 866 563, proti žalovanému: ANSO SLOVAKIA s.r.o., so sídlom Slovenská 67, 080 01 Prešov, IČO: 43 913 768, zastúpenému JUDr. Branislavom Kahancom, advokátom, so sídlom v Prešove, Vajanského 33, IČO: 42084792, o určenie neplatnosti zmluvy a vydanie bezdôvodného obohatenia, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 18Cb/153/2016-156 z 21.10.2020, takto

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalovanému v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že zmluva o nájme nebytových priestorov č. 09/2010 z 27.10.2010 medzi žalobcom a žalovaným je neplatná. Zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi 12.699,- eur, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania proti žalovanému v rozsahu 100 %.

2. Vychádzal zo zistenia, že žalobca so žalovaným uzatvorili dňa 27.10.2010 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 09/2010, ktorej predmetom bol prenájom nebytových priestorov v objekte administratívnej budovy nachádzajúcej sa na R., súpisné číslo XXXX, č. parc. 436/1, zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. J., obec J., okres J., za dohodnuté nájomné vo výške 59.760,- eur ročne bez DPH (mesačné vo výške 4.980,- eur bez DPH). Podľa článku II. ods. 2. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že výška nájomného zahŕňa služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, a to a) dodávka elektrickej energie do prenajatých priestorov s príslušenstvom, b) dodávka tepla do prenajatých priestorov s príslušenstvom, c) dodávka vody a stočné, d) odvod zrážkovej vody, e) zber, skládka a odvoz komunálneho odpadu, f) upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení. V článku II. ods. 3. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov v dohodnutom termíne, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

3. V priebehu trvania tohto záväzkového vzťahu medzi žalobcom a žalovaným uplatnil žalovaný v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia čl. II. ods. 3 Zmluvy nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorú žalobca uhradil spolu v sume 12.699,- eur.

4. Z evidenčných pomôcok súdu súd prvej inštancie zistil, že v konaní vedenom pod sp. zn. 24Cb/122/2018 na súde, žalovaný voči žalobcovi uplatňuje zaplatenie ďalšej zmluvnej pokuty titulom predmetnej zmluvy, a to v sume 75.656,16 eur.

5. Žalobca naliehavosť právneho záujmu na určení neplatnosti nájomnej zmluvy zdôvodňoval ochranou verejných finančných prostriedkov s cieľom eliminovať stav ohrozenia alebo porušenia práva, či právnej neistoty v právnom vzťahu, pričom k odpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak.

6. Zároveň bolo preukázané, že na základe zmluvy, ktorej určenie neplatnosti je predmetom tohto konania, žalovaný voči žalobcovi uplatňuje ďalšie nároky, a to minimálne zmluvnú pokutu vo výške 75.656,16 eur, ktorá je predmetom konania vedeného na súde pod sp. zn. 24Cb/122/2018.

7. Pokiaľ ide o skutočnú výšku zmluvnej pokuty, ktorú žalobca už zaplatil, a ktorej vydanie z titulu bezdôvodného obohatenia žiada v tomto konaní, súd prvej inštancie mal za to, že táto bola v konaní ustálená v sume 12.699,- eur. Uvedená suma pozostáva z úhrady vykonanej dňa 1.7.2014 vo výške 5.856,48 eur a úhrady vykonanej dňa 19.8.2014 v sume 6.842,52 eur, pričom to, že došlo k týmto úhradám potvrdil žalovaný na pojednávaní konanom dňa 15.1.2018. Výška tohto nároku preto nebola v konaní sporná.

8. Keďže zmluva, na základe ktorej žalobca zmluvnú pokutu vo výške spolu 12.699,- eur uhradil je neplatná, žalovaný jej prijatím prijal plnenie z neplatného právneho úkonu.

9. S poukazom na uvedené je žaloba v celom rozsahu dôvodná, preto jej súd prvej inštancie vyhovel tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

10. Výrok o trovách konania odôvodnil ustanovením § 255 ods. 1 CSP.

11. Proti rozsudku v zákonnej lehote podal odvolanie žalovaný a navrhol, aby odvolací súd rozsudok zmenil a žalobu zamietol.

12. Odvolanie odôvodnil ustanovením § 365 ods. 1 písm. b) CSP, t.j. že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, § 365 ods. 1 písm. f) CSP, t.j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a ustanovením § 365 ods. 1 písm. h) CSP, t.j. že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

13. Poukázal na to, že predmetom nájmu boli okrem kancelárskych, skladových a učebných priestorov a príslušenstva aj parkovacie miesta, pričom táto okolnosť je nesporná. Preto nebolo možné na predmetný právny vzťah aplikovať ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb.. Takýto právny vzťah sa riadi ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. V tejto súvislosti treba poukázať na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 32Odo/1263/2006 z 24.7.2007, z ktorého vyplýva, že na predmetný právny vzťah nie je možné aplikovať ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb.

14. Predmet nájmu sa prenajímal na špecifický účel ako ucelený súbor a nešlo o nájom jednotlivých nehnuteľností, ale o nájom vecí podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Preto bolo potrebné skúmať, či v okolnostiach veci ako sú dané v tomto spore, a síce že predmetom nájmu boli okrem nebytových priestorov aj parkovacie miesta, je možné aplikovať ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. alebo ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Na tieto okolnosti súd prvej inštancie neposkytol špecifickú odpoveď. Preto jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

15. Z predchádzajúceho zrušujúceho rozhodnutia odvolacieho súdu vyplynulo, že odvolací súd sa zaoberal právnym posúdením § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. a posúdil aj aplikáciu tohto zákona na právny vzťah medzi sporovými stranami, avšak len so zreteľom na odvolaciu námietku žalobcu, a to, že aj v prípade prenájmu len časti budovy, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, je potrebné aplikovať zákon č. 116/1990 Zb. Odvolací súd sa však nezaoberal argumentáciou žalovaného.

16. Obsahom práva na spravodlivý proces je podľa konštantnej judikatúry Ústavného súdu SR aj právo na riadne a primerané odôvodnenie súdneho rozhodnutia, kde toto právo je jednou zo základných zásad spravodlivého súdneho procesu. Podľa ustálenej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva sa v prípade argumentu, ktorý je pre rozhodnutie samotné rozhodujúci, vyžaduje zo strany konajúceho súdu špecifická odpoveď práve na tento argument. V tejto sporovej veci sú podstatné tvrdenia žalovaného z 3.9.2020 v tom zmysle, že predmetom nájmu neboli len nebytové priestory, ale aj parkovacie miesta, a preto nebolo možné na tento právny vzťah aplikovať ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., avšak súd prvej inštanície v odôvodnení rozhodnutia na túto procesnú obranu žalovaného odpoveď nedal.

17. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

18. V následných vzájomných vyjadreniach (§ 374 ods. 2, 3 CSP) zotrvali sporové strany na svojich doterajších vyjadreniach.

19. Odvolací súd prejednal vec podľa § 378 ods. 1 CSP a nasl., a to bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a zistil, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

20. Súd prvej inštanície vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správne zistil skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvej inštanície zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na týchto správnych skutkových zisteniach súdu prvej inštanície nič sa nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania, nemožno mať pochybnosti o správnosti právneho posúdenia prejednáwanej veci a nebol zistený ani nesprávny procesný postup znemožňujúci niektorej zo strán uskutočňovanie jej patriacich procesných práv v takej miere, že by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

21. Podľa ustanovenia § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon č. 116/1990 Zb.“) sa tento zákon vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu.

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

23. Podľa ustanovenia § 3 ods. 3 práva veta zákona č. 116/1990 Zb. zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera.

24. Podľa § 544 Občianskeho zákonníka ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

25. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

26. V prejednáwanej veci bolo nepochybne preukázané, že sporové strany uzavreli 27.10.2010 zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 09/2010 týkajúcu sa prenájmu nebytových priestorov v objekte administratívnej budovy, nachádzajúcej sa v J. na ulici R. Výška nájomného bola dojednaná na sumu 4.980,- eur, pričom táto suma pokrýva vlastné nájomné, ako aj služby, ktoré sú spojené s užívaním predmetných nebytových priestorov (vrátane dodávky elektrickej energie, tepla a podobne).

27. Nemožno súhlasiť s odvolacou argumentáciou žalovaného spočívajúcou v tom, že na právny vzťah sporových strán nie je možné aplikovať ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ale je namieste aplikácia ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka týkajúcich sa nájomnej zmluvy, z ktorých vyplýva, že presná špecifikácia nájomného sa pri aplikácii § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v nájomnej zmluve nevyžaduje.

28. Totiž nie je možné vyvodiť záver po preskúmaní predmetnej zmluvy č. 09/2010 z 27.10.2010, aby išlo o zmluvu v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a nie o zmluvu o nájme nebytových priestorov. V skutočnosti táto zmluva nesie názov zmluvy o nájme nebytových priestorov a jej predmetom nepochybne nebytové priestory sú. Ich špecifikácia je v článku I bod 2, 3 nepochybná a z článku II bod 2 vyplýva, že výška nájomného zahŕňa služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, a to dodávku elektrickej energie, dodávku tepla, dodávku vody a stočné, odvod zrážkovej vody, zber, skládku a odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení. To znamená, že bližšia špecifikácia vlastného nájomného, teda vlastnej odplaty za užívanie týchto nebytových priestorov v zmluve chýba a nie je jasné, aká časť dohodnutej odplaty vo výške 59.760,- eur ročne (4.980,- eur mesačne bez DPH) sa vzťahuje na poskytované služby a aká na vlastné nájomné. To je vlastne dôvod záveru o neplatnosti predmetnej zmluvy o nájme nebytových priestorov.

29. Parkovacie miesta sú v tejto zmluve o nájme nebytových priestorov uvedené len okrajovo v článku I bod 1 písm. e), pričom článok II tejto zmluvy upravujúci nájomné, splatnosť a spôsob jeho platenia s odplatou za tieto parkovacie miesta nepočíta. Ako vyplynulo z dokazovania vykonaného na súde prvej inštancie, za samotné užívanie parkovacích miest platil žalobca žalovanému na základe osobitnej fakturácie, z čoho treba vyvodiť záver, že samotné parkovacie miesta neboli predmetom zmluvy o nájme nebytových priestorov, pretože nájomné za ne bolo fakturované osobitne a v zmluve uvedené nebolo.

30. Za týchto okolností nemožno urobiť záver o tom, že v prejednávanej veci nejde o zmluvu o nájme a podnájme nebytových priestorov, ale ide o nájomnú zmluvu v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej bol nájom hromadnej veci. Takýto záver z citovaných ustanovení predmetnej zmluvy urobiť nemožno.

31. Za týchto okolností sú splnené všetky predpoklady pre konštatovanie (určenie) predmetnej zmluvy o nájme nebytových priestorov ako zmluvy neplatnej v zmysle vyššie uvedenej absencie náležitej špecifikácie vlastného nájomného a odplaty za poskytované služby spojené s predmetným nájomom. V závislosti od toho je nepochybné, že na základe neplatnej zmluvy nemôže sa žalovaný domáhať zaplatenia zmluvnej pokuty špecifikovanej v článku II bod 4 predmetnej zmluvy.

32. Pokiaľ žalobca túto zmluvnú pokutu zaplatil, vzniklo žalovanému bezdôvodné obohatenie v celkovej sume 12.699,- eur tak, ako to správne ustálil súd prvej inštancie (platba z 1.7.2014 v sume 5.856,48 eur a platba z 19.8.2014 vo výške 6.842,52 eur).

33. Správne preto postupoval súd prvej inštancie pokiaľ žalobe vyhovel, určil neplatnosť predmetnej zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 09/2010 z 27.10.2010 a zaviazal žalovaného na zaplatenie bezdôvodného obohatenia v sume 12.699,- eur spočívajúceho v neodôvodnene zaplatenej zmluvnej pokute.

34. Nemožno konštatovať, že napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie nedáva odpoveď na špecifické otázky nastolené žalovaným v tomto konaní, nakoľko súd prvej inštancie v bodoch 35 a 36 napadnutého rozsudku náležite vysvetlil, že aplikácia § 663 Občianskeho zákonníka na právny vzťah sporových strán neprichádza do úvahy a je potrebné aplikovať ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. Aj inak spĺňa rozhodnutie súdu prvej inštancie všetky kritéria riadne odôvodneného súdneho rozhodnutia v zmysle § 220 ods. 2 CSP, a to tak z hľadiska použitej argumentácie, ako aj vnútornej logickej nadväznosti a skĺbenia jednotlivých častí argumentácie, t.j. odôvodnenia použitého súdom prvej inštancie.

35. So zreteľom na to, že správny je výrok napadnutého rozsudku aj o trovách konania, odvolací súd postupom podľa § 387 ods. 1 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

36. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého žalobca ako sporová strana, ktorá mala v odvolacom konaní plný úspech, má nárok na náhradu trov tohto štádia konania proti žalovanému, ktorý v odvolacom konaní úspech nemal. Výšku týchto trov ustáli postupom podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

37. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je odvolanie prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP). Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej, alebo ktorým sa konanie končí, ak:

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca, alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo, alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca, alebo nesprávny obsadený súd,
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 430 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky:

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxi dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená,
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v ods. 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 1, 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné ak:

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desať násobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania, len príslušenstvo, pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písm. a) a b).

Na určenie výšky určenie minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v ods. 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP). Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacoch od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom, alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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 a čoho sa dovolateľ domáha (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je:

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá ma vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec, alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou, alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a ochrane pred diskrimináciou, alebo odborovou organizáciou, a

ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 1, 2 CSP).

Rozsah v akom sa rozhodnutie napadá môže dovolateľ rozšíriť, len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).