

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 23Co/25/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8615201441
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Miloš Kolek
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8615201441.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Miloša Koleka a členov senátu JUDr. Mariany Muránskej a JUDr. Daniely Babinovej v právnej veci žalobcu Slovenská republika - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866, proti žalovanému KOREX networks, s.r.o., so sídlom Fučíkova 371, 087 01 Giraltovce, IČO: 36 683 710, právne zastúpenému Vojčík & Partners, s.r.o., so sídlom Rázusova 28, 040 01 Košice, IČO: 36 866 563, o zaplatenie 477,40 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Svidník č. k. 8C/96/2015-161 zo dňa 09.10.2018 takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobca je povinný nahradiť žalovanému trovy odvolacieho konania v rozsahu 100 %, pričom o výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu, priznal žalovanej strane náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Rozsudok odôvodnil tým, že podanou žalobou sa žalobca domáhal zaplatenia sumy 447,40 eur s úrokom z omeškania titulom nájomnej zmluvy (ako nájomné). Súd prvej inštancie uviedol, že predmetná nájomná zmluva bola podpísaná oboma zmluvnými stranami. Sporná bola platnosť a účinnosť tejto zmluvy a od toho sa odvíjajúca povinnosť žalovaného platiť nájomné. Predmetná nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a ods. 1 zákona 211/2000 Z.z., a teda zmluva mala nadobudnúť účinnosť podľa § 47a ods. 1, 2 OZ od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola zverejnená v centrálnom registri zmlúv. Z internetového centrálného registra zmlúv súd zistil, že síce predmetná nájomná zmluva bola zverejnená v tomto registri, zverejnená bola však bez projektovej dokumentácie, ktorá mala tvoriť jej prílohu a mala byť jej neoddeliteľnou súčasťou. V nej malo byť špecifikované presné umiestnenie prenajímaných priestorov na streche budovy. Aj napriek tomu, že § 5a ods. 4 zákona 211/2000 Z.z. stanovuje, že časti povinne zverejňovanej zmluvy, ktorými sú technické predlohy, návody, výkresy, projektové dokumentácie, sa nemusia zverejňovať, podľa názoru súdu prvej inštancie povinne zverejňovaná zmluva musí byť zverejnená v takom znení, aby mala všetky zákonom požadované náležitosti, s absenciou ktorých zákon spája neplatnosť zmluvy. Jednou z takýchto zákonom vyžadovaných náležitostí je aj to, že nájomná zmluva musí obsahovať predmet nájmu, inak je neplatná. Predmet nájmu musí byť v zmluve dostatočne identifikovaný na to, aby bolo možné takýto právny úkon považovať za určitý a zrozumiteľný. V prejednávanej veci bol samotný predmet nájmu vymedzený nedostatočne určito, keď bol vymedzený len ako časť priestorov na streche administratívnej budovy o ploche vo výmere 3,5 m². Plocha o výmere 3,5 m², čo z geometrického hľadiska predstavuje štvorec o rozmeroch 1,87 m x 1,87 m, bez bližšej špecifikácie tvorí len zlomok z celkovej plochy priestorov tvoriacich strechu administratívnej budovy a nie je možné to považovať za dostatočne vymedzený predmet nájmu. Z výpovede žalovaného

navyššie vyplýva, že v tom čase na predmetnej streche sa nachádzali technologické zariadenia aj iných subjektov, čo obmedzovalo žalovaného v tom, aby si mohol svoje technologické zariadenie (antény stožiar) umiestniť na ktorúkoľvek časť strechy administratívnej budovy.

2. Súd prvej inštancie uviedol, že v prejednávanej veci bol samotný predmet nájmu vymedzený nedostatočne určito, keď bol vymedzený len ako časť priestorov na streche administratívnej budovy o ploche 3,5 m². Žalovaný vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedol, čo nepoprel ani žalobca, že išlo o rozsiahlejšie priestory administratívnej budovy. Plocha o výmere 3,5 m² bez bližšej špecifikácie tvorí len zlomok z celkovej plochy priestorov tvoriacich strechu administratívnej budovy, čo nie je možné považovať za dostatočne vymedzený predmet nájmu. Z výpovede žalovaného vyplynulo, že v tom čase sa na predmetnej streche nachádzali technologické zariadenia aj iných subjektov, čo obmedzovalo žalovaného v tom, aby si mohol svoje technologické zariadenia a antény umiestniť kdekoľvek na strechu administratívnej budovy. Tieto skutočnosti svedčia o tom, že žalovaný si nemohol svojvoľne na akomkoľvek mieste strechy administratívnej budovy umiestniť svoje zariadenia a že tak vymedzený predmet nájmu, ako bol uvedený v zmluve, nebol dostatočne určitý. Ak žalobca konštatoval, že predmet nájmu bol dostatočne určitý, pretože na streche nehnuteľnosti, kde mali byť zariadenia umiestnené, bola táto nehnuteľnosť špecifikovaná ako budova so súpisným číslom súd pripomenul, že predmetom nájmu nemala byť táto budova, ale len priestor o výmere 3,5 m² na jej streche. Z výpovede žalovaného súd taktiež zistil, že zo strany žalovaného nedošlo k reálnemu prevzatiu predmetu nájmu, a preto nebol dôvod posudzovať uplatnený nárok na zaplatenie z iného právneho titulu - bezdôvodného obohatenia. Z uvedených dôvodov súd vyhodnotil uplatnený nárok ako nedôvodný a žalobu zamietol. Výrok o trovách konania odôvodnil ust. § 255 ods. 1 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalobca. Nesúhlasil so záverom o neplatnosti zmluvy z dôvodu, že táto neobsahuje podstatnú náležitosť, a to vymedzenie predmetu nájmu. Súd doplnil dokazovanie o technickú časť nájomnej zmluvy v podobe projektovej dokumentácie, kde bolo vyznačenie stavby stožiara č. 1 a stožiara č. 2, vrátane technologického kabinetu na streche budovy Obvodného úradu W., z ktorého malo vyplývať presné vymedzenie prenajatej plochy. Žalobca trvá na svojom názore, že predmet nájmu bol dostatočne určitý, čo vyplýva z nájomnej zmluvy a aj z pripojenej projektovej dokumentácie. Žalobca uviedol, že žalovaný, ani v procese pripomienkovania ani po podpísaní nájomnej zmluvy nikdy nenamietal, že by bol predmet nájmu nedostatočne určitý. Predmetnú projektovú dokumentáciu vypracoval žalovaný a nepovažoval ju za nedostatočne jasnú, určitú a technicky realizovateľnú. Žalobca poukázal v odvolaní ďalej na to, že neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. Spochybnil závery súdu prvej inštancie o neplatnosti nájomnej zmluvy pre nezverejnenie projektovej dokumentácie, uviedol, že zmluva je platná a žalobca má nárok na nájomné. Navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie a žalobe vyhovel.

4. Vo vyjadrení k odvolaniu žalovaný navrhol rozsudok potvrdiť. Uviedol, že dokumentácia vyhotovená žalovaným nemala byť konečnou prílohou zmluvy, ale bola vyhotovená pre jeho vlastné účely. Jednalo sa iba o približné zakreslenie požiadavky na umiestnenie predmetu zmluvy, ktoré bolo vypracované žalovaným pre jeho vlastné účely v procese dojednávania podmienok zmluvy.

5. Odvolací súd preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a zistil, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správne. Súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav a správne vo veci rozhodol, odvolací súd sa s jeho rozhodnutím stotožňuje. Odvolací súd považuje za správny záver o tom, že v danom prípade nebol dostatočne určito dojednaný predmet nájmu, teda podstatná náležitosť zmluvy o nájme. Pokiaľ časť strechy, na ktorej mala byť stavba žalovaného umiestnená, bola špecifikovaná len svojou výmerou 3,5 m², nejedná sa o určité dojednanie predmetu nájmu. Žalovaný si nemohol vybrať ľubovoľnú plochu 3,5 m² a na nej umiestniť svoje stavby. Ani z vykonaného dôkazu - projektovej dokumentácie - nevyplýva, kde mali byť presne stavby žalovaného umiestnené. Pre určité dojednanie predmetu nájmu malo zo zmluvy jasne vyplývať, ktorý priestor má žalovaný právo užívať (napríklad znázornením jeho tvaru na pláne strechy a uvedením vzdialeností od referenčných bodov).

6. Záver súdu prvej inštancie o tom, že neurčité dojednanie predmetu nájmu spôsobuje neplatnosť zmluvy, je správny. Ustanovenie o tom, že neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil platí len pre prípad relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka, v danom prípade sa jedná o prípad absolútnej neplatnosti právneho úkonu (z dôvodu jeho neurčitosti). K ostatným

odvolacím námietkam nie je potrebné sa vyjadrovať, správnosť rozsudku súdu prvej inštancie je daná tým, že zmluva bola neplatná a nárok nie je dôvodné priznať ani titulom bezdôvodného obohatenia, pretože žalovaný neužíval nehnuteľnosť žalobcu. Je teda bez právneho významu to, že súd prvej inštancie sa opätovne vyjadroval k tomu, či príloha zmluvy mala alebo nemala byť povinne zverejnená pre nadobudnutie platnosti zmluvy. Je bez právneho významu, že projektovú dokumentáciu, ktorá bola prílohou zmluvy, vypracoval žalovaný. Bolo rovnako povinnosťou žalobcu a žalovaného, aby zmluva bola uzatvorená určito, ale najmä bolo dôkaznou povinnosťou žalobcu dokázať, že predmet nájmu bol v zmluve dojednaný dostatočne určito, čo preukázané nebolo. Vecne správny je aj výrok o trovách konania, a preto odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil postupom podľa § 387 ods. 1 CSP.

7. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP, § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní bol žalobca v celom rozsahu neúspešný, žalovaný v celom rozsahu úspešný, žalobca je teda povinný nahradiť žalovanému trovy odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Odvolací súd nezistil žiadne dôvody osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali iné rozhodnutie o trovách odvolacieho konania.

8. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 420 CSP alebo 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Povinnosť byť zastúpený advokátom neplatí za podmienok ustanovených v § 429 ods. 2 CSP.