



R O Z S U D O K
V M E N E S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Daniely Sučanskej a sudcov JUDr. Emila Franciscyho a JUDr. Eleny Siebenstichovej, v právnej veci žalobkyne **S., s.r.o.** so sídlom v T., proti žalovanému **E. M.**, bývajúcemu v D., zastúpenému JUDr. T. S., advokátom so sídlom v T., **o zaplatenie 4 003,88 € (120 621 Sk) s príslušenstvom**, vedenej na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 16 C 368/2000, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Trnave z 29. apríla 2008 sp. zn. 10 Co 202/2007, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky

1/ z a m i e t a dovolanie žalovaného proti výroku rozsudku Krajského súdu v Trnave z 29. apríla 2008 sp. zn. 10 Co 202/2007, ktorým zmenil rozsudok Okresného súdu Trnava z 29. marca 2005 č.k. 16 C 368/2000-128 tak, že žalovanému uložil povinnosť v lehote 3 dní zaplatiť žalobkyni sumu 96 467 Sk so 17,6 % úrokom z omeškania zo sumy 32 457,50 Sk od 16. októbra 1999 do 15. januára 2000, zo sumy 66 097 Sk od 16. januára 2000 do 9. februára 2000, zo sumy 29 188 Sk od 10. februára 2000 do 15. februára 2000, zo sumy 62 827,50 Sk od 16. februára 2000 do 15. marca 2000 Sk a zo sumy 96 467 Sk od 16. marca 2000 do zaplatenia,

2/ o d m i e t a dovolanie žalovaného proti výroku rozsudku Krajského súdu v Trnave z 29. apríla 2008 sp. zn. 10 Co 202/2007 o trovách odvolacieho konania.

Žalobkyni nepriznáva náhradu trov dovolacieho konania.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Trnava rozsudkom z 29. marca 2005 č.k. 16 C 368/2000-128 (v poradí druhým) zamietol žalobu, ktorou sa pôvodná žalobkyňa (S., príspevková organizácia, so sídlom v T.) domáhala na žalovanom zaplata 120 621 Sk s príslušenstvom z titulu neuhradeného nájomného za nebytové priestory nachádzajúce sa v T. za obdobie október 1999 a január až marec 2000 užívané žalovaným na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva o nájme“) uzavretej medzi účastníkmi konania 5. augusta 1996. Žalobkyňu zaviazal nahradiť žalovanému 52 232 Sk trov konania. Rozhodnutie odôvodnil tým, že zmluva o nájme je neplatná z dôvodu, že žalobkyňa nebola oprávnená za vlastníka nebytových priestorov, ktorým bolo Mesto T., uzavrieť so žalovaným predmetnú zmluvu o nájme a tiež z dôvodu, že na strane nájomcu vystupoval neexistujúci subjekt označený ako „E.“, pričom obchodným menom fyzickej osoby je meno a priezvisko a prípadne obchodné meno. Keďže žalovaný nebytové priestory v zmysle neplatnej zmluvy o nájme užíval aj v období od októbra 1999 do 31. marca 2000, vzniklo žalobkyni právo na vydanie bezdôvodného obohatenia vzniknuté užívaním týchto priestorov na základe neplatnej zmluvy o nájme. Nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia žalobkyni nepriznal, nakoľko žalovaný dôvodne vzniesol námietku premlčania. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd Trnava na odvolanie žalobkyne (po zrušení jeho prvého rozsudku zo 14. júna 2006 sp. zn. 11 Co 209/2005 rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 26. októbra 2007 sp. zn. 3 Cdo 120/2007) rozsudkom z 29. apríla 2008 sp. zn. 10 Co 202/2007 (v poradí tretím) zmenil napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 96 467 Sk so 17,6 % úrokom z omeškania zo sumy 32 457,50 Sk od 16. októbra 1999 do 15. januára 2000, zo sumy 66 097 Sk od 16. januára 2000 do 9. februára 2000, zo sumy 29 188 Sk od 10. februára 2000 do 15. februára 2000, zo sumy 62 827,50 Sk od 16. februára 2000 do 15. marca 2000 Sk a zo sumy 96 467 Sk od 16. marca 2000 do zaplata, všetko do 3 dní a vo zvyšku žalobu zamietol. Žalovanému uložil povinnosť v lehote 3 dní zaplatiť žalobkyni náhradu trov

odvolacieho konania v sume 20 371 Sk. Odvolací súd vychádzajúc z intencií zrušujúceho rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej v ďalšom konaní zotrval na názore, že zmluva o nájme z 5. augusta 1996 spĺňa všetky náležitosti platnej zmluvy v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej „zákon č. 116/1990 Zb.“). Z vykonaného dokazovania mal preukázané, že sporná zmluva o nájme bola uzavretá s predchádzajúcim súhlasom Mesta T. udeleným uznesením mestskej rady č. 182 zo 14. mája 1996 (§ 3 ods. 2 a 4 zákona č. 116/1990 Zb.). Príslušné uznesenie mestskej rady okrem odsúhlasenia nájmu nebytových priestorov (bod 1/ uznesenia) obsahovalo aj pokyn pôvodnej žalobkyne na uzavretie zmluvy o nájme (bod 2/ uznesenia). Akceptovaním tohto pokynu ešte pôvodnou žalobkyňou došlo medzi ňou a Mestom T. k uzavretiu príkaznej zmluvy (resp. zmluvy takejto zmluve obdobnej, na uzavretie ktorej zákon nepredpisuje písomnú formu), preto nebol dôvod oprávnenie pôvodnej žalobkyne na uzavretie zmluvy o nájme a jej vecnú tzv. aktívnu legitimáciu uplatňovať nároky v prejednávanej veci už spochybňovať. S otázkou prechodu práv a povinností k takto pôvodnou žalobkyňou uplatnenej pohľadávke najskôr na Mesto T. a následne na terajšiu žalobkyňu sa odvolací súd dostatočne vypořiadal už v odôvodnení svojho uznesenia o zmene účastníkov na žalujúcej strane z 15. apríla 2008 sp. zn. 10 Co 202/2007 (č.l. 250 spisu).

Pokiaľ ide o označenie žalovaného v zmluve o nájme odvolací súd sa pridržiaval dôvodov svojho skoršieho rozhodnutia, s ktorými sa stotožnil aj Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku z 26. októbra 2007 sp. zn. 3 Cdo 120/2007, podľa ktorých označenie žalovaného ako nájomcu v úvodnej časti zmluvy síce celkom nezodpovedalo označeniu obchodného mena fyzickej osoby v zmysle § 9 ods. 1 Obchodného zákonníka, nie je však neurčité, keďže z kontextu zmluvy nesporne vyplývalo, že jej účastníkom v postavení nájomcu je živnostník E. M. (žalovaný) a že úmyslom oboch účastníkom zmluvy bolo platne dojednať nájomný vzťah, predmetom ktorého bol nájom nebytových priestorov v T.. Za splnenú považoval aj ďalšiu náležitosť nájomnej zmluvy, a to vymedzenie účelu nájmu; v tomto smere sa pridržiaval svojho názoru vysloveného v skoršom rozhodnutí zhodného aj s názorom dovolacieho súdu, podľa ktorého uvedená náležitosť zmluvy je síce podľa § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. nevyhnutnou podmienkou platnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov, zákon však nevymedzuje, v ktorej časti zmluvy a akým spôsobom má byť účel nájmu vyjadrený. Aj v prejednávanej veci zákonnú požiadavku treba považovať za splnenú, ak účel nájmu samotný text zmluvy neobsahuje, ale účel nájmu bol vymedzený v rámci listiny tvoriacej súčasť zmluvy, t.j. vo výpočtovom liste.

Pri posudzovaní výšky žalobou požadovanej sumy odvolací súd vychádzal zo zmluvy o nájme vrátane jej súčasti – výpočtového listu pre výpočet príslušných úhrad. Podľa výpočtového listu bola dojednaná suma základného ročného nájomného po zohľadnení atraktivity určenej koeficientom 350 %, a to vrátane náhrady na dani zo stavieb sumou 363 684 Sk, pričom k tejto sume rozpočítanej na mesačné úhrady sumami 30 307 Sk mala patriť i suma mesačnej zálohy na vodnom a stočnom 120 Sk [rozdiel 1 Sk medzi sumou 363 684 Sk v zmluve a 363 685 Sk vo výpočtovom liste súdu považoval za chybu v počítaní ($30\,307 \times 12 = 363\,684$)]. Podľa článku V zmluvy o nájme bol prenajímateľ oprávnený upravovať výšku nájomného (teda sumu 363 684 Sk) o percento inflácie s platnosťou od 1. januára bežného roka. Toto oprávnenie pôvodná žalobkyňa v rozhodnom období aj využila (viď oznámenie o zvýšení základného nájomného pre rok 1999 o 6,7 % a pre rok 2000 o 10,6 %) príslušným prepočtom zodpovedajúcim zmluvnej úprave. V zmysle uvedeného článku zmluvy o nájme potom ročné nájomné v roku 1999 vyčíslil v sume 388 051 Sk ($363\,684 + 6,7\%$) a v roku 2000 v sume 402 235,50 Sk ($363\,684 + 10,6\%$); výšku mesačného nájomného v roku 1999 súd potom určil sumou 32 337,50 Sk, čo s pripočítaním zálohy na vodnom a stočnom predstavuje celkom sumu 32 457,50 Sk, a v roku 2000 sumou 33 519,50 Sk, čo s pripočítaním zálohy na vodnom a stočnom predstavuje celkom sumu 33 639,50 Sk, ktorú mal žalovaný mesačne platiť. Odvolací súd za opodstatnený považoval postup žalobkyne spočívajúci v započítaní platieb, ktoré uhradil žalovaný v rozhodnom období, t.j. od októbra 1999 do marca 2000, a to najskôr na platby nájomného za aktuálne mesiace (v ktorých dochádzalo k príslušným plneniam pri splatnosti bežného nájomného do 15. dňa v mesiaci, t.j. platby v mesiacoch november a december 1999). Podľa výpočtu krajského súdu žalovaný v rozhodnom období (t.j. október 1999 a január – marec 2000) mal zaplatiť celkom 133 376 Sk ($32\,457,50 + 3 \times 33\,639,50$) a preukázateľne zaplatil len 36 909 Sk (platba došla žalobkyni 9. februára 2000 pri nedoložení žiadnej ním tvrdenej platby na zaplatenie nájomného aj za mesiac október 1999), potom jeho dlh voči žalobkyni nepredstavoval sumu 120 621 Sk (požadovanú žalobou) ale sumu 96 467 Sk ($133\,376 - 36\,909$), v ktorej časti žalobu považoval za dôvodnú.

Aj v časti príslušenstva pohľadávky, odvolací súd nepovažoval za správne sumy určené v tzv. čiastkových listinách. V období od 16. októbra 1999 do 15. januára 2000 zo súm týkajúcich sa sporného obdobia bola splatnou len suma nájomného a spojenej zálohy za mesiac október 1999, teda len suma 32 457,50 Sk a len z nej za toto obdobie žalobkyni

prislúchali i zákonné úroky z omeškania. V ďalšom období k tejto sume prirástla suma nájomného a spojenej zálohy za január 2000, takže od 15. januára 2000 až do 9. februára 2000 (kedy žalovaný zaplatil 36 909 Sk) patrili žalobkyni úroky z omeškania zo sumy 66 097 Sk (32 457,50 + 33 639,50). Od 10. februára 2000 do 15. februára 2000, t.j. do splatnosti ďalšieho nájomného za február 2000 došlo k zníženiu pôvodnej tzv. istiny na sumu 29 188 Sk (66 097 – 36 909) a následne od 16. februára 2000 do 15. marca 2000 opäť k jej zvýšeniu na 62 827,50 Sk (29 188 + 33 639,50) a napokon od 16. marca 2000 až do zaplatenia k zvýšeniu na celkovú vyššie uvedenú konečnú výšku dlhu na nájomnom (62 827,50 + 33 639,50 = 96 467). Vzhľadom na tento výpočet dlžného nájomného odvolací súd dospel k záveru, že súd prvého stupňa nerozhodol vecne správne, ak napadnutým rozsudkom žalobu zamietol, a preto podľa § 220 ods. 1, 2 O.s.p. (v znení platnom a účinnom do 31. augusta 2005) zmenil rozsudok súdu prvého stupňa spôsobom uvedeným v prvej vete výroku a vo zvyšku žalobu zamietol (v tejto zamietajúcej časti fakticky rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 O.s.p. potvrdil).

Odvolací súd pri posudzovaní dôvodnosti požiadavky žalovaného na zľavu z nájomného vychádzal z § 5 ods. 1 a § 8 zákona č. 116/1990 Zb. a článku II zmluvy o nájme nebytových priestorov z 5. augusta 1996. Po zistení, že v prejednávanej veci neboli povinnosti prenajímateľa (pôvodnej žalobkyne) vymedzené odchyľne od zákonnej úpravy, odvolací sa stotožnil s argumentáciou žalobkyne, že žalovanému nevzniklo právo na ním požadovanú zľavu na nájomnom, a to v žiadnom rozsahu, keď nepreukázal stav neplnenia akejkoľvek zákonom ustanovenej či zmluvne dojednanej povinnosti prenajímateľa v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Aj v prípade jeho námietky o nemožnosti užívať prenajatý priestor v dôsledku sťaženého prístupu pre zákazníkov k jeho prevádzkárni, smerujúcej k zľave na nájomnom, podľa výsledkov vykonaného dokazovania sa nejednalo o vady užívania samotného prenajatého priestoru, išlo len o jeho tvrdenie o vytvorení sťaženého, resp. komplikovanejšieho (nie však vylúčeného či celkom znemožneného) prístupu k objektu prenajatej prevádzkárne. Odvolací súd v tejto súvislosti poukázal aj na to, že všetky podania žalovaného, ktorými sa opakovane domáhal priznania zľavy na nájomnom alebo jeho redukcie pod úroveň zvýšenia o atraktivitu, či už pôvodná žalobkyňa alebo Mesto T. vecne vybavili, čo aj nesúhlasnými stanoviskami. O trovách konania súd rozhodol podľa § 224 ods. 1 a 2 O.s.p. a § 142 ods. 2 O.s.p., keďže vo veci samej mala prevažný procesný úspech žalobkyňa (56,96 %); žalobkyni vzniklo aj právo na náhradu trov odvolacieho konania (vrátane trov skoršieho odvolacieho konania a trov konania dovolacieho).

Proti rozsudku krajského súdu vo výroku, ktorým zmenil rozsudok súdu prvého stupňa a žalobe čiastočne vyhovel a proti výroku o náhrade trov konania, podal žalovaný dovolanie, prípustnosť ktorého odôvodnil § 238 ods. 1 O.s.p. a jeho dôvodnosť § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. Nesprávnosť právneho názoru odvolacieho súdu o platnosti zmluvy o nájme videl v tom, že zmluvu uzavrel subjekt, ktorý nebol vlastníkom prenajatých priestorov, na strane nájomcu bol označený a v zmluve uvedený neexistujúci subjekt spôsobom „E.“, bez uvedenia IČO a bankového spojenia, ktoré označenie je zjavne nesprávne, neurčité a nezrozumiteľné, navyiac – jeho priezvisko je uvedené bez dĺžňa. Nesúhlasil ani s názorom odvolacieho súdu o vymedzení účelu nájmu, pretože z výpočtového listu, na ktorý sa odvolací súd odvoláva, nemožno účel nájmu zistiť. Aj Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom rozsudku sp. zn. 3 Cdo 120/2007 konštatoval, že v zmluve o nájme nie je uvedený účel nájmu, ktorý je podstatnou náležitosťou zmluvy a jeho absencia v zmluve má za následok jej neplatnosť (§ 3 ods. 3, 4 zákona č. 116/1990 Zb.). Uvedením údaju na výpočtovom liste pre výpočet úhrady za nájom nebytových priestorov v časti spôsob využitia „predajňa“, nie je dostatočne vymedzený účel nájmu pre potreby zmluvy o nájme v zmysle § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.; sporná zmluva o nájme je z tohto z dôvodu neplatná. Dovolať namietal aj správnosť záveru odvolacieho súdu, že mu nevzniklo právo na zľavu na nájomnom, lebo nepreukázal stav neplnenia akejkoľvek zákonom ustanovenej, či zmluvne dojednanej povinnosti zo strany prenajímateľa v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Odvolací súd nezohľadnil jeho argumentáciu, že S. uzatvárala s ním zmluvu o nájme a prenájme nebytových priestorov na základe vôle a pokynu Mesta T., ktoré mu údržbou cestnej siete v rozhodujúcom období znemožnilo prenajatý priestor užívať v súlade s účelom nájomnej zmluvy, ktorý ale v spornej zmluve vyjadrený nebol. Ak teda mesto vystupovalo vo vzťahu k žalobkyni v súvislosti s uzavretím zmluvy o nájme ako mandant, tak nárok na zľavu z nájomného v súlade s čl. II. príslušnej zmluvy a § 8 zákona č. 116/1990 Zb. mu vznikne aj v prípade, že mu mesto svojou činnosťou znemožní, alebo značne oslabí predpokladaný zámer - výkon obchodnej činnosti na prenajatej nehnuteľnosti tak, že nedosahuje plánované tržby, v dôsledku čoho nie je schopný platiť v zmluve určené nájomné. Základný problém medzi žalobkyňou a ním bol vyvolaný rekonštrukciou K. ulice, ktorú organizovalo a zabezpečovalo mesto, ktoré je vlastníkom sporných prenajatých priestorov na R. ulici v T. a v dôsledku tejto rekonštrukcie sa prenajaté nebytové priestory dostali do slepej ulice, na čo poukazoval už od začiatku sporu a z ktorého dôvodu žiadal zľavu na mesačnom nájomnom vo výške 60 % v súlade s článkami II a III zmluvy o nájme, ako § 8 zákona č. 116/1990 Zb.

Námietky dovolateľa smerovali aj proti postupu odvolacieho súdu v súvislosti so započítaním platieb uhradených v rozhodnom období (október 1999 – marec 2000), ktorý nezohľadnil jeho argumentáciu. Ak odvolací súd považoval zmluvu o nájme za platnú, tak mal sumu 36 909 Sk zaplatenú vo februári 2000 posúdiť len ako nájomné za december 1999, pretože v čase tejto platby nepoznal ešte výšku nájmu na rok 2000. Dovolateľ za nesprávne považoval aj rozhodnutie o trovách konania, a mal za to, že vzhľadom na okolnosti prípadu súd mal aplikovať § 150 O.s.p. a náhradu trov za celé konanie žalobkyni nepriznať. Z uvedených dôvodov žiadal rozsudok krajského súdu v napadnutej časti (v zmeňujúcom výroku vo veci samej a vo výroku o trovách konania) zrušiť a vec mu v rozsahu zrušenia vrátiť na ďalšie konanie.

Žalobkyňa vyjadrenie k dovolaniu nepodalala.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného nie je dôvodné.

Občiansky súdny poriadok umožňuje účastníkovi podať dovolanie len z tých dôvodov, ktoré sú taxatívne uvedené v § 241 ods. 2 O.s.p. Dovolanie môže byť podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uvedenými dovolacími dôvodmi, vrátane ich obsahového vymedzenia. Obligatórne sa zaoberá len vadami konania vymedzenými v § 237 O.s.p. a inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 242 ods. 1 O.s.p.).

V prejednávanej veci neboli v dovolaní namietané procesné vady konania v zmysle § 237 O.s.p. a žiadna z nich nevyšla ani v dovolacom konaní najavo.

Žalovaný v dovolaní tvrdí, že konanie je postihnuté inou vadou konania, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.) a že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/

O.s.p.). Dovolateľom namietaná tzv. iná vada v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. spočíva vždy v procesne nesprávnom postupe súdov, ktorý na rozdiel od procesných väd konania uvedených v § 237 O.s.p., nezakladá zmätočnosť. Dovolateľ túto inú vadu konania v dovolaní žiadnym spôsobom nekonkretizoval a dovolací súd nezistil v postupe odvolacieho súdu porušenie procesných predpisov majúcich za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; dovolateľom použitý dovolací dôvod (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.) tak nie je spôsobilý spochybniť správnosť rozsudku odvolacieho súdu.

Žalovaný v dovolaní ďalej namieta, že napadnutý rozsudok spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Žalovaný tento dovolací dôvod vyvodzuje z nesprávnosti právnych záverov odvolacieho súdu o platnosti zmluvy o nájme a o čiastočnej dôvodnosti žalobou uplatneného nároku. Z obsahu spisu vyplýva, že Krajský súd v Trnave na odvolanie žalobkyne (jej právnej predchodkyne) svojím skorším rozsudkom zo 14. júna 2006 sp. zn. 11 Co 209/2005 (v poradí druhým) zmenil rozsudok Okresného súdu Trnava z 29. marca 2005 č.k. 16 C 138/2000-128 (v poradí druhý) tak, že žalobe vo veci samej v celom rozsahu vyhovel, v časti trov konania zrušil a vec vrátil v rozsahu zrušenia súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a rozhodnutie o trovách odvolacieho konania si vyhradil na samostatné rozhodnutie. Na rozdiel od súdu prvého stupňa odvolací súd dospel k záveru, že zmluva o nájme je platná, pretože spĺňa všetky náležitosti platnej zmluvy o nájme. Za dostatočne určité považoval aj vymedzenie účelu nájmu vo výpočtovom liste nájomného tvoriacom súčasť samotnej zmluvy a dostatočne určité je v zmluve označený aj nájomca s poukazom na R 9/2002. Pokiaľ ide o výšku požadovaného nájomného, jeho splatnosť a platby žalovaného, odvolací súd tieto považoval za nesporné a nároky žalovaného na zľavu z nájomného za nepreukázané, z ktorého dôvodu žalobe v celom rozsahu vyhovel.

Najvyšší súd Slovenskej republiky na dovolanie žalovaného rozsudkom z 26. októbra 2007 sp. zn. 3 Cdo 120/2007 zrušil vyššie uvedený rozsudok krajského súdu vo veci samej a v tejto časti mu vec vrátil na ďalšie konanie. Dovolací súd sa po preskúmaní veci stotožnil so správnymi právnymi závermi odvolacieho súdu v otázke posúdenia platnosti zmluvy o nájme a v tejto časti žalovaným uplatnený dovolací dôvod (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) považoval za neopodstatnený. K zrušeniu rozsudku krajského súdu však došlo z dôvodu inej vady konania (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.), pretože jeho rozsudok bol v časti týkajúcej sa výšky uplatneného nároku pre nedostatok dôvodov nepreskúmateľný.

Odvolací súd po zrušení jeho predchádzajúceho rozsudku dovolacím súdom v ďalšom konaní pokračoval s právnou nástupkyňou pôvodnej žalobkyne, t.j. S., s.r.o. so sídlom v T. (zmenu v osobe žalobkyne pripustil uznesením z 15. apríla 2008 sp. zn. 10 Co 202/2007). V súlade s právnymi závermi zrušujúceho rozhodnutia dovolacieho súdu opätovne posudzoval náležitosti zmluvy o nájme a dospel k zhodnému záveru ako vo svojom skoršom rozhodnutí, že zmluva spĺňa zákonom požadované náležitosti platnej zmluvy o nájme v zmysle § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., aj pokiaľ ide o vymedzenie účelu zmluvy i označenie nájomcu. V tomto smere dovolací súd poukazuje na odôvodnenie rozsudku krajského súdu, s ktorým sa stotožňuje.

Pokiaľ ide o námietku dovolateľa vo vzťahu k záveru krajského súdu o platnosti zmluvy o nájme, dovolací súd poukazuje na § 243d ods. 1 O.s.p., v zmysle ktorého, ak dôjde k zrušeniu napadnutého rozhodnutia, súd ktorého rozhodnutie bolo zrušené, koná ďalej o veci; pritom je právny názor súdu, ktorý rozhodoval o dovolaní záväzný. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku z 26. októbra 2007 sp. zn. 3 Cdo 120/2007, ktorým zrušil skorší rozsudok krajského súdu vo veci samej v zmeňujúcom výroku, posudzoval otázku platnosti zmluvy o nájme a stotožnil sa so správnymi právnymi závermi krajského súdu v otázke jej platnosti, ako i posúdením náležitostí uvedenej zmluvy aj pokiaľ ide o označenie nájomcu v zmluve i uvedenie účelu zmluvy. Krajský súd po zrušení jeho skoršieho rozsudku dovolacím súdom preto v zmysle § 243d ods. 1 O.s.p. bol viazaný v ďalšom konaní jeho právnym názorom v otázke platnosti zmluvy o nájme a pretože od rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky k žiadnej zmene skutkového stavu nedošlo, nebol dôvod od tohto právneho názoru sa odkloniť. Z týchto dôvodov dovolaciu námietku žalovaného o neplatnosti zmluvy o nájme treba považovať za neopodstatnenú.

Odvolací súd pri rozhodovaní o výške žalobou uplatneného nároku vychádzal zo zmluvy o nájme a jej súčasti, t.j. výpočtového listu pre výpočet úhrad, v ktorom bolo dojednané nájomné po zohľadnení atraktivity určenej koeficientom 350 %, vrátane náhrady na dani zo stavieb sumou 363 684 Sk ročne (mesačná úhrada 30 307 Sk) a sumy mesačnej zálohy na vodnom a stočnom 120 Sk podľa článku I a V zmluvy, ktorý umožňoval prenajímateľovi upravovať výšku nájomného o percento inflácie s platnosťou od 1. januára bežného roka (v roku 1999 žalobkyňa zvýšila základné nájomné o 6,7 % a pre rok 2000 o 10,6 %). V zmysle zmluvy o nájme krajský súd vyčíslil výšku mesačného nájomného spolu so zálohou na vodné a stočné za rok 1999 vo výške 32 457,50 Sk (32 337,50 + 120) a pre rok 2000 vo výške 33 639,50 Sk (33 519,50 + 120). Výška dlžného nájomného za rozhodné obdobie október 1999 a január – marec 2000 po zohľadnení platieb žalovaného vykonaných v tomto období (3 x 36 909) podľa výpočtu krajského súdu potom činí 96 467 Sk. V podrobnostiach dovolací súd odkazuje na správny výpočet dlžného nájomného v odôvodnení dovolaní napadnutého rozsudku odvolacieho súdu. So zreteľom na správny výpočet dlžnej sumy odvolacím súdom, javí sa nedôvodná námietka dovolateľa, že odvolací súd nezohľadnil ním vykonané platby v rozhodnom období celkom vo výške celkom 110 727 Sk podľa výpisu z účtu žalovaného vykonané v dňoch 8. februára 1999, 21. decembra 2000 a 8. februára 2000 (t.j. 3 x 36 909 Sk), pretože z podrobného výpočtu vykonaného odvolacím súdom vyplýva, že všetky platby uhradené žalovaným v rozhodnom období boli započítané pri vyčíslení konečnej sumy dlžného nájomného (platby poukázané žalovaným v mesiacoch november a december 1999 boli použité najskôr na platby nájomného za aktuálne mesiace, v ktorých dochádzalo k príslušným plneniam po splatnosti bežného nájomného do 15. dňa v mesiaci a dlžné nájomné za mesiace november a december 1999 nebolo ani predmetom tohto konania).

Nemožno prisvedčiť ani dovolacej námietke žalovaného, že odvolací súd rozhodol v rozpore s § 8 zákona č. 116/1990 Zb., keď jeho nárok na zľavu z nájomného nepovažoval za dôvodný.

Podľa § 8 zákona č. 116/1990 Zb., ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené týmto zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného; toto ustanovenie sa vzťahuje aj na podnájom.

Vzhľadom na viazanosť dovolacieho súdu uplatneným dovolacím dôvodom, bolo potrebné v danej veci posúdiť, či odvolací súd rozhodol v súlade s citovaným ustanovením z dôvodu, že žalovaný podľa neho nemohol riadne užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodu rekonštrukcie cesty na K. ulici, v dôsledku ktorej bol sťažený prístup do R. ulice, kde sa nachádzala prevádzka žalovaného. Z dokazovania mal súd preukázané, že v článku II zmluvy o nájme si účastníci dohodli práva a povinnosti vyplývajúce pre nich z nájmu. Okrem iného bolo dohodnuté, že ak nájomca môže nebytový priestor užívať len obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného. Dovolací súd považuje za správny záver odvolacieho súdu, že žalovanému nevznikol nárok na požadovanú zľavu z nájomného, keďže nepreukázal stav neplnenia akejkoľvek zákonom stanovenej či zmluvne dojednanej povinnosti prenajímateľa v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Žalovaný v podstate nenamietal vady užívateľskej schopnosti samotného prenajatého priestoru, len tvrdil, že v dôsledku rekonštrukcie cesty na K. ulici sa vytvorila situácia, ktorá sťažila zákazníkom prístup k prenajatej prevádzke. Aj dovolací súd je toho názoru, že sťaženie prístupu k prevádzke v dôsledku rekonštrukcie cesty realizovanej mestom nemožno kvalifikovať za také porušenie povinností žalobkyne vyplývajúcich z článku II zmluvy o nájme, ktoré by odôvodňovalo nárok na poskytnutie zľavy z nájomného za užívanie nebytových priestorov. Keďže žalovaný, ktorý má v konaní dôkaznú povinnosť, nepreukázal porušenie, resp. neplnenie dohodnutých povinností žalobkyňou zo zmluvy o nájme, správne odvolací súd jeho nárok na zľavu z nájomného nepovažoval za opodstatnený.

Z vyššie uvedených dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že výrok rozsudku odvolacieho súdu vo veci samej v zmeňujúcej časti, ktorý je napadnutý dovolaním žalovaného, nespočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (viď § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Dovolací súd preto jeho dovolanie v predmetnej časti zamietol ako nedôvodné (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

K dovolaniu žalovaného voči časti smerujúcej proti výroku rozsudku odvolacieho súdu o trovách konania dovolací súd uvádza, že táto časť dovolania smeruje proti rozhodnutiu, ktoré je síce súčasťou rozsudku odvolacieho súdu, má ale charakter uznesenia a tento charakter nestráca, i keď rozhodnutie o trovách s meritórnym rozhodnutím vo veci súvisí a je do neho pojaté (§ 167 ods. 1 O.s.p.). Vzhľadom na túto povahu rozhodnutia odvolacieho súdu o trovách konania treba prípustnosť dovolania proti nemu smerujúceho

posudzovať podľa ustanovení, ktoré vymedzujú, kedy je prípustné dovolanie proti uzneseniu (§ 239 O.s.p.). Dovolanie proti uzneseniu odvolacieho súdu je prípustné v prípadoch uvedených v § 239 ods. 1 a 2 O.s.p. V zmysle § 239 ods. 3 O.s.p. ale ustanovenia § 239 ods. 1 a 2 O.s.p. neplatia, ak ide (mediiným) o uznesenie o trovách konania. Ustanovenie § 239 ods. 3 O.s.p. teda vylučuje prípustnosť dovolania žalovaného v časti smerujúcej proti výroku rozsudku odvolacieho súdu o trovách konania. Keďže ani vo vzťahu k tomuto výroku nebola zistená procesná vada konania v zmysle § 237 O.s.p., Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalovaného v tejto časti jeho odmietol (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 218 ods. 1 písm. c/ O.s.p.).

V dovolacom konaní (procesne) úspešnej žalobkyni vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalovanému, ktorý úspech nemal (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s ustanoveniami § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd nepriznal žalobkyni náhradu trov dovolacieho konania, lebo nepodala návrh na uloženie povinnosti nahradiť trovy dovolacieho konania (§ 243b ods. 5 O.s.p., § 224 ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 O.s.p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 5. augusta 2010

JUDr. Daniela S u č a n s k á, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková