

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 3Obdo/33/2021
Identifikačné číslo spisu: 6417209556
Dátum vydania rozhodnutia: 14.12.2021
Meno a priezvisko: JUDr. Jaroslava Fúrová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2021:6417209556.2

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jaroslavy Fúrovej a členiek senátu JUDr. Kataríny Pramukovej a JUDr. Gabriely Mederovej v spore žalobcu: TELESERVIS spol. s r.o., so sídlom J. Hagaru č. 9, 831 51 Bratislava - mestská časť Rača, IČO: 17 329 299, zastúpeného Advokátska kancelária Rolková s.r.o, so sídlom Ľ. Fullu 5, 903 01 Senec, IČO: 52 189 902, proti žalovanému: SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, so sídlom Radničné nám. 8, 969 55 Banská Štiavnica, IČO: 36 022 047, o určenie práva neplatiť nájomné a o dovolaní žalovaného voči rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici zo 17. marca 2021, č. k. 41Cob/42/2020-341, takto

rozhodol:

I. Dovolanie o d m i e t a .

II. Žalobca m á voči žalovanému n á r o k na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Žiar nad Hronom (ďalej aj „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom z 15. januára 2020, č. k. 22Cb/26/2017-280 určil, že žalobca nie je povinný platiť nájomné dohodnuté žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom v nájomnej zmluve uzatvorenej 23. apríla 2010, ktorej predmetom je pozemok KN-C parcela č. 8362/9 vo výmere 671 m², ktorá vznikla oddelením od pozemku KN-C parcela č. 8362/4 o výmere 1444 m², druh pozemku: vodné plochy vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, na LV č. X v katastrálnom území H., obec: U., okres: U. a bola zameraná GP č. XXX/XXXX, vo výške 6.710,- eur bez DPH ročne od roku 2015 až do odstránenia väd predmetu nájmu pre ktoré žalobca predmet nájmu nemôže užívať a priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania.

2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca, hoci mal od žalovaného prenajatý pozemok, nemohol ho riadne užívať v zmysle obsahu Nájomnej zmluvy. Žalobca v spore preukázal, že pozemok, ktorý mal od žalovaného prenajatý, bol oplotený až do 13. novembra 2018, pričom žalobca mal kľúče od oplotenia až od 12. októbra 2018. Skutočnosť, že žalobca nemohol prenajatý pozemok užívať až do 12. októbra 2018, resp. do 13. novembra 2018 v spore nenamietal ani žalovaný. Žalobca v spore preukázal výpoveďou konateľa žalobcu ako aj výpoveďou svedkov, že aj po tom, čo žalovaný

odstránil oplatenie, nemohol užívať prenajatý pozemok v súlade s účelom nájmu v zmysle uzavretej Nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva bola uzavretá v zmysle Čl. III bod 3.1 za účelom rekonštrukcie podzemného rozvodu potrubia od čerpacej stanice až po baňu Y., kde sa pripravuje otvorenie bane na Y. Žalobca tvrdil, že na predmetom pozemku sa nachádzajú čierne stavby ako plynová prípojka, vodovodná prípojka, elektrické vedenia a podobne, s neznámym trasovaním. Svoje tvrdenie preukázal výsluchom svedkov. S týmto tvrdením žalobcu sa stotožnil aj žalovaný. Je logické, že pre žalobcu pri vykonávaní rekonštrukcie potrubia, sú podstatné skutočnosti, ako a akým spôsobom môže realizovať práce (napr. zemné, prístup mechanizmov spôsobujúcich zaťaženie plochy). Keďže žalobca nemal na predmetný pozemok dlhodobý prístup a nemá ani vedomosť o aktuálnej situácii pokiaľ sa týka trasovania jednotlivých inžinierskych sietí, bolo by pre neho nebezpečné vykonávať práce na rekonštrukcii potrubia, nakoľko by mohol spôsobiť škodu, nielen na potrubí, ale aj na jednotlivých sieťach a nemožno vylúčiť, že by pri vykonávaní rekonštrukčných prác mohlo dôjsť aj zraneniu osôb (výbuch plynu, zásah elektrickým prúdom). Žalovaný ako prenajímateľ pozemku bol povinný prenechať vec žalobcovi ako nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, čo žalovaný aj splnil. V čase uzatvárania Nájomnej zmluvy, pozemok nebol oplatený a nebol zaťažený čiernymi stavbami (následne vybudovanými inžinierskymi sieťami). Bolo však povinnosťou žalovaného ako prenajímateľa v tomto stave prenajatý pozemok na svoj náklad udržiavať aj naďalej. Táto jeho povinnosť má stály charakter, trvá teda počas celého trvania nájomného vzťahu. Uvedená povinnosť prenajímateľa vyplýva zo skutočnosti, že prenajímateľ zostáva aj po odovzdaní prenajatej veci jej vlastníkom a z toho dôvodu sa musí o prenajatú vec starať, má teda povinnosť udržiavať vec na svoj náklad v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nesplnenie tejto povinnosti je sankcionované sankciami. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady vecí, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, bol daný dôvod pre určenie, že žalobca nie je povinný platiť žalovanému dohodnuté nájomné (tak ako súd prvej inštancie uviedol, vo výroku rozhodnutia) a to od roku 2015 (skoršie obdobie nebolo predmetom sporu) až do doby odstránenia väd predmetu nájmu, pre ktoré žalobca predmet nájmu nemôže užívať.

3. K žalovaným vzneseným námietkam preklúzie a premlčania súd prvej inštancie uviedol, že právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu; právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim (§ 675 Občianskeho zákonníka). V spore bolo preukázané, že žalobca za roky 2012 až 2015 platil znížené nájomné, na základe Žiadosti o zľavu z nájomného z 12. januára 2012. Žalobca platil uvedené znížené nájomné na základe faktúr, ktoré vyhotovoval a zasielal žalobcovi žalovaný. V zmysle bodu 7.2 Nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť ročné nájomné dohodnuté v bode 7.1 tejto zmluvy jednorazové, a to najneskôr do 31.3. príslušného kalendárneho roka, za ktorý je nájomné splatné a v zmysle bodu 7.3 je nájomné splatné na základe faktúry prenajímateľa. Variabilný symbol je číslo príslušnej faktúry. Predmetom sporu je však obdobie až od roku 2015. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalovaný sa rozhodol od žalobcu následne žiadať plné nájomné a žalobcovi až faktúrou č. 415150308 z 15. mája 2015 splatnou 1. júna 2015 fakturoval sumu 28.800 eur ako do fakturáciu nájmu za roky 2012-2015, pričom za ďalšie roky už žalovaný žiadal od žalobcu platenie plného nájmu. Žalobca v spore preukázal, že si u žalovaného uplatnil zľavu z nájomného v zmysle Žiadosti z 30. júla 2015, z dôvodu, že pozemok je oplatený a žalobca ho nemôže užívať v zmysle Nájomnej zmluvy. Žalobca preukázal, že si právo na zľavu z nájomného uplatnil u žalovaného do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo, čiže od 15. mája 2015, kedy žalovaný žiadal (v zmysle fakturácie) platiť plné nájomné. Z uvedeného vyplýva, že nárok žalobcu nie je prekludovaný. Súd prvej inštancie, ďalej uviedol, že žalovaný vznesol aj námietku premlčania s poukazom na ustanovenie § 102 Občianskeho zákonníka. Premlčanie je kvalifikované uplynutie času, v dôsledku ktorého nárok, t. j. súdnu uplatniteľnosť práva, možno odvrátiť námietkou premlčania. Premlčanie nastáva zo zákona uplynutím premlčacej doby ustanovenej zákonom. Svojou podstatou je premlčanie subjektívne právo dlžníka spočívajúce v tom, že po uplynutí premlčacej doby môže vzniesť námietku premlčania, v dôsledku ktorej premlčané právo nemožno priznať. Na premlčanie (na rozdiel od preklúzie) sa neberie zreteľ z úradnej povinnosti. Predmetom premlčania v zmysle § 387 ods. 2 Obchodného zákonníka sú všetky práva vyplývajúce z obchodných záväzkových vzťahov, t. j. všetky záväzkové vzťahy, ktoré sa spravujú Obchodným zákonníkom. V ostatných vzťahoch (záväzkových alebo mimozáväzkových) sa

premlčanie spravuje právnou úpravou Občianskeho zákonníka. Pri právach, ktoré sa najprv musia uplatniť u fyzickej alebo právnickej osoby začína plynúť premlčacia doba odo dňa, keď sa právo takto uplatnilo (§ 102 Občianskeho zákonníka). Žalobca v spore preukázal, že právo na zľavu z nájomného si uplatnil u žalovaného Žiadosťou o zľavu z nájomného z 30. júla 2015, ktorá bola žalovanému doručená 3. augusta 2015. Žalobca podal žalobu na súd najneskôr 11. septembra 2017 teda počas plynutia trojročnej premlčacej doby, z čoho vyplýva, že nárok žalobcu premlčaný nie je.

4. O odvolaní žalobcu rozhodol Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej aj „krajský súd“ alebo „odvolací súd“), ktorý rozsudkom zo 17. marca 2021, č. k. 41Cob/42/2020-341 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), keď odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie je dostatočne logické, presvedčivé a právne správne a obsahuje odpovede na všetky relevantné právne otázky v konaní vznesené.

5. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozsudku uviedol, že žalobca v konaní preukázal, že na prelome rokov 2011/2012 došlo k zamedzeniu k prístupu žalobcu ako nájomcu k pozemku a k oplateniu pozemku tretím subjektom, ktorú skutočnosť potvrdil aj spomenutý tretí subjekt - C., ktorý začal od uvedenej doby pozemok užívať, a ktorý aj v liste adresovanom Stavebnému úradu mesta Košice uviedol, že pozemok je oplatený od roku 2011 aj z dôvodu zamedzenia prístupu iných subjektov na uvedené pozemky a vyjadril sa, že v roku 2012 so súhlasom žalovaného urobil rekonštrukciu oplatenia. Zároveň potvrdil, že od roku 2012 na pozemku vykonával aj iné činnosti, ako je kosenie trávy a staral sa o pozemok. Žalobca tvrdil, že zistil, že okrem uvedených skutočností tento subjekt vykonával aj činnosti, ktoré neuvádzal vo svojom liste, ako napr. realizácia rôznych stavieb bez stavebného povolenia, úpravy terénu, preprava rôznych stavebných materiálov a podobne, a to bez akéhokoľvek upovedomenia alebo súhlasu žalobcu. Odvolací súd ďalej zistil, že žalobca na základe týchto skutočností listom z 12. januára 2012 požiadal žalovaného o zľavu z nájmu (č. l. 247). V predmetnej žiadosti poukázal na Uzavretie nájomnej zmluvy a aj na to, že žalobca pri vykonaní rekonštrukcie potrubia zistil, že pozemok je oplatený a na tento pozemok nie je prístup. Výzval žalovaného, aby mu sprístupnil uvedený pozemok a v prípade, ak ho nesprístupní, žiadal o odpustenie, resp. zľavu z nájmu vo výške 6.000,- eur ročne tak, že je ochotný uhrádzať maximálne sumu 710,- eur ročne. Žalobca v konaní ďalej preukázal predloženými faktúrami, že žalovaný na základe tejto žiadosti o zľavu nájmu vystavil ako prenajímateľ faktúry na sumu 710,- eur bez DPH, 852,- eur s DPH. Jedná sa o faktúry vystavené 1. februára 2012, 21. januára 2013, 23. januára 2014 a 23. januára 2015 (č. l. 21 - 24 spisu). V týchto faktúrach je uvedené, že na základe Zmluvy č. D1/04/49330/10/41 fakturuje žalovaný nájom časti pozemku za rok 2012, 2013, 2014, 2015. Na každej faktúre je uvedená suma bez DPH 710,- eur, s DPH 852,- eur. Odvolací súd ďalej zdôraznil, že žalovaný v konaní nenamietal a nespochybňoval, že k oplateniu pozemku zo strany tretieho subjektu došlo, nerozporoval, že na pozemku, ktorý je predmetom nájmu sú stavby, ktoré uvádzal žalobca, ale bol toho názoru, že to nebráni žalobcovi pozemok riadne užívať. Odvolací súd sa stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že žalovaný dôkazy na preukázanie týchto svojich tvrdení nepreukázal. V konaní bolo preukázané, že žalovaný listom z 2. októbra 2018 žalobcovi oznámil, že z prevádzkových dôvodov sa posúva termín odstránenia oplatenia pozemkov v správe H., š. p. v k. ú. H. s tým, že s odstránením oplatenia sa začne 13. novembra 2018. V spise sa nachádza zápisnica z odstránenia oplatenia 13. novembra 2018.

6. Odvolací súd tiež uviedol, že žalovaný v konaní vzniesol námietku preklúzie nároku žalobcu, ako aj námietku premlčania, keď mal za to, že žalobca sa o dôvode, pre ktorý nemôže užívať pozemok dozvedel na prelome rokov 2011/2012 a v súlade s ust. § 675 Občianskeho zákonníka si mal právo na poskytnutie zľavy z nájomného uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu s tým, že toto právo žalobcovi zaniklo, keďže si ho neuplatnil do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo k skutočnostiam toto právo zakladajúcim. Žalovaný tvrdil, že žiadosť žalobcu o zľavu z nájomného z 12. januára 2012 neevidoval, táto je podľa jeho názoru sfaľovaná a vyhotovená až potom, ako bola žalobcovi doručená faktúra č. 415150308 z 15. mája 2015, splatná 1. júna 2015, ktorou žalovaný dofaktúroval žalobcovi nájomné za roky 2012 - 2015 v sume 28.800,- eur. Odvolací súd sa s názorom žalovaného, že právo žalobcu sa z tohto dôvodu prekludovalo nestotožnil, keď poukázal na žiadosť žalobcu o zľavu z nájmu z 12. januára 2012, na základe ktorej žalovaný začal žalobcovi fakturovať nájomné vo výške 710,- eur bez

DPH, čo vyplýva z faktúr predložených žalobcom, vystavených žalovaným (č. 1. 21 - 24 súdneho spisu). Odvolací súd sa nestotožnil s tvrdením žalovaného, že pri týchto faktúrach došlo k pochybeniu účtovníčky, keď tvrdil, že bola potrestaná s tým, že pôvodne mala byť fakturovaná suma 6.710,- eur a bolo zistené, že číslica 6 bola pripojená k poslednému slovu. Z predložených faktúr žiadna takáto skutočnosť nevyplýva. Na faktúrach je riadne uvedená suma 710,- eur k tomu 20 % DPH 142,- eur, riadne uvedená suma 710,- eur bez DPH a suma s DPH 852,- eur. Je teda nesporné, čo potvrdili aj vypočutí svedkovia, konkrétne Ing. D., ktorý bol riaditeľom žalovaného od októbra 2010 asi do júna 2012, že za ním bola pracovníčka žalobcu a chcela upraviť zmysel zmluvy, keď nemá prístup na pozemok kvôli neoprávnenému oploteniu s tým, že dal situáciu preveriť na odbore a poslal ju za JUDr. Z. s tým, že s JUDr. Z. sa bavil o zľavnenom nájomnom. Zároveň potvrdil, že cez jeho ruky prešlo veľa dokumentov, nemôže si na také pamätať, ale určite sa bavili o náhrade, čo prišla aj pracovníčka žalobcu za ním, že chcú ponížiť nájom. Svedok Ing. J. potvrdil, že mal vedomosť o tom, že žalobca požiadal o zľavu z nájmu, a že to bolo vykonávané minimálne dvakrát, v januári 2012 a v roku 2015. Svedok JUDr. Z., ktorý pracoval u žalovaného ako vedúci odboru správy majetku od roku 1997 do októbra 2016 potvrdil, že odporúčal firme žalobcu, aby vzhľadom na nemožnosť prístupu na prenajaté pozemky si podali žiadosť na zníženie nájmu alebo neplatenie nájmu, uviedol, že mal vedomosť o tom, že v roku 2012 žalobca požiadal o zníženie nájmu a potom okolo roku 2015.

7. Keďže po uzavretí nájomnej zmluvy došlo na prelome rokov 2011 - 2012 k zamedzeniu prístupu žalobcu k pozemku, aj k oploteniu pozemku tretím subjektom C., oprávnené žalobca v súlade s ust. § 675 Občianskeho zákonníka požiadal žalovaného o zľavu z nájmu. V konaní bolo nesporne preukázané, že žalovaný túto žiadosť žalobcu akceptoval a počnúc 1. februárom 2012 začal vystavovať žalobcovi faktúry so zľavneným nájomným vo výške 710,- eur bez DPH, teda vo výške, akú v žiadosti o zľavu z nájmu požadoval žalobca. Z uvedeného dôvodu potom neobstojí námietka žalovaného, že nárok žalobcu je prekludovaný, keďže si neuplatnil zľavu z nájmu voči žalovanému v zákonnej šesťmesačnej lehote odo dňa, keď došlo k skutočnostiam toto právo zakladajúcim. Keďže žalobcovi bolo na základe jeho žiadosti z 12. januára 2012 o zľavu z nájmu vyhovené (čo potvrdili aj svedkovia), nemal žalobca až do vystavenia faktúry č. 415150308 z 15. mája 2015, splatnej 1. júna 2015, ktorou žalovaný dofakturoval žalobcovi nájom časti pozemku za roky 2012 - 2015 spolu vo výške 24.000,- eur bez DPH, dôvod uplatňovať si zľavu z nájmu, prípadne žiadať odpustenie nájmu, keďže do 15. mája 2015 platil na základe faktúr vystavených žalovaným zľavnené nájomné v zmysle jeho žiadosti z 12. januára 2012. Až následne po vydaní faktúry na doplatenie nájomného sa žalobca mohol opätovne dozvedieť o tom, že žalovaný prestal akceptovať jeho požiadavku na zľavnené nájomné, preto opätovne podaním z 30. júla 2015, doručeným žalovanému 3. augusta 2015 požiadal o zľavu z nájmu, a to od roku 2015 zníženie nájomného na 0,- eur ročne. Vzhľadom na uvedené sa odvolací súd stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že nárok žalobcu nie je prekludovaný, keďže predmetom sporu je obdobie až od roku 2015, z obsahu spisu vyplýva, že v zákonom stanovenej šesťmesačnej lehote odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim, došlo k uplatneniu práva na odpustenie nájomného, keďže až faktúrou z 15. mája 2015, splatnou 1. júna 2015 žalovaný opätovne žiadal platiť plné nájomné, teda za udalosť, ktorou došlo k skutočnostiam zakladajúcim právo na odpustenie, resp. poskytnutie zľavy z nájomného, možno považovať práve predmetnú faktúru. V zákonom stanovenej lehote teda žalobca svoje právo na odpustenie nájomného u žalovaného ako prenajímateľa uplatnil, potom nie je námietka žalovaného, že došlo k prekludovaniu práva žalobcu dôvodná. Skutočnosť, že žalobca v žiadosti z 30. júla 2015 poukazuje na svoju žiadosť na zľavu nájomného z roku 2012, nemá žiadny vplyv na to, že až doručením faktúry z 15. mája 2015 žalobcovi došlo k skutočnosti zakladajúcej toto právo na odpustenie, prípadne poskytnutie zľavy z nájomného. Ako už bolo vyššie uvedené v rokoch 2012 - 2015, keď žalovaný fakturoval žalobcovi znížené nájomné, na základe jeho žiadosti, nemal žalobca dôvod uplatňovať si u žalovaného zľavu z nájomného, prípadne žiadať jeho odpustenie, keďže plnil žalovanému na základe ním vystavených faktúr znížené nájomné, na základe jeho vlastnej žiadosti. Z tohto dôvodu sa odvolací súd stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že nárok žalobcu nie je prekludovaný. K námietke žalovaného, že v zmysle ust. § 102 Občianskeho zákonníka došlo k premlčaniu nároku žalobcu odvolací súd uviedol, že podľa ust. § 102 Občianskeho zákonníka pri právach, ktoré sa musia najprv uplatniť u fyzickej alebo právnickej osoby plynie premlčacia doba odo dňa, keď sa toto právo uplatnilo. Žalobca si svoje právo na zľavu z nájmu uplatnil u žalobcu listom z 30. júla 2015, doručeným

žalovanému 3. augusta 2015, žaloba bola podaná na Okresný súd Žiar nad Hronom 11. septembra 2017, teda v zákonnej trojročnej premlčacej lehote v zmysle § 101 Občianskeho zákonníka. Potom ani námietka žalovaného, že nárok žalobcu je premlčaný nie je dôvodná, a žalobca si svoj nárok na súde uplatnil počas plynutia trojročnej premlčacej doby.

8. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C. s. p., a plne úspešnému žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania, o výške ktorej náhrady trov rozhodol okresný súd za aplikácie ust. 262 ods. 2 C. s. p. samostatným uznesením (č. l. 377).

9. Proti uzneseniu odvolacieho súdu podal žalovaný (ďalej aj „dovolateľ“) dovolanie (č. l. 382 - 383, 385 - 387) podľa § 420 písm. f/ C. s. p. a žiadal, aby dovolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Dovolateľ mal za to, že odvolací súd sa pri svojej rozhodovacej činnosti ako aj v odôvodnení napadnutého rozsudku absolútne nezaoberal podstatnými vyjadreniami žalovaného prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, s ktorými sa nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia ani súd prvej inštancie, aj keď bol taktiež povinný tak urobiť a rovnako sa tento odvolací súd nevysporiadal ani s podstatnými tvrdeniami uvedenými v samotnom odvolaní žalovaného. Odvolací súd, podobne ako súd prvej inštancie, sa vyhýbali a vyhýbajú zisťovaniu (a odpovedi) o doručovaní listiny označenej ako Žiadosť o zľavu z 12. januára 2012, ktorá mala zjavne zásadný význam pre konanie a mala byť údajne doručená žalovanému a ním riadne prevzatá, pričom v tejto súvislosti doslova ignorujú všeobecne známy spôsob potvrdzovania/preukazovania doručovania prijatia každej listiny a povinnosť/bremeno preukázania takejto skutočnosti v súdnom konaní stranou, ktorá tvrdí, že listinu doručovala. Žalovaný zdôrazňuje, že aj keď nemá postavenie orgánu verejnej moci, mechanizmus evidovania a potvrdzovania došlej pošty/písomnosti je u neho zavedený na rovnakej úrovni ako u týchto orgánov (túto skutočnosť konajúce súdy zjavne nerešpektovali pri vyhodnocovaní dôkazov). Odvolací súd nevenoval žiadnu pozornosť ani tejto časti odvolania, v ktorej žalovaný namietal, že uvedená listina nebola zo strany súdu ani vykonaná ako dôkaz a ani medzi dôkazmi ju súd neuvádza, podobne ako neuvádza iné dôkazy, ktoré by vykonal a z ktorých vychádzal. Odvolací súd absolútne nevenuje dostatočnú pozornosť pri námietke žalovaného k nesprávnemu nazeraniu súdu prvej inštancie na plynutie lehôt (a premlčacej doby) pre uplatnenie práva na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného, pri ktorom tento zjavne neprihliada ani na rozhodovaciu prax súdov v tejto otázke, na ktorú žalovaný poukazoval v konaní aj predložením uznesenia Ústavného súdu SR z 19. apríla 2017, sp. zn. I. ÚS 211/2017 (začiatok prekluzívnej lehoty súdy určujú na čas, od kedy došlo k obmedzeniu užívania prenajatej veci, čo v prejednanom spore by malo na základe tvrdení žalobcu pripadať na rok 2011, pričom táto skutočnosť bráni tomu, aby žalobca účinne a platne urobil na základe jej existencie právny úkon smerujúci k neplateniu nájomného až v roku 2015 - opätovne žalovaný zdôrazňuje, že ak žalobca taký istý úkon údajne urobil už v roku 2012 - ako nepreukázateľne tvrdí - nikto a nič nebránilo mu ani v roku 2015 ani v roku 2016 podať žalobu). Namiesto riadneho vysporiadania sa s touto námietkou, odvolací súd extrémne nesprávne označuje za skutočnosť zakladajúce právo na zľavu vystavenie faktúry z 15. mája 2015 (súdy sa zjavne nevenovali skutočnému stavu veci, zisťovaniu dôležitému pre rozhodnutie vo veci, a to predovšetkým údajným vadám predmetu nájmu a času ich zistenia zo strany žalobcu, pričom zároveň nerešpektovali ani podstatné tvrdenie samotného žalobcu, že tieto údaje vady mali byť rovnaké po celú dobu sporného obdobia). Odvolací súd podobne ako súd prvej inštancie sa taktiež nevysporiadal s ďalšou podstatnou námietkou žalovaného/dovolateľa, podľa ktorej nemohol žalobca žiadať odpustenie nájomného, ak predtým žiadal iba zľavu, a ani ďalšou námietkou, že samotný výrok rozsudku súdu prvej inštancie je nevykonateľný, keďže za rok 2015 žalobca dobrovoľne zaplatil čiastočné nájomné v sume 852,- eur, pričom žalovaný taktiež uviedol, že nevykonateľnosť rozsudku spôsobuje aj neurčitosť väd, ktoré podľa výroku majú byť odstránené, aby sa žalovaný mohol domáhať platenia dojednaného nájomného.

10. Žalobca vo vyjadrení k dovolaniu žalovaného (č. l. 401 - 403) považoval toto za nedôvodné a neopodstatnené, rozsudky súdu prvej inštancie aj odvolacieho súdu považoval za procesne aj právne správne a spravodlivé, pričom podľa nedošlo k žiadnym vadám, následkom ktorých by došlo porušeniu práva na spravodlivý proces tak ako to tvrdí dovolateľ. Žalobca k jednotlivým námietkam žalovaného

odkázal na príslušné state odôvodnenia rozsudkov súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu a vo všeobecnosti zopakoval svoju procesnú obranu v spore.

11. K vyjadreniu žalobcu sa opätovne vyjadril žalovaný (č. l. 414, 416 - 417), ku ktorému vyjadreniu sa opätovne vyjadril žalobca (č. l. 421 - 423), na ktoré podania Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) v zmysle koncentrácie konania obsiahnutej v ust. § 436 ods. 3 C. s. p. neprihliadal.

12. Najvyšší súd po zistení, že dovolanie bolo podané včas (§ 427 C. s. p.) a oprávnenou osobou (§ 424 C. s. p.), zastúpenou v dovolacom konaní v zmysle § 429 ods. 1 C. s. p., bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 443 C. s. p.) skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania, pričom dospel k záveru, že dovolanie je potrebné odmietnuť, pretože nie je prípustné.

13. Podľa § 419 C. s. p., proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

14. V zmysle § 420 C. s. p. je dovolanie 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 nesprávne obsadený súd, alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

15. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 C. s. p.). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 C. s. p.). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f/ C. s. p., je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 C. s. p. alebo § 421 C. s. p. v spojení s § 431 ods. 1 C. s. p. a § 432 ods. 1 C. s. p.). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

16. Dovolanie je mimoriadnym opravným prostriedkom, ktorým je možné napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu pri splnení zákonom stanovených predpokladov a podmienok. Z hľadiska posúdenia prípustnosti dovolania je podstatné správne vymedzenie dovolacích dôvodov spôsobom upraveným v zákone (§ 431 až § 435 C. s. p.), a to v nadväznosti na konkrétne, dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu. Pokiaľ nie sú splnené procesné podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania, nemožno dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu podrobiť vecnému preskúmaniu v dovolacom konaní.

17. V danom prípade dovolateľ uplatnil dovolací dôvod v zmysle § 420 písm. f/ C. s. p., ktorý vymedzil nesprávnym procesným postupom súdu prvej inštancie, ako aj odvolacieho súdu tým, že sa dostatočne nevysporiadal s jeho dovolacími námietkami a jeho procesnou obranou v spore vo všeobecnosti, najmä teda že sa nezaoberal jeho námietkami o účelovo vytvorenej listine označenej ako Žiadosť o zľavu z 12. januára 2012 a námietkami o preklúzii uplatneného nároku.

18. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f/ C. s. p. treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu,

právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti). Z obsahu dovolania vyplýva, že dovolateľ v súvislosti s nesprávnym procesným postupom odvolacieho súdu namietal, že súd prvej inštancie a rovnako aj odvolací súd svoje rozhodnutie nepresvedčivo a arbitrárne odôvodnili.

19. Námietky dovolateľa možno rozdeliť do štyroch kategórií, a to (1.) námietka nedostatočného odôvodnenia doručovania listiny označenej ako Žiadosť o zľavu z 12. januára 2012; (2.) námietka nedostatočného odôvodnenia pri námietke žalovaného k nesprávnemu nazeraniu súdu prvej inštancie na plynutie lehôt (a premĺčacej doby) pre uplatnenie práva na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného; (3.) námietka nedostatočného odôvodnenia vo vzťahu k námietke žalovaného, že žalobca nemohol žiadať odpustenie nájomného, ak predtým žiadal iba zľavu; a (4.) námietka, že samotný výrok rozsudku súdu prvej inštancie je nevykonateľný, keďže za rok 2015 žalobca dobrovoľne zaplatil čiastočné nájomné v sume 852,- eur, ako aj pre neurčitosť väd, ktoré podľa výroku majú byť odstránené, aby sa žalovaný mohol domáhať platenia dojednaného nájomného.

20. Dovolací súd preskúmal odôvodnenie napadnutého rozsudku krajského súdu a dospel k záveru, že odvolací súd dal žalobcovi vo svojom rozhodnutí primeranú a dostatočnú odpoveď na jeho námietky vymedzené v odvolaní podanom proti rozsudku okresného súdu. V tomto smere najvyšší súd nezistil nesprávnosť a nezákonnosť procesného postupu krajského súdu z hľadiska dodržania limitov daných úpravou civilného sporového súdneho konania pre zachovanie pravidiel spravodlivého súdneho procesu.

21. Ako sa odvolací súd vysporiadal so Žiadosťou o zľavu z 12. januára 2012 v kontexte námietok žalovaného o jej fiktívnom podklade, absencii doručovania a pochybení účtovníčky (námietka 1.) vyplýva z bodov 27. - 28. napadnutého rozsudku, kde odvolací súd vysvetlil, prečo nemal pochybnosti o pravosti tejto listiny a tiež, že táto listina bola u žalovaného náležitým spôsobom uplatnená. V kontexte komplexného hodnotenia dôkazu v kontexte iných dôkazov (faktúry za nájom 2012 - 2015, výpoveď svedkov a pod.) dovolací súd nezistil, že by odvolací súd dospel k arbitrárnemu záveru o náležitom uplatnení zľavy, keď existencia listiny (žiadosti o zľavu) vyplýva aj z nepriamych dôkazov, ktoré boli v spore vykonané. Pokiaľ ide o vysporiadanie sa s námietkou žalovaného k nesprávnemu nazeraniu súdu prvej inštancie na plynutie lehôt (a premĺčacej doby) pre uplatnenie práva na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného (námietka 2.), ako sa s ňou dovolací súd vysporiadal vyplýva z bodov 31. - 32. napadnutého rozsudku, kde odvolací súd vysvetlil, že uplatnené nároky posudzoval v dvoch samostatných rovinách, a to obdobie od roku 2012 - 2015 a 2015 - doposiaľ, pričom pre každé obdobie vyhodnotil rozhodujúce skutkové a právne skutočnosti, ktoré zakladali plynutie lehôt. Dovolací súd považuje takéto odôvodnenie za korešpondujúce s dôkazmi, ktoré sa nachádzajú v spise a zároveň argumentáciu, podľa ktorej vystavením faktúry č. 415150308 z 15. mája 2015, splatnej 1. júna 2015 (ktorou žalovaný dofaktoval žalobcovi nájom časti pozemku za roky 2012 - 2015 spolu vo výške 24.000,- eur bez DPH), bol založený nový dôvod uplatňovať si zľavu z nájmu, považuje za logický záver, keď sa možno stotožniť s argumentáciou žalobcu, že skutočne až dofakturovaním plnej sumy nájmu došlo k narušeniu stavu právnej istoty žalobcu, ktorý v nadväznosti na Žiadosť o zľavu z 12. januára 2012 dlhodobo (po dobu 4 rokov) uhrádzal výrazne znížené nájomné. Dovolací súd mal za to, že žalovaný sporné pozemky skutočne nemohol využívať, preto považuje tento záver nielen za zákonný, ale aj za spravodlivý. Pokiaľ ide o námietku nedostatočného odôvodnenia vo vzťahu k námietke žalovaného, že žalobca nemohol žiadať odpustenie nájomného, ak predtým žiadal iba zľavu (námietka 3.), odvolací súd sa s touto vysporiadal v bode 30. napadnutého rozsudku, kde vysvetlil, že došlo k založeniu nového dôvodu na uplatnenie zľavy do budúcnosti, ktoré uplatnenie sa už ale nevzťahovalo na faktúry vystavené 1. februára 2012, 21. januára 2013, 23. januára 2014 a 23. januára 2015 (č. l. 21 - 24 spisu).

22. Pokiaľ žalovaný namieta nevykonateľnosť rozsudku súdu prvej inštancie, a to jednak z dôvodu, že dovolací súd uvádza, že za rok 2015 už žalobca dobrovoľne zaplatil čiastočné nájomné v sume 852,- eur, ako aj pre neurčitosť väd, ktoré podľa výroku majú byť odstránené, dovolací súd uvádza, že v prípade, že dôjde k plneniu (hoc dobrovoľnému) bez právneho dôvodu alebo na základe právneho

dôvodu, ktorý odpadol, s danou situáciou sa je možné vysporiadať podľa všeobecných noriem súkromného práva (bezdôvodné obohatenie). Prípadné plnenie nemôže bez ďalšieho znamenať prekážku vecného posúdenia právneho základu plnenia, pretože by sa míňalo účelu konania o určení, či tu právo je alebo nie je (§ 137 písm. c/ C. s. p.). Pokiaľ žalovaný namieta neurčitost' v'ád, ktoré podľa výroku majú byť odstránené, aby sa žalovaný mohol domáhať platenia dojednaného nájomného, dovolací súd súhlasí s názorom žalovaného, že sa žiadalo, aby konkrétne vady, ktoré je potrebné odstrániť, boli priamo uvedené vo výroku, avšak nepristúpil k zrušeniu napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu z formálnych dôvodov, keď by sa takýto postup míňal účelu konania a nie je nevyhnutný. V prvom rade dovolací súd akcentuje zásadu poctivého obchodného styku v kontexte odôvodnenia napadnutého rozsudku (a rozsudku súdu prvej inštancie). Aj keď v určujúcom výroku nie sú vady, ktoré bránia užívaniu pozemku taxatívne vymenované, z obsahu rozhodnutia možno tieto jednoznačne určiť, a to oplatenie pozemku, ktoré bránilo žalobcovi prístup na pozemok do novembra 2018 a následne čierne stavby, ktoré naďalej bránili žalobcovi plniť účel zmluvy (rekonštrukčné práce - Čl. III bod 3.1.). Je teda nesporné, aké vady bránia žalobcovi predmet nájmu užívať a aké vady majú byť žalovaným odstránené. Dovolací súd vzal do úvahy tiež skutočnosť, že Zmluva o nájme bola uzavretá na dobu určitú, a to do 30. apríla 2020 (Čl. IV bod 4.1.), preto nemožno ani prezumovať výkladové alebo iné aplikačné problémy do budúcnosti.

23. Vzhľadom na uvedené, dovolací súd poukazuje na skutočnosť, že odvolací súd zrozumiteľným a jednoznačným spôsobom uviedol dôvody, ktoré ho viedli k rozhodnutiu; jeho postup, vo vzájomnej súvislosti s konaním a rozhodnutím prvoinštančného súdu, nemožno považovať za zjavne neodôvodnený alebo arbitrárny, teda v danom prípade odvolací súd procesne nekonal spôsobom zmätočným, resp. arbitrárnym, ktorý by mal za následok vadu konania v zmysle § 420 písm. f/ C. s. p.

24. Nad rámec uvedeného dovolací súd konštatuje, že pokiaľ dovolateľ vo vzťahu k námietkam nesprávneho vysporiadania sa s listinou - Žiadosť o zľavu z 12. januára 2012 a od toho sa odvíjajúcemu posúdeniu plynutia lehôt, dôvodí porušením práva na spravodlivý proces; má za to, že ohľadne uvedeného sa by sa mohlo jednať o námietku nesprávneho právneho posúdenia, ktoré ale nezakladá prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f/ C. s. p. (viď R 24/2017), lebo takáto nesprávnosť nepredstavuje procesnú vadu zmätočnosti uvedenú v tomto ustanovení.

25. Z vyššie uvedených dôvodov preto najvyšší súd musel dospieť k záveru, že tvrdený dôvod prípustnosti dovolania nie je daný, a preto mu neostávalo iné, než dovolanie žalobcu podľa ustanovenia § 447 písm. c/ C. s. p. ako neprípustné odmietnuť.

26. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania najvyšší súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 druhá veta C. s. p.).

27. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0 (§ 451 ods. 2 k § 393 ods. 2 in fine C. s. p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.