

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/75/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213241380
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2019:1213241380.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Murgaša a členov senátu JUDr. Karola Riháka a JUDr. Zuzany Kučerovej v právnej veci žalobkyne: I. M., M..L..T., N.T. XX, Z., zast. advokátom JUDr. Viktorom Mišíkom, Zámocká 1, Bratislava, proti žalovanej: W. W., M..L..T., K. XX, XXX XX Z., R.T.: XX XXX XXX, zast. advokátom JUDr. Júliusom Jánošíkom, Klincová 35, P.O. BOX 86, Bratislava, o zaplatenie 5.669,69 eur s prísl., na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 6. októbra 2016 č. k. 8C/141/2014 - 105, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie sa p o t v r d z u j e v napadnutom vyhovujúcom výroku a vo výroku o trovách konania.

Žalobkyňa má proti žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1/ Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyni 4.582,33 eur s 8,25 % úrokom z omeškania od 1. 1. 2014 do zaplatenia, konanie v časti o zaplatenie 310,68 eur a úroku z omeškania 0,05% denne zo sumy 5.669,69 eur od 1.1. 2013 do 31. 12. 2013 zastavil a vo zvyšku žalobu zamietol. Zároveň rozhodol o vrátení súdneho poplatku vo výške 11,80 eur žalobkyni prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. O trovách konania rozhodol tak, že žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 62 %.

2/ Z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie skutkovo zistil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu L. XX, XX F. XX O. Z.F. v zastúpení správcou (žalobkyňou) uzavreli dňa 11. 12. 2008 so žalovanou nájomnú zmluvu č. 2023/2009, predmetom ktorej bol nájom časti nehnuteľnosti - štítovej steny nehnuteľnosti L. XX za účelom vybudovania a užívania reklamného zariadenia - wallboardu v súlade s predmetom činnosti nájomcu vymedzenom vo výpise z obchodného registra. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2013. Cena nájmu bola dohodnutá vo výške 2.796 eur na rok, t. j. 233 eur mesačne s tým, že ak nebol pútač obsadený reklamou, platba nájomného bola krátená na 1/3 mesačnej platby, t. j. 77,67 eur, a to najviac po dobu 3 mesiacov, následne jeden (štvrtý) mesiac bol nájomca povinný uhradiť plnú výšku mesačného nájomného. Mestská časť Bratislava - Nové Mesto rozhodnutím č. Star-1492/2006 zo dňa 6. 6. 2006 žalovanej (v tom čase podnikajúcej pod obchodným menom Z., M..L..T..) povolila umiestnenie 1 ks osvetleného reklamného zariadenia na bočnej fasáde bytového domu na L. U.. XX O. Z.,. Povoľenie bolo vydané na dobu určitú do 30. 6. 2011 s tým, že žalovaná bola oprávnená požiadať o jeho predĺženie v primeranej dobe pred uplynutím právoplatného povolenia. Z prehľadu nezaplateného nájomného súd prvej inštancie ďalej zistil, že žalobkyňa vyúčtovala žalovanej nájomné za obdobie rokov 2010 - 2013 vo výške 5.359,01

eur. V konaní nebolo sporné, že žalovaná nájomné riadne neplatila, čo odôvodňovala tým, že predmet nájmu nemohla riadne užívať.

3/ Zo zisteného skutkového stavu súd prvej inštancie uzavrel, že žalobkyňa ako správca bytového domu je v spore aktívne vecne legitimovaná podľa § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. Nestotožnil sa s námietkou žalovanej o neurčitosti písomného prehľadu nezaplateného nájomného predloženého žalobkyňou (na č. l. 58) a jeho rozporu s nájomnou zmluvou. Skonštatoval, že z prehľadu dlžného nájomného je zrejmé, že v rokoch 2010 a 2011 si žalobkyňa účtovala nájomné vo výške 77,67 eur po dobu osem po sebe nasledujúcich mesiacov, teda v nižšej ako zmluvne dojednanej výške. V tomto ohľade súd prvej inštancie súhlasil so žalobkyňou, že bolo len na jej vôli uplatňovať si nájomné v nižšej výške, ako by jej prislúchalo podľa nájomnej zmluvy, t. j. vo výške 1/3 mesačného nájomného aj po uplynutí troch mesiacoch neobsadenia pútača reklamou, čím si v konečnom dôsledku uplatnila voči žalovanej menej, ako jej podľa zmluvy prináleží. K námietke žalovanej, že žalobkyňa nepreukázala dôvod účtovania konkrétnej výšky nájomného za jednotlivé mesiace, súd prvej inštancie uviedol, že žalovaná neoznamovala žalobkyni, kedy nebol pútač osadený reklamou a preto žalobkyni vznikol nárok na nájomné v plnej výške 233 eur/mesiac za celé obdobie platnosti zmluvy. V tejto súvislosti dodal, že nájomná zmluva neobsahuje osobitné ustanovenie, ktoré by ukladalo žalovanej povinnosť oznámiť žalobkyni, že pútač nie je osadený reklamou, ale zmluvné dojednanie týkajúce sa zníženia ceny nájomného bolo jednoznačne v prospech žalovanej a preto bolo v jej záujme, aby tieto skutočnosti žalobkyni oznámila, čo v konaní nebolo preukázané. Pokiaľ mala žalobkyňa informáciu od obyvateľov alebo iných osôb, že pútač nie je osadený reklamou, z vlastnej iniciatívy účtovala žalovanej znížené nájomné 77,67 eur/mesiac. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie považoval žalobkyňou predložený výpočet výšky dlžného nájomného za relevantný podklad pre konečné rozhodnutie. K námietkam žalovanej, že predmet nájmu nemohla riadne užívať pre nezabezpečenie bezproblémového prístupu k predmetu nájmu za účelom inštalácie, prevádzkovania a údržby reklamného zariadenia počas celej doby trvania nájmu a z dôvodu tieniacich stromov, súd prvej inštancie skonštatoval, že nebolo v kompetencii žalobkyne ako správcu bytového domu odstrániť motorové vozidlá, ktoré by bránili žalovanej alebo tretím osobám vykonať údržbu reklamného zariadenia, resp. zakázať chodcom zdržiavať sa v blízkosti predmetu nájmu. Rovnako tak žalobkyňa nebola oprávnená rozhodnúť o výrube stromov, ktoré by mohli brániť vo výhľade na reklamné zariadenie. Pokiaľ žalovaná argumentovala tým, že platnosť stavebného povolenia na umiestnenie reklamného zariadenia na bočnej fasáde bytového domu uplynula dňom 30. 6. 2011, z ktorého dôvodu po tomto dátume už nemohla na predmet nájmu inštalovať reklamný pútač, súd prvej inštancie uviedol, že nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 31. 12. 2013, pričom žalovaná mala možnosť v primeranej lehote pred uplynutím stanovenej doby požiadať stavebný úrad o predĺženie platnosti stavebného povolenia, čo neurobila. Pokiaľ mala žalovaná za to, že zo strany prenajímateľa nedochádzalo k riadnemu plneniu zmluvných povinností, nič jej nebránilo využiť niektorý z prostriedkov ukončenia nájomnej zmluvy uvedený v čl. III zmluvy, t. j. výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti dodal, že platná právna úprava priznáva nájomcovi pre prípad, že predmet nájmu nemôže riadne užívať, resp. ho môže užívať len obmedzene, právo požadovať od prenajímateľa odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného. Uvedené právo má však prekluzívny charakter a zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim (§ 675 Obč. zák.). Pokiaľ žalovaná neukončila nájomnú zmluvu niektorým zo zmluvne dohodnutých spôsobov, mohla si u žalobkyne uplatniť odpustenie alebo zľavu z nájomného (§ 673 alebo § 674 Obč. zák.). V konaní však nemal súd prvej inštancie za preukázané, že by si žalovaná jedno z týchto práv riadne a včas voči žalobkyni uplatnila. Z dôvodu preklúzie práva teda vytknuté nedostatky predmetu nájmu už nevyhodnocoval. Ohľadom námietky premlčania vznesenej žalovanou súd prvej inštancie poukázal na splatnosť mesačných platieb nájomného dojednanú v čl. IV ods. 2 nájomnej zmluvy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Skonštatoval, že žaloba bola doručená súdu prvej inštancie dňa 6. 12. 2013, pričom žalobkyňa si po čiastočnom späťvzati uplatňovala voči žalovanej nájomné v sume 5.359,01 eur za obdobie rokov 2010 - 2013 a preto uplatnené nájomné za obdobie 1/2010 - 11/2010 v sume 776,68 eur je premlčané (§ 100 ods. 1 a § 101 Obč. zák.). Z tohto dôvodu súd prvej inštancie žalobu v tejto časti zamietol. Keďže nájomné za december 2010 sa stalo splatným 5. 12. 2010, žalovaná sa dostala do omeškania 6. 12. 2010, kedy začala plynúť premlčacia doba, nárok za obdobie 12/2010 až 12/2013 bol uplatnený na včas. Vzhľadom na uvedené závery súd prvej inštancie považoval nárok vo zvyšnej uplatnenej časti 4.582,33 eur s odkazom na § 663, § 664, § 671 ods. 1 Obč. zák. za preukázaný a v tejto časti žalobe vyhovel. Pokiaľ išlo o ďalší z prostriedkov procesnej obrany žalovanej - započítanie nároku žalobkyne s pohľadávkou žalovanej vo výške 2.680 eur (§ 580, § 581 ods. 1,2,3,4 Obč. zák.), voči ktorému vzniesla žalobkyňa námietku premlčania, súd prvej

inštancie skonštatoval, že žalovaná si vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe odo dňa nasledujúceho po splatnosti faktúry č. FV XX/XXXX vystavenej živnostníkom F. Z. (21. 8. 2010) príslušný započítací právny úkon voči žalobkyni neuplatnila a preto je tento nárok premlčaný. Ohľadom príslušenstva k istine súd prvej inštancie skonštatoval, že žalobkyňa si po čiastočnom späťvzatí žaloby uplatňovala úroky z omeškania v zmluvne dojednanej výške 0,05 % denne z dlžnej sumy od 1. 1. 2014. Keďže dojednaná výška úrokov z omeškania 0,05 % denne, t. j. 18,25% ročne je vyššia ako zákonná výška úrokov z omeškania určená podľa § 517 ods. 2 Obč. zák. v spojení s § 3 Nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., nemohol žalobkyni úroky z omeškania v uplatnenej výške priznať. Keďže predmetný záväzkový vzťah vznikol pred 1. 2. 2013, výška úrokov je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba ECB platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Vzhľadom na to, že základná úroková sadzba ECB k dňu 1. 1. 2014 činila 0,25%, súd prvej inštancie priznal žalobkyni úrok z omeškania vo výške 8,25 % zo žalovanej sumy od 1. 1. 2014 do zaplatenia a vo zvyšnej časti uplatnených úrokov z omeškania žalobu zamietol.

4/ O čiastočnom späťvzatí žaloby v časti istiny 310,68 eur a v časti úrokov z omeškania za obdobie od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 súd prvej inštancie rozhodol podľa § 145 ods. 2 C.s.p. Keďže k späťvzatí žaloby došlo skôr, ako sa začalo pojednávanie, súhlas žalovanej nebol potrebný.

5/ O vrátení súdneho poplatku žalobkyni v sume 11,80 eur súd prvej inštancie rozhodol podľa § 11 ods. 3 a ods. 4 zákona č. 71/1992 Zb.

6/ O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 2 a 256 ods. 1 C.s.p. Skonštatoval, že žalobkyňa vzala žalobu späť v časti 310,68 eur a teda z procesného hľadiska zavinila, že konanie bolo v tejto časti zastavené. Žalobkyňa bola ďalej neúspešná v časti sumy 776,68 eur, úspech mala v časti 4.582,33 eur. Neúspech, vrátane procesného zavinenia žalobkyne na zastavení konania predstavovalo cca. 19 % (310,68 eur + 776,68 eur) zo sumy 5.669,69 eur a jej úspech v spore cca. 81 %. Keďže podľa výsledku konania prevažoval úspech žalobkyne nad úspechom žalovanej, súd prvej inštancie jej priznal nárok na pomernú náhradu trov konania vo výške 62 % (81 % - 19 %) s tým, že o výške trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

7/ Proti tomuto rozsudku podala odvolanie žalovaná a napadla ním výrok, ktorým jej bola uložená povinnosť zaplatiť žalobkyni 4.582,33 eur s prísl. a výrok o trovách konania. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku zmenil tak, že žalobu aj v tejto časti zamietne, alternatívne aby rozsudok v napadnutom výroku zrušil a vec v tomto rozsahu vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Argumentovala tým, že rozsudok je založený na nesprávnych skutkových zisteniach, keď súd prvej inštancie pri rozhodovaní vychádzal zo žalobkyňou predloženého prehľadu platieb. Namietala, že ide o dokument, z ktorého nevyplývajú tvrdenia deklarované v žalobe a ktorý jej nebol pred začatím konania predložený a preto nemala možnosť sa k nemu vyjadriť. Poukázala na čl. IV bod 2 a 3 nájomnej zmluvy, v ktorom bola dojednaná rozdielna výška nájomného za mesiace, počas ktorých bola reklamná plocha nájomcom reálne využívaná a za mesiace, v ktorých využívaná nebola. Keďže žalobkyňa si v zmysle predloženého prehľadu platieb účtuje plné nájomné za všetky kalendárne mesiace roku 2013, mala v konaní preukázať, že prenajatá reklamná plocha bola v týchto mesiacoch aj reálne žalovanou využitá. Žalobkyňa však v konaní nepredložila žiaden dôkaz preukazujúci, že jej vznikol nárok na nájomné v plnej výške. Za irelevantný považuje žalovaná aj druhý prehľad platieb predložený žalobkyňou za roky 2009 - 2013, pretože ani z neho nie je zrejmý dôvod, pre ktorý si žalobkyňa za niektoré mesiace vyúčtovala nájomné 77,67 eur a za iné 233 eur; navyše ide o listinu, ktorá nie je podpísaná, ani datovaná. Tvrdenie žalobkyne, že bolo povinnosťou žalovanej oznamovať obdobia, počas ktorých nebol pútač osadený reklamou, inak má nárok na plnú výšku nájomného a na jeho základe založená domnienka súdu prvej inštancie, podľa ktorej zmluvné dojednanie týkajúce sa zníženia ceny nájomného boli v prospech žalovanej a preto bolo v jej záujme tieto skutočnosti žalobkyni preukázať, nemá oporu v obsahu nájomnej zmluvy, ani v zákone. Žalovaná ďalej dôvodila, že súd prvej inštancie sporovú vec nesprávne právne posúdil, keď na jej námietku, že nájom neplatila z dôvodu nezabezpečenia riadneho užívania predmetu nájmu žalobkyňou pre vysoké stromy nachádzajúce sa v blízkosti predmetu nájmu, ako aj pre nedostatočný prístup k predmetu nájmu pre autá zaparkované priamo pod reklamným pútačom, reagoval tak, že „právna úprava priznáva nájomcovi pre prípad, že predmet nájmu nemohol riadne užívať právo požadovať od prenajímateľa odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného. Uvedené právo však zanikne, ak sa neuplatní do 6 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim (§ 675 Obč. zák.), pričom nebolo v konaní preukázané,

že by žalovaná jedno z týchto práv voči žalobkyni uplatnila.“ Podľa žalovanej jej zanikla povinnosť platiť nájomné priamo z čl. VI bod 6 nájomnej zmluvy, podľa ktorého „nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci spôsobenej prenajímateľom nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom“. Právo neplatiť nájomné vyplynulo žalovanej aj z ust. § 673 Obč. zák. bez toho, aby si ho u žalobkyni musela osobitne uplatniť, na rozdiel od práva na poskytnutie zľavy z nájomného podľa § 675 Obč. zák. Žalovaná opakovane na tieto okolnosti žalobkyňu ústne a písomne (výzvou o zabezpečenie prístupu ku fasáde štítovej steny zo dňa 22. 11. 2013) upozornila a pokiaľ žalobkyňa tvrdila opak, išlo o zavádzajúce tvrdenia. Keďže žalobkyňa nevykonala nápravu, žalovaná nebola povinná v zmysle zmluvy platiť dohodnuté nájomné.

8/ Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu uviedla, že nárok na nájomné vyplýva priamo z nájomnej zmluvy č. 2023/2009 a nie z prehľadu platieb dlžného nájomného. V konaní nebola sporná výška dohodnutého nájomného 2.796 eur/ročne, ani mesačný ekvivalent 233 eur. Rovnako tak nebola sporná skutočnosť, že medzi zmluvnými stranami bola dohodnutá alternatívna možnosť zníženia nájomného na 1/3 z plnej sumy nájomného za predpokladu a na čas, keď reklamný pútač nebude osadený reklamou. V konaní nebolo sporné tvrdenie žalovanej, že z nájomnej zmluvy jej nevyplýva povinnosť nahlasovať, či využíva alebo nevyužíva predmet nájmu. Pokiaľ však žalovaná predmet nájmu nevyužívala, bolo v jej záujme túto skutočnosť žalobkyni oznámiť a nárokovať si zníženie nájomného. V opačnom prípade je zrejmé, že žalovaná neprejavila záujem o alternatívne zníženie nájomného a preto jej neprináleží odvolávať sa na ustanovenia zmluvy upravujúce zníženie nájmu. Ak žalovaná neoznamovala obdobia, počas ktorých nebol reklamný pútač osadený reklamou, vznikol žalobkyni v zmysle nájomnej zmluvy nárok na nájomné v plnej výške za celé obdobie platnosti zmluvy. Žalobkyňa ústretovo bez upovedomenia žalovanou, ak získala informáciu od obyvateľov, alebo iných osôb, že reklamný pútač nebol osadený reklamou, účtovala žalovanej nájomné vo výške 77,67 eur mesačne. Bolo právom žalobkyni nárokovať si v súdnom konaní za mesiace, kedy jej vznikol nárok na plný nájom, len sumu 77,67 eur. K námietke žalovanej ohľadom nesprávneho právneho posúdenia veci, žalobkyňa uviedla, že aplikácia § 675 Obč. zák. by prichádzala do úvahy, ak by žalovaná nemohla predmet nájmu užívať pre jeho vady, k čomu nedošlo. Okolnosti uvádzané v tejto súvislosti žalovanou neboli vadou prenajatej veci a na ich riešenie nemala žalobkyňa dosah, keďže stromy sa nenachádzali na jej pozemku, nepatrili jej a rovnako ani miesto, kde parkovali autá a tak ich nemohla usmerniť. Ani uplynutie platnosti stavebného povolenia na umiestnenie reklamného pútača nemožno vnímať ako vadu predmetu nájmu (zapríčinenú žalobkyňou), pretože žalobkyňa nemala právnu povinnosť stavebné povolenie žalovanej zabezpečiť. Predmet nájmu nebol poškodený a mohol sa riadne užívať. Namietané vady, ku ktorým sa bližšie vyjadrila na pojednávaní dňa 23. 6. 2016, nie sú vadami diela z právneho hľadiska. Navyiac, situácia ohľadom zelene, prístupu k predmetu nájmu, či spôsobu vybavenia stavebného povolenia bola rovnaká už v čase uzatvárania nájomnej zmluvy.

9/ Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku, prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

10/ Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a konštatuje správnosť jeho nosných dôvodov (§ 387 ods. 2 C.s.p.), pričom odvoláciu argumentáciu žalovanej nepovažuje za dôvodnú.

11/ Predmetom odvolacieho konania bolo posúdenie vecnej správnosti vyhovujúceho výroku rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým bola žalovaná zaviazaná na zaplatenie dlžného nájomného za obdobie december 2010 až december 2013 vo výške 4.582,33 eur. Z prehľadu mesačných platieb (čl. I. 58, 59) vyplýva, že počas tohto obdobia žalovaná zaplatila žalobkyni dňa 12. 1. 2011 sumu 699 eur, dňa 30. 12. 2011 sumu 699 eur, dňa 26. 3. 2012 sumu 699 eur a dňa 19. 9. 2012 sumu 699,03 eur (tieto platby neboli súčasťou žalovanej sumy, pozn. odvolacieho súdu). Počas roka 2013 žalovaná nezaplatila titulom nájmu žiadnu sumu. Žalovaná síce v odvolaní namietala neurčitost' tohto rozpisu platieb, v ňom zaznamenané údaje ohľadom úhrad nájomného nespochybnila. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom žalobkyne, že predložený prehľad platieb nie je listinným dôkazom preukazujúcim oprávnenosť uplatneného nároku na nájomné, pretože tento nárok vyplýva výlučne z obsahu nájomnej zmluvy a prísl. ustanovení Obč. zákonníka. Ide len o listinu slúžiacu ako podklad pre skutkové zdôvodnenie žaloby.

12/ V čl. IV bod 1 nájomnej zmluvy č. 2023/2009 sa žalovaná zaviazala platiť žalobkyni nájomné 2.796 eur ročne, t. j. 233 eur mesačne. V ods. 2, 3, čl. IV bolo bližšie špecifikované, že platbu 233 eur bola žalovaná povinná hradiť v prípade obsadenia pútača reklamou; v prípade neobsadenia pútača reklamou bola povinná platiť tretinové nájomné 77,69 eur mesačne, avšak len 3 po sebe idúce mesiace, ďalší (4. mesiac) bola povinná zaplatiť nájomné 233 eur. Žalobkyňa v konaní preukázala

existenciu platnej a účinnej nájomnej zmluvy, a teda aj nárok na nájomné. Odvolací súd sa stotožňuje so súdom prvej inštancie, že zmluvné dojednanie poňaté do čl. IV ods. 3 nájomnej zmluvy ohľadom tretinového nájomného pre prípad neobsadenia pútača reklamou bol ústretovým krokom žalobkyne ako prenajímateľa voči žalovanej ako nájomcovi, ktorá sa v podobe nižšie stanoveného nájomného v podstate spolupodieľala na neschopnosti žalovanej ako reklamnej agentúry obsadiť prenajatú plochu reklamným wallboardom. Argument žalovanej, že bolo na žalobkyni preukázať splnenie podmienok na mesačný nájom 233 eur dojednaný v ods. 2, čl. IV nájomnej zmluvy sa odvolaciemu súdu javí ako nelogický aj s ohľadom na skutočnosť, že zmluvu o reklamnej činnosti na predmet nájmu uzatvárala žalovaná výlučne s tretími osobami (záujemcami o reklamu) a teda bez účasti žalobkyne. Z uvedeného dôvodu žalobkyňa inak ako na základe informácie od žalovanej nemohla získať vedomosť o tom, v akom období nebude predmet nájmu žalovanou reálne komerčne využitý a že žalobkyňa je oprávnená účtovať nájomné len vo výške 77,67 eur. Žalovaná v priebehu konania neprodukovala žiaden dôkaz, z ktorého by vyplynulo jej tvrdenie, že žalobkyňa si plné nájomné vo výške 233 eur mesačne za sporné obdobie uplatnila neoprávnené a preto odvolacia argumentácia ohľadom neoprávnenosti výšky uplatneného nároku neobstojí.

13/ Ust. § 673 Obč. zák. je kogentnou právnou úpravou, ktorá ustanovuje, kedy je nájomca počas trvania nájomného vzťahu oslobodený od povinnosti platiť nájomné. Predpokladom pre aplikáciu tohto zákonného ustanovenia je, že nájomca nemohol vec užívať dohodnutým spôsobom (t. j. nemohol ju užívať vôbec vo vzťahu k dohodnutému spôsobu užívania) a že prenajatá vec vykazuje vady, ktoré nájomca sám nespôsobil. V prípade obmedzeného užívania prenajatej veci vzniká nájomcovi iba právo na zľavu z nájomného podľa § 674 Obč. zák. Nespôsobilosť veci pre riadne užívanie je potrebné hodnotiť objektívne, bez zreteľa na to, či táto nespôsobilosť je spôsobená prenajímateľom, treťou osobou alebo samotnými vlastnosťami predmetu nájmu alebo či je vada spôsobená vis major. Vo väzbe na mieru nespôsobilosti predmetu nájmu na užívanie zákon predpokladá rôzne právne dôsledky a to, či nájomca nemusí platiť nájom vôbec (§ 673 Obč. zák.) alebo má právo na zľavu z nájmu (§ 674 Obč. zák.). Z čl. II ods. 1 nájomnej zmluvy č. 2023/2009 vyplýva, že predmetom nájmu bola bočná štítová stena bytového domu Račianska 91 za účelom vybudovania a užívania reklamného zariadenia - wallboardu v zmysle predmetu činnosti nájomcu (reklamná agentúra). Odvolací súd je toho názoru, že žalovaná nepreukázala, že počas nájmu bol splnený predpoklad uvedený v § 673 Obč. zák. (resp. čl. IV bod 6 nájomnej zmluvy). Pokiaľ totiž žalovaná za vadu prenajatej veci považuje tieniace stromy na susednom pozemku, ide o okolnosť, ktorá vadou prenajatej veci v právnom zmysle nie je a nejde ani o okolnosť, ktorá by plne bránila užívaniu predmetu nájmu zmluvne dohodnutým spôsobom, ako to predpokladá § 673 Obč. zák. Napokon, žalovanej vzhľadom na dojednaný predmet nájmu (išlo o celú štítovú stenu) nič nebránilo umiestniť reklamný pútač do takej výšky, aby tvrdenému tieneniu stromov zo susedného pozemku zabránila (viď fotodokumentácia na č. I. 22). Pokiaľ sa žalovaná v súvislosti s aplikáciou § 673 Obč. zák. odvoláva na písomnú výzvu datovanú 22. 11. 2013 (Výzva na zabezpečenie prístupu k fasáde-štitovej stene objektu Račianska 91 v Bratislava na č. I. 60), ide o listinu, ktorú žalobkyni preukázateľne doručila až na pojednávaní dňa 23. 6. 2016 (č. I. 62). Tento dôkaz vierohodne nepreukazuje tam uvádzané tvrdenie o neposkytnutí súčinnosti žalobkyňou pri údajných opakovaných pokusoch žalovanej o demontáž reklamnej plachty prostredníctvom dvoch výškových pracovníkov a montážnej plošiny na objekte Račianska 91 v Bratislave a podľa odvolacieho súdu je účelovým s cieľom vyhnúť sa povinnosti (zákonnej i zmluvnej) zaplatiť žalobkyni dojednané nájomné. Tvrdeniam žalovanej o zániku povinnosti zaplatiť nájomné odporuje aj skutočnosť, že napriek tvrdeným výhradám k predmetu nájmu zaplatila žalobkyni počas roku 2011 a 2012 nájomné v celkovej výške 2.796 eur (v dňoch 12. 1. 2011, 30. 12. 2011, 26. 3. 2012 a 19. 9. 2012 sumu po 699 eur), ako aj jej nečinnosť v súvislosti s využitím možnosti zmluvne dojednaného inštitútu výpovede z nájmu (čl. III bod 4 nájomnej zmluvy), resp. odstúpenia od zmluvy (čl. III bod 6 zmluvy), čím by docielila ukončenie zmluvného vzťahu (a teda aj zánik povinnosti platiť nájom) ešte pred termínom 31. 12. 2013.

14/ Z uvedeného vyplýva, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny v napadnutom vyhovujúcom výroku časti, ako aj v súvisiacom výroku o trovách konania (vo vzťahu ku ktorému žalovaná osobitné odvolacie námietky neuviedla) a preto ho odvolací súd v týchto výrokoch potvrdil podľa § 387 ods. 1 C.s.p.

15. Výrok rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým bolo konanie ohľadom sumy 310,68 eur s prísl. zastavené, nebol napadnutý odvolaním a nadobudol právoplatnosť. To isté sa týka aj výroku, ktorým bola žaloba vo zvyšku zamietnutá.

16/ O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 C.s.p. a úspešnej žalobkyni priznal náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. V zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej

inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

17/ Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s.p.).

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, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- c) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- d) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- e) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C. s.p.).

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 praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

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

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok 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 príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods. 1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

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 /dovoliacie dôvody/ a čoho sa dovolateľ domáha /dovolačný návrh/ (§ 428 C.s.p.).

Dovolať musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má 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 o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 C.s.p.).

Dovolačný dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C.s.p.).