

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 18Cb/153/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8116213702
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 10. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Štefan Tomašovský
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2020:8116213702.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov samosudcom JUDr. Štefanom Tomašovským v právnej veci žalobcu: Prešovská univerzita v Prešove, so sídlom 17. novembra 15, 080 01 Prešov, IČO: 17 070 775, zastúpenému Vojčík & Partners, s.r.o. so sídlom Rázusova 28, 040 01 Košice IČO : 36 366 563, 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 Vajanského 33, 080 01 Prešov, o určenie neplatnosti zmluvy a vydanie bezdôvodného obohatenia, takto

rozhodol:

I. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 09/2010 zo dňa 27.10.2010 medzi žalobcom a žalovaným je neplatná.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 12.699,00 €, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobcovi súd priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pričom ukladá povinnosť žalovanému zaplatiť trovy konania žalobcovi s tým, že o výške tejto náhrady bude v zmysle § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 01.07.2016 domáhal určenia neplatnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 09/2010 zo dňa 27.10.2010 a vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 12.699 €. Podanú žalobu odôvodnil tým, že dňa 27.10.2010 uzatvoril žalobca so žalovaným Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 09/2010 (ďalej len „Zmluva“), predmetom ktorej bol v zmysle čl. I, ods. 1. prenájom nebytových priestorov v objekte administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Slovenskej ul. č. 67 v Prešove, súpisné číslo XXXX, č. pare. XXX/1, zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. Prešov, obec Prešov, okres Prešov, a to: kancelárske priestory, skladové priestory, učebné priestory, príslušenstvo (sociálne zariadenia, spoločné priestory, prípadne suterén, poštové schránky), parkovacie miesta s neobmedzeným výjazdom. V zmysle článku II. ods. 1. Zmluvy bolo nájomné za prenajaté nebytové priestory stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 59.760 € ročne bez DPH (ďalej len „Nájomné“). Mesačné nájomné bolo dojednané vo výške 4.980 € 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 (ďalej spolu len „Služby“): dodávka elektrickej energie do prenajatých priestorov s príslušenstvom, dodávka tepla do prenajatých priestorov s príslušenstvom, dodávka vody a stočné, odvod zrážkovej vody, zber, skládka a odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení. V zmysle článku II. ods. 3. Zmluvy platí: 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.

2. Dňa 19.05.2016 bola žalobcovi zo strany právneho zástupcu žalovaného doručená Výzva na úhradu splatných pohľadávok (ďalej len „Výzva“). Obsahom predmetnej Výzvy bolo uplatnenie údajných nárokov žalovaného voči žalobcovi, vzniknutých zo Zmluvy a to úrokov z omeškania z dôvodu údajného omeškania s úhradami nájomného a zároveň poukázal na tú skutočnosť, že žalovaný má nárok aj na zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % p.a., čo ku dňu doručenia výzvy predstavuje sumu približne 88.000 €. Žalobca si v tomto zmysle poukázal na tú skutočnosť, že v priebehu zmluvného vzťahu so žalovaným, tomuto uhradil titulom zmluvnej pokuty viacero platieb. Okrem iného, dňa 01.07.2014 sumu 5.856,48 € a dňa 19.08.2014 sumu 6.842,52 €. Spolu tak uhradil v uvedenom období na zmluvnej pokute čiastku: 12.699 €. V Zmluve uvedená zmluvná pokuta vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania je podľa názoru žalobcu neprimeraná, nakoľko je v rozpore s ustanoveniami § 300 a nasl. Obchodného zákonníka ako aj so zásadami poctivého obchodného styku a dobrými mravmi. V súlade s ustanovením § 301 Obchodného zákonníka pritom platí: „Neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti, a to až do výšky škody, ktorá vznikla do doby súdneho rozhodnutia porušením zmluvnej povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta.“ Žalobca je toho názoru, že dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania je v príkrom rozpore s primeranosťou, a to aj s ohľadom na hodnotu a význam zabezpečovanej pohľadávky.

3. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného sú v súlade s § 3 ods. 3 Zákona o nájme obligatónnymi náležitosťami nájomnej zmluvy, ktorých absencia v zmluve má za následok absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy. Vo všeobecnosti platí, že prenajímateľ môže popri prenechaní užívania nebytového priestoru poskytovať nájomcovi aj iné služby spojené s nájmom. Takýmito službami sú napr. dodávka energií, vodné, stočné, odvoz odpadkov, upratovacie služby, strážna služba, recepcné služby. Výška odplaty za tieto služby musí byť stanovená samostatne, resp. musí byť zreteľne rozpoznateľná, aká je výška nájomného ako odplaty za prenechanie užívania nebytového priestoru a aká je výška za jednotlivé služby. Zahrnutie odplaty za poskytnutie Služieb do sumy Nájomného, resp. dojednanie paušálnej sumy Nájomného, je podľa prevažujúcej judikatúry súdov odporujúce zákonnej požiadavke stanovenia výšky Nájomného pre jeho neurčitosť a rozpor s citovaným ustanovením § 3 ods. 3 Zákona. V súlade s § 37 Občianskeho zákonníka sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný, pričom v prípade neplatnosti podľa ustanovenia § 37 Občianskeho zákonníka sa jedná o neplatnosť absolútnu, na ktorú súd prihliada ex offo. Žalobca v tej súvislosti poukázal na ustanovenie článku II. ods. 2. Zmluvy, v zmysle ktorého sú Služby zahrnuté vo výške Nájomného. Zmluva však v žiadnom ustanovení nerozdeľuje jednotlivé platby za Nájomné a Služby. Nájomné a Služby boli dojednané paušálnou sumou, neboli teda stanovené samostatne. Poukázal tiež, na konštantnú judikatúru súdov (Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn.: 32 Cdo 4051/2008, zo dňa 15.04.2010 a sp. zn.: 28 Cdo 3487/2006, zo dňa 24.09.2007) k otázke neplatnosti nájomnej zmluvy z dôvodu dojednania nájomného v rozpore s § 3 ods. 3 Zákona o nájme v spojení s § 37 Občianskeho zákonníka.

4. Žalobca si svoj nárok uplatnil v súlade s ustanovením § 80 písm. c) O.s.p. a na jeho strane existuje naliehavý právny záujem na určení neplatnosti Zmluvy, keďže podľa ustálenej judikatúry platí, že určovací žaloba podľa ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p. je preventívneho charakteru a má miesto jednak tam, kde jej pomocou možno eliminovať stav ohrozenia alebo porušenia práva či právnej neistoty v právnom vzťahu a k odpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak. Žalobca je vzdelávacou inštitúciou a hospodári s finančnými prostriedkami, ktoré možno považovať za verejné prostriedky. Finančné prostriedky, s ktorými hospodári žalobca ako vysoká škola používa na napĺňanie svojho hlavného účelu, ktorým je v zmysle § 1 ods. 3 zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov poskytovanie vysokoškolského vzdelávania a tvorivé vedecké bádanie alebo tvorivá umelecká činnosť. Žalovaným požadované neprimerané zmluvné pokuty pritom závažným spôsobom zasahujú do hospodárenia žalobcu, pričom avizovaná suma súhrnnej zmluvnej pokuty cca 88.000 € môže výrazným spôsobom zasiahnuť do jeho finančnej situácie. Žalobca taktiež poukázal aj na tú skutočnosť, že žalovaný sa titulom absolútno neplatnej Zmluvy domáha aj úhrady úrokov z omeškania, nakoľko žalobca mal údajne uhrádzať nájomné oneskorene, v rozpore so Zmluvou. Vzhľadom na to, že Zmluva je absolútno neplatná, k omeškaniu pri úhrade nájomného nemohlo dôjsť. Zo strany Žalovaného tak dochádza k uplatňovaniu nárokov, ku ktorým absentuje platný právny titul. Podaný určovací návrh je preto vhodným (správne zvoleným a prípustným) procesným nástrojom ochrany jeho práva, keďže ide o

jedinú možnú formu právnej ochrany a konanie a následné rozhodnutie v tomto konaní nevyvoláva stav, po ktorom bude musieť nasledovať ešte iné konanie. V zmysle uvedených skutočností zakladajúcich neplatnosť Zmluvy, v spojení s ustanoveniami Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení má žalobca za to, že došlo k majetkovému prospachu získanému z neplatného právneho úkonu, a teda k bezdôvodnému obohateniu na jeho úkor Žalobcu. Bezdôvodné obohatenie žalovaného predstavuje sumu vo výške 12.699 €, zaplatenú žalobcom ako zmluvnú pokutu.

5. Žalovaný so žalobou nesúhlasil a navrhol ju zamietnuť, poukazujúc na ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj ustanovenia Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorých bola medzi žalobcom a žalovaným dňa 27.10.2010 platne uzatvorená zmluva o nájme nebytových priestorov č. 09/2010 Z. z., ktorá obsahovala všetky všeobecne záväznými právnymi predpismi vyžadované podstatné náležitosti. Pokiaľ žalobca poukazuje na neurčitosť stanovenia výšky nájomného a v tejto spojitosti s touto neurčitosťou viaže aj absolútnu neplatnosť takto uzavretej zmluvy v súlade s ustanovením § 37 Občianskeho zákonníka, a to pre nezrozumiteľnosť takéhoto právneho úkonu, tak s týmto právnym názorom sa nemožno stotožniť. Aj keď žalobca poukazuje v návrhu vo veci samej na ustálenú súdnu prax Najvyššieho súdu Českej republiky, tak táto sa čo do skutkových a právnych okolností nevzťahuje na predmetné civilné sporové konanie. V tejto spojitosti poukázal okrem iného aj na to, že žalovaný neprenechal žalobcovi do užívania v zmluve o nájme zo dňa 27.10.2010 špecifikované nebytové priestory ako celok, ale len ich časti o určitej výmere, čo vyplýva aj z ustanovenia čl. 1 Zmluvy. Predmetom nájomnej zmluvy ako právneho vzťahu teda neboli nebytové priestory v zmysle ustanovenia § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb., ktorý upravuje nebytový priestor ako celok, pričom pre predmet právneho vzťahu sa vyžaduje právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú určené na iné účely ako na bývanie, ale predmetom nájmu ako uvádza žalovaný boli len časti nebytových priestorov. Predmetom nájomnej zmluvy môže byť v súlade s ustálenou judikatúrou nielen nebytový priestor ako celok, ale aj jeho časť. Preto sa na predmetný právny vzťah aplikujú ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka upravujúce nájomnú zmluvu, čo vo svojich rozhodnutiach potvrdilo aj rozhodnutie Krajského súdu Žilina sp. zn. 8Co/170/2016 zo dňa 22.07.2016, v ktorom sa okrem iného uvádza: „V danom prípade bola predmetom nájmu jedna obytná miestnosť užívaná žalovanou, ostatné miestnosti - kuchyňa, WC, kúpeľňa a chodba boli užívané spoločne oboma účastníkmi konania, teda podľa odvolacieho súdu časť bytu. V takomto prípade sa však neaplikuje ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka o nájme bytu ako celku, ale ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve. Došlo tak k vzniku platnej nájomnej zmluvy obsahujúcej dosiahnutie dohody o predmete nájmu (individuálne určenej veci) a odplate za užívanie a o dobe nájmu.“ Citovaný rozsudok Krajského súdu Žilina možno analogicky aplikovať aj na predmetné civilné sporové konanie, keďže predmetom skúmania odvolacieho súdu bolo posúdenie platnosti či neplatnosti nájomnej zmluvy, v ktorej bolo nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom dojednané jednou sumou, z ktorej nebolo možné zistiť jednoznačne výšku nájomného a výšku úhrady za služby spojené s nájmom. Okrem toho poukázal na to, že aj ďalšie žalobcom uzavreté zmluvy o nájme nebytových priestorov s inými osobami, v ktorých je obdobne nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom nebytových priestorov sú uvedené jednou sumou.

6. Vo vzťahu k námietke neprimeranosti zmluvnej pokuty žalovaný poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 2 Obdo 39/2010, ktoré vo vzťahu k uplatneniu moderačného práva zakotvuje základný mechanizmus pre posúdenie primeranosti zmluvnej pokuty, kde okrem iného uvádza: „Pri úvahách o primeranosti zmluvnej pokuty a prípadnom využití moderačného práva by sa mal súd zaoberať všetkými okolnosťami prípadu. Súd by sa ma zamerať nielen na hodnotu a význam zabezpečovanej nehnuteľnosti, ale aj na iné skutočnosti (napr. hospodársku pozíciu zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy, spôsob zapracovania zmluvnej pokuty do zmluvy, reciprocitu zmluvnej pokuty, druh zavinenia dlžníka, ako aj na skutočnosť, či došlo k vzniku škody alebo nie a pod.“). „Zhodnotením všetkých okolností je však v danom prípade použitie moderačného oprávnenia súdu otáznou, nakoľko spôsob určenia výšky zmluvnej pokuty je vo výlučnej právomoci zmluvných strán a predmetom moderácie môže byť len výška zmluvnej pokuty ako konkrétna suma.“ Žalobcom uvádzaná zmluvná pokuta, bola teda podľa názoru žalovaného dojednaná primerane, narástla do výšky presahujúcej výšku mesačného nájomného len z dôvodu omeškania a dlhodobo pretrvávajúceho neplnenia si svojich zmluvných povinností zo strany žalobcu, čo v obdobnej veci potvrdzuje aj konštantná judikatúra Najvyššieho súdu Českej republiky, v rozhodnutí 23 Cdo 1749/2015 zo dňa 04.04.2016. Dohodnutá zmluvná pokuta za jeden deň omeškania s úhradou žalovaným vystavenej faktúry predstavovala len sumu 29,88 €, čo je podľa názoru žalovaného zmluvná pokuta primeraná, a to

aj so zreteľom na hodnotu ňou zabezpečovanej pohľadávky. Okrem toho sa zmluvná pokuta vo výške 0,5 % za každý deň omeškania považuje v súlade s ustálenou súdnou praxou za primeranú. (Najvyšší súd Českej republiky sp. zn. 23 cdo 1749/2015 zo dňa 04.04.2016.)

7. Vo vzťahu k uplatnenému nároku zdôraznil aj tú skutočnosť, že v rámci konania o určenie neplatnosti zmluvy musí žalobca okrem iného preukázať aj existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti takejto zmluvy. V súlade s ustálenou súdnou praxou nie je určovací žaloba prípustná tam, kde by v konečnom dôsledku takéto konanie vyvolalo aj ďalšie konania. Určovací návrh nemožno považovať za vhodnú formu právnej ochrany, ak by takéto konanie neslúžilo potrebám praktického života a viedlo by len k rozmnožovaniu sporov. (Najvyšší súd Slovenskej republiky sp. zn. 5 Cdo 31/2011 zo dňa 06.12.2012) V tomto smere by totiž určenie neplatnosti zmluvy vo veci konajúcim súdom viedlo k ďalším sporom, pretože by to na strane žalobcu spôsobovalo bezdôvodné obohatenie, a to práve z titulu neoprávneného užívania predmetných nebytových priestorov. Vo vzťahu ku konaniu vedenému na tunajšom Okresnom súde Prešov, kedy sa žalobca okrem neplatnosti predmetnej zmluvy o nájme nebytových priestorov domáha aj vydania bezdôvodného obohatenia je zrejmé, že posúdenie platnosti tejto zmluvy môže byť predbežnou otázkou práve pri rozhodovaní o vydaní bezdôvodného obohatenia. Teda žalobca doposiaľ nepreukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti tejto zmluvy, s poukazom aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33 Cdo 1734/2013 zo dňa 17.04.2014. Už zo žaloby samotnej pritom vyplýva, že žalobca odôvodňuje naliehavý právny záujem od toho, že žalovaný viackrát vyzýval žalobcu na úhradu zmluvnej pokuty cca 88.000 €. Otázka platnosti ako aj otázka existencie záväzkového právneho vzťahu je v tejto súvislosti otázkou predbežnou, v rámci vecného posúdenia povinnosti žalobcu plniť, resp. práva žalovaného na plnení. Žalobca teda nemá v danej veci naliehavý právny záujem na určení neplatnosti takejto zmluvy, pretože tento okrem iného odvodzuje od doposiaľ nezačatého konania. Žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem, pretože neexistuje právo žalobcu, ktoré by mohlo byť ohrozené v závislosti od rozhodnutia o určení neplatnosti predmetnej zmluvy. Žalobca má možnosť domáhať sa určenia neplatnosti zmluvy v rámci konania na plnenie, pokiaľ by si voči nemu žalovaný uplatnil svoj nárok, čo vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5 Cdo 31/2011 zo dňa 06.12.2012, ako aj rozhodnutia Krajského súdu Trenčín sp. zn. 6Co/41/2017 zo dňa 28.03.2017. Medzi stranami sporu pritom nie je sporné, že obsah predmetnej zmluvy koncipoval žalobca, resp. ním poverené osoby. Ustanovenia tak o zmluvnej pokute ako aj o nájmomnom je preto nevyhnutné vykladať v neprospech žalobcu, a to aj v súlade s rozhodnutím Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I ÚS 243/07.

8. Rozsudkom č.k. 18Cb/153/2016-92 zo dňa 13.3.2019 súd rozhodol tak, že žalobu zamietol a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

9. Proti tomuto rozsudku podal žalobca odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Prešove uznesením č.k. 7Cob/43/2019-130 zo dňa 08.10.2019, ktorým rozsudok súdu zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

10. V uznesení odvolací súd uviedol, že predmetná zmluva je koncipovaná v rozpore s ustanovením § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, nakoľko v nej nie je náležite špecifikovaná výška a splatnosť nájmného, pretože nájmné nie je v zmluve individualizované, ale spojené do celkovej odplaty, ktorú by mal nájomca za predmetné nebytové priestory platiť. Zároveň krajský súd uviedol, že v danej veci nemožno mať pochybnosti o tom, že predmetná zmluva je zmluvou podľa zákona č. 116/1990 Zb., pričom okolnosť, že žalobca si od žalovaného prenajal len časť budovy, neznamená, že je potrebné vylúčiť aplikáciu zákona č. 116/1990 Zb. Krajský súd tiež uviedol, že v danej veci existuje naliehavý právny záujem žalobcu na určení neplatnosti predmetnej zmluvy, keďže žalobca od počiatku poukazuje na to, že žalovaný sa titulom tejto zmluvy domáha úhrady úrokov z omeškania a voči žalobcovi uplatňuje ďalšiu zmluvnú pokutu v sume 88.000 €.

11. V závere odvolací súd uviedol, že úlohou súdu prvého stupňa bude v ďalšom konaní zistiť, či žalobca naďalej nebytové priestory užíva, a či žalovaný skutočne uplatňuje ďalšie nároky odvodené z tejto zmluvy. Právny vzťah medzi stranami súd posúdi v zmysle ust. § 1 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. a bude vychádzať z právneho názoru odvolacieho súdu, z ktorého vyplýva, že neurčitosť dojednania výšky nájmného a služieb, ktoré by sa mali v súvislosti s nájmom za nebytové priestory platiť, spôsobuje neplatnosť zmluvy o nájme a znemožňuje takto žalovanému uplatňovať si zmluvnú pokutu z dôvodu

neplatnosti celej zmluvy. V závislosti od toho súd zistí skutočnú výšku zmluvnej pokuty, ktorú žalobca už zaplatil.

12. Súd nariadil a vykonal dokazovanie výsluchom zástupcov sporových strán, oboznámením žaloby, Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 09/2010, zo dňa 27.10.2010; Výzva na úhradu splatných pohľadávok zo dňa 16.05.2016; ostaného spisového materiálu a zisti tento skutkový stav :

13. 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 Slovenskej ul. č. 67 v Prešove, súpisné číslo XXXX, č. pare. XXX/1, zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. Prešov, obec Prešov, okres Prešov, za dohodnuté nájomné vo výške 59.760 € ročne bez DPH (mesačné vo výške 4.980 € 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.

14. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 09/2010 bola vypracovaná žalobcom a žalovaný jej znenie akceptoval a vyhotovenú zmluvu podpísal. Obsahovo totožné znenie obdobnej nájomnej zmluvy bolo v rozhodnom období ako aj pred ním žalobcom vyhotovené aj s inými prenajímateľmi, čo vyplýva z prehľadu zmlúv zverejnených v centrálnom registri zmlúv, predložených žalovaným v konaní.

15. 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 €.

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

17. Zistený skutkový stav posúdil súd podľa nasledovných zákonných ustanovení:

18. Podľa § 80 písm. c/ zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej len „O.s.p.“), návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

19. Podľa § 470 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP") právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentrácii konania, ak by boli v neprospech strany.

20. Podľa § 391 ods. 2 CSP, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

21. V danej veci si žalobca určovacou žalobou podanou v čase účinnosti O.s.p. uplatnil nárok na určenie neplatnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 09/2010 zo dňa 27.10.2010 ako aj nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

22. Základným procesným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby je v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Súd sa musí zaoberať otázkou existencie naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe už po začatí konania, pričom naliehavý právny záujem na požadovanom určení musí byť daný aj v čase rozhodovania. Určovacia žaloba predpokladaná uvedeným ustanovením je preventívneho charakteru a má miesto jednak tam, kde možno pomocou nej eliminovať stav ohrozenia práva alebo neistoty v právnom vzťahu a

k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak, jednak v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravu, tvoriacu určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov účastníkov. Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c) O.s.p., musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snád len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Problematiku neplatnosti právnych úkonov rieši Občiansky zákonník, ktorý ustanovuje, že právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Rovnako je neplatný právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné (§ 37 ods. 1, ods. 2 OZ). Neplatný je tiež právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom (§ 39 OZ). Ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný (§ 40 ods. 1 OZ). Z uvedeného teda vyplýva, že len pri dodržaní zákonných požiadaviek je právny úkon platný. Právny úkon, ktorý nie je dovolený, je absolútne neplatný právny úkon. O nedovolenosť (a teda aj absolútnu neplatnosť) právneho úkonu ide vtedy, ak svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza. Obchádzanie zákona obsahom alebo účelom právneho úkonu spravidla znamená, že právny úkon síce neodporuje výslovnému zneniu konkrétneho zákonného ustanovenia, avšak svojimi dôsledkami sleduje cieľ, ktorý smeruje k nedodržaniu zákona. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege) a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Absolútnej neplatnosti sa účastník, dotknutý takýmto úkonom, môže dovolávať kedykoľvek, pretože toto právo sa nepremičuje, ani nezaniká. Súd preto musí na absolútnu neplatnosť vždy prihliadať. Verejný záujem totiž prevažuje nad osobnými záujmami účastníka absolútne neplatného právneho úkonu, a to aj takého, ktorý neplatnosť sám nespôsobil, ani ju nezavinil. Absolútna neplatnosť sporných právnych úkonov je definitívna a nedá sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti.

23. 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 zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak.

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

25. S ohľadom na právne závery odvolacieho súdu uvedené v bodoch 25 a nasl. odôvodnenia, má súd za to, že okolnosti, ktoré odôvodňujú záver o naliehavom právnom záujme žalobcu na určení neplatnosti predmetnej zmluvy, boli preukázané a naliehavý právny záujem žalobcu je daný. Pre tento záver súd vychádzal z toho, že bez tohto určenia je právo žalobcu ohrozené, nakoľko je dostatočne preukázané že žalovaný z predmetnej zmluvy uplatňuje ďalšie nároky. Zároveň je tento stav ohrozenia práva možné eliminovať a k zodpovedajúcej náprave možné dospieť práve určením neplatnosti predmetnej zmluvy.

26. 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.

27. 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“).

28. 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 nájmného a spôsob platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera.

29. Z obsahu čl. II predmetnej zmluvy vyplýva, že výška a splatnosť nájomného nie je náležite špecifikovaná, pretože nájomné nie je individualizované, ale spojené do celkovej odplaty, ktorú nájomca platí za nájom predmetných nebytových priestorov ako aj za služby spojené s nájomom týchto priestorov. Výška a splatnosť nájomného je preto zmluvou dojednaná v rozpore s ustanovením § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb, a preto je predmetná zmluva neplatná. Pre tento záver súd vychádzal zo záväzného právneho názoru odvolacieho súdu, z ktorého vyplýva, že neurčitosť dojednaní výšky nájomného a služieb, ktoré by sa mali v súvislosti s nájomom platiť, spôsobuje neplatnosť zmluvy o nájme nebytových priestorov.

30. 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.

31. 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.

32. Pokiaľ ide o skutočnú výšku zmluvnej pokuty, ktorú žalobca už zaplatil, a ktorej vydanie z titulu bezdôvodného obohatenia žiada v tomto konaní, súd má za to, že táto bola v konaní ustálená v sume 12.699,00 €. Uvedená suma pozostáva z úhrady vykonanej dňa 01.07.2014 vo výške 5.856,48 € a úhrady vykonanej dňa 19.08.2014 v sume 6.842,52 €, pričom to, že došlo k týmto úhradám potvrdil žalovaný na pojednávaní konanom dňa 15.01.2018. Výška tohto nároku preto nebola v konaní sporná.

33. Keďže zmluva, na základe ktorej žalobca zmluvnú pokutu vo výške spolu 12.699,00 € uhradil je neplatná, žalovaný jej prijatím prijal plnenie z neplatného právneho úkonu.

34. S poukazom na všetko vyššie uvedené je žaloba v celom rozsahu dôvodná, preto jej súd vyhovel tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

35. Pokiaľ ide o argumentáciu žalovaného, ktorou žalovaný tvrdí, že sa záväzný právny názor odvolacieho súdu vzťahuje len na interpretáciu a aplikáciu ust. § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. a tento názor odvolacieho súdu nebráni súdu prvej inštancie predmetnú zmluvu neposudzovať podľa zákona č. 116/1990 Zb., súd sa s týmto nestotožňuje.

36. Súd je toho názoru, že z bodu 28 odôvodnenia uznesenia odvolacieho súdu zreteľne vyplýva, že predmetný právny vzťah je potrebné posúdiť podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb., a zároveň je v tomto bode odôvodnenia formulovaný právny záver odvolacieho súdu, v zmysle ktorého je neurčitosť dojednaní výšky nájomného potrebné posúdiť ako dôvod neplatnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov a táto neplatnosť dopadá na zmluvu ako celok. Nie je možné sa stotožniť s názorom žalovaného, že odvolací súd nezohľadnil tú skutočnosť, že predmetom nájmu boli aj parkovacie miesta, a preto by sa na právny vzťah mali aplikovať ustanovenia § 663 a nas. Občianskeho zákonníka. Súd je toho názoru, že z vyjadrenia žalovaného zo dňa 02.03.2018 ako aj z vyjadrenia k odvolaniu zo dňa 08.07.2019 vyplýva, že podstata obrany žalovaného sa týka určenia právneho režimu predmetnej zmluvy. V zmysle zásady iura novit curia nie je možné usudzovať, že ak odvolací súd formuluje záväzný právny názor, v zmysle ktorého je predmetnú zmluvu potrebné posúdiť podľa režimu zákona č. 116/1990 Zb., že v rámci formulácie tohto právneho záveru nezohľadnil ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to najmä v situácii keď jeho aplikácia predstavuje podstatu argumentov jednej zo strán konania.

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

38. Súd priznal úspešnému žalobcovi aj nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % v súlade s ustanovením § 255 ods. 1 CSP, keďže tento bol v celom rozsahu úspešný. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v zmysle § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku, po právoplatnosti tohto rozhodnutia, samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Prešov. (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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). (§ 363 CSP).

Odvolanie proti rozsudku 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. (§ 365 ods. 1 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. (§ 366 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP).

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou. (§ 371 a § 372 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.