

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 31Cob/121/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2315213948
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Vyskočová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2018:2315213948.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Andrey Vyskočovej, sudcu Mgr. Michala Novotného a sudkyne JUDr. Terézie Mecelovej v sporovej veci žalobcu: Pozemné stavby SC, s.r.o., IČO: 43 871 437, Mliekarenská 1, Bratislava, zastúpeného splnomocnenkyňou: Weis & Partners s.r.o., advokátska kancelária, Bratislava, proti žalovanému: E. Q., nar. XX. D. XXXX, M. M. U. XXX/X, R., zastúpenému splnomocnenkyňou: Advokátska kancelária Mgr. Šiagyová, s.r.o., Bratislava, o 2.863,55 €, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Galanta č. k. 17 C 390/2015-118 zo 6. júna 2017 taktó

rozhodol:

I. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie sa mení tak, že žalovaný je povinný do troch dní od právoplatnosti zaplatiť žalobcovi 1.915,74 € s ročným úrokom z omeškania:

- 9,25 % zo sumy 212,86 € od 11. novembra 2011 do zaplataenia,
- 9,25 % zo sumy 212,86 € od 11. decembra 2011 do zaplataenia,
- 9 % zo sumy 212,86 € od 11. júna 2012 do zaplataenia,
- 8,75 % zo sumy 212,86 € od 11. júla 2012 do zaplataenia,
- 8,75 % zo sumy 212,86 € od 11. augusta 2012 do zaplataenia,
- 8,75 % zo sumy 212,86 € od 11. septembra 2012 do zaplataenia,
- 8,75 % zo sumy 212,86 € od 11. októbra 2012 do zaplataenia,
- 8,75 % zo sumy 212,86 € od 11. novembra 2012 do zaplataenia,
- 8,75 % zo sumy 212,86 € od 11. decembra 2012 do zaplataenia,
- ako aj s 36,5 % ročnou zmluvnou pokutou zo sumy
- 212,86 € od 11. novembra 2011 do zaplataenia,
- 212,86 € od 11. decembra 2011 do zaplataenia,
- 212,86 € od 11. júna 2012 do zaplataenia,
- 212,86 € od 11. júla 2012 do zaplataenia,
- 212,86 € od 11. augusta 2012 do zaplataenia,
- 212,86 € od 11. septembra 2012 do zaplataenia,
- 212,86 € od 11. októbra 2012 do zaplataenia,
- 212,86 € od 11. novembra 2012 do zaplataenia,
- 212,86 € od 11. decembra 2012 do zaplataenia.

II. Vo zvyšnej zamietajúcej časti sa rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

III. Žalobcovi sa priznáva voči žalovanému nárok na náhradu 34 % trov celého konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie (I.) zamietol žalobu, ktorou sa žalobca (po zmene) domáhal voči žalovanému zaplataenia 2.863,55 € ako dlžného nájomného za obdobie november,

december 2011, jún až december 2012 a január až apríl 2013, úroku z omeškania, zmluvnej pokuty a paušálnej náhrady nákladov, a (II.) priznal žalovanému náhradu trov konania.

2. Vyšiel zo zistenia, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzatvorili 23. júna 2010 zmluvu o nájme nebytových priestorov na dobu určitú - 1 rok so začiatkom od 1. júla 2010, ktorej zmeny a doplnky sa mohli vykonávať len písomne. Dňa 24. septembra 2012 strany (žalovaný bol identifikovaný IČO-m) uzavreli dodatok k tejto zmluve, ktorým predĺžili dobu nájmu na dobu určitú, a to 18 mesiacov od 1. júla 2011 do 31. decembra 2012. Súd prvej inštancie posúdil vzťah medzi stranami ako nájom podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, na ktorý sa nevzťahuje ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o automatickom predĺžení nájmu. Dodatok č. 1 posúdil súd ako neplatný, pretože neobsahuje náležitosti podľa § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. V dôsledku toho došiel k záveru, že nájomný vzťah medzi stranami skončil 1. júla 2011 a od 2. júla 2011 strany takýto vzťah nemali, v dôsledku čoho ich vzťah nemožno posudzovať ani ako vzťah obchodnoprávny. Ak žalovaný užíval predmet nájmu po tomto dátume, išlo o bezdôvodné obohatenie podľa § 451 Obč. zák., ktoré sa podľa § 107 Obč. zák. premlčuje v dvojročnej subjektívnej lehote. Žalobca vedel, že žalovaný sa na jeho úkor obohacuje od 1. júla 2011, neplatný právny úkon (dodatok č. 1) vznikol 24. septembra 2012, odkedy plynie dvojročná premlčacia lehota. Nárok žalobcu sa teda premlčal najneskôr 31. decembra 2014. Súd prvej inštancie pritom neuznal, že tento vzťah medzi žalobcom a žalovaným je obchodnoprávnym vzťahom od 30. júna 2012, odkedy žalovaný nebol podnikateľom. Štvorročnú premlčaciu dobu podľa § 397 Obch. zák. súd pritom považoval len za osobitnú úpravu objektívnej, nie subjektívnej doby. Pretože od 1. júla 2011 strany nemali písomnú zmluvu, nemohol žalobcovi podľa § 544 Občianskeho zákonníka vzniknúť ani nárok na zmluvnú pokutu.

3. Včas podaným odvolaním sa žalobca domáha zmeny tohto rozsudku tak, že sa žalobe vyhovie. Nesúhlasil s právnym názorom súdu prvej inštancie, že sa § 676 ods. 2 Obč. zák. sa nevzťahuje na nájom nebytových priestorov, pričom poukázal na viaceré rozhodnutia Najvyššieho súdu SR aj ČR, ktoré takúto aplikáciu pripustili. Riešenie zvolené súdom inštancie je teda v rozpore aj s čl. 2 ods. 2 základných princípov C. s. p., pretože nerešpektuje princíp právnej istoty. Svoj záver pritom súd prvej inštancie ani riadne neodôvodnil. Žalobca sa stotožnil s názorom, že dodatok č. 1 neplatný, ale žalobca ním preukazoval vôľu strán pokračovať v nájme a tento dodatok bol predložený len na tento účel. Ustanovenie čl. III ods. 1 zmluvy je právnym nezmyslom. Na bezdôvodné obohatenie, ktoré vzniklo do 30. júna 2012, dokedy žalovaný bol podnikateľom, mal súd prvej inštancie aplikovať premlčanie podľa Obchodného zákonníka a nemal vôbec posudzovať subjektívnu premlčaciu dobu, čo potvrdil Ústavný súd SR vo viacerých náleзоch. K premlčaciu bezdôvodného obohatenia vzniknutého do 30. júna 2012 by tak došlo najneskôr 30. júna 2016, takže časť nároku mal súd prvej inštancie priznať aj tak. Podľa žalobcu však túto úpravu treba aplikovať aj po 30. júni 2012, pretože podľa § 261 ods. 8 Obch. zák. je pre aplikáciu Obchodného zákonníka rozhodná povaha účastníkov pri vzniku právneho vzťahu, teda 23. júna 2010, kedy boli obaja podnikateľmi.

4. Žalovaný sa k odvolaniu doručenému mu do vlastných rúk 21. augusta 2017 nevyjadril.

5. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací na prejednanie veci nariadil odvolacie pojednávanie (§ 385 ods. 2 C. s. p.), pretože považoval za potrebné dať stranám priestor vyjadriť sa k svojmu predbežnému právnemu názoru, ktorý je odlišný od názoru súdu prvej inštancie (§ 382 C. s. p.). Žalovaný prostredníctvom právnej zástupkyne síce svoju neprítomnosť na pojednávaní ospravedlnil, no o odročenie nepožiadaval a na pojednávanie sa nedostavil, preto odvolací súd pojednával v jeho neprítomnosti v zmysle § 180 v spojení s § 378 ods. 1 C. s. p. (porov. judikát R 120/1999). Žalobca preto na odvolacom pojednávaní navrhol rozhodnúť rozsudkom pre zmeškanie v zmysle § 274 C. s. p. Podľa cit. ustanovenia súd totiž rozsudkom pre zmeškanie vyhovie žalobe, ak sa riadne predvolaný žalovaný nedostaví na pojednávanie a svoju neprítomnosť neospravedlní včas a vážnymi okolnosťami. Toto ustanovenie je systematicky zaradené v prvej hlave tretej časti C. s. p. s názvom „Osobitné procesné postupy“. Podľa § 378 ods. 1 C. s. p. sa však na konanie pred odvolacím súdom primerane použijú ustanovenia o konaní pred súdom prvej inštancie. Konanie v prvej inštancii je však systematicky upravené v druhej časti C. s. p.; v prvej časti sú potom všeobecné ustanovenia, ktoré sa použijú vo všetkých konaniach podľa C. s. p. Z tohto systematického členenia je teda zrejmé, že „osobitné procesné postupy“ podľa tretej časti nie sú súčasťou „konania v prvej inštancii“ podľa druhej časti, v dôsledku čoho sa ale nemôžu ani primerane uplatniť pred odvolacím súdom v zmysle cit. § 378 ods. 1 C. s. p. Relatívnu samostatnosť tretej časti oproti druhej časti dokazuje aj § 354 C. s. p., ktorý je zaradený ako

spoločné ustanovenie pre celú tretiu časť a vyplýva z neho, že na konania podľa tejto časti sa primerane použijú všeobecné ustanovenia o konaní. Zákon teda považuje osobitné procesné postupy podľa tretej časti za relatívne samostatné konania, ktoré nie sú len podskupinou konania v prvej inštancii. Ak teda § 378 ods. 1 C. s. p. odkazuje na konanie pred súdom prvej inštancie, systematicky odkazuje len na druhú časť C. s. p., nie tretiu časť. Tretia časť sa na odvolacie konanie aplikuje len vtedy, ak je to v tretej časti výslovne ustanovené (napr. § 335 ods. 2 C. s. p.) alebo ak je potrebné v odvolacom konaní preskúmať rozhodnutie vydané podľa tretej časti (napr. podľa § 356 C. s. p.). Na základe uvedeného dospel odvolací súd k záveru, že pre zmeškanie odvolacieho pojednávania žalovaným nie je možné voči nemu rozhodnúť rozsudkom pre zmeškanie podľa § 274 C. s. p., preto odvolací súd návrhu žalobcu nevyhovel. Už len nad rámec možno dodať, že žalovaný nebol v predvolaní na takúto možnosť ani upozornený, ako to vyžaduje § 274 písm. a) C. s. p.

6. Prítomný žalobca na odvolacom pojednávaní zotrval na názore, že k obnoveniu nájmu došlo podľa § 676 ods. 2 Obč. zák. a čl. III ods. 1 zmluvy o nájme nepovažoval za odchýlenie sa od tohto ustanovenia, pretože by to nebolo prípustné. Zotrval aj na názore o neplatnosti dodatku k nájomnej zmluve. Odvolací súd na pojednávaní zistil tento

skutkový stav:

7.1 Žalobca je obchodná spoločnosť - spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola vlastníkom budovy súp. č. XXX v R., ktorej súčasťou bol aj nebytový priestor 1.13 o výmere. Žalovaný bol do 30. júna 2012 podnikateľom podnikajúcim na základe živnostenského oprávnenia v rôznych predmetoch obchodu a služieb.

7.2 Žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca (označený IČO-m) podpísali 23. júna 2010 zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorou žalobca prenechal žalovanému do užívania uvedený nebytový priestor č. 1.13 na účel výkonu podnikateľskej činnosti podľa predmetu podnikania žalovaného (čl. II). Nájom bol uzavretý na dobu určitú na 1 rok so začiatkom od 1. júla 2010, pričom v prípade, že nájomca neporuší podmienky zmluvy a dodrží všetky práva a povinnosti, prenajímateľ sa zaviazal predĺžiť nájomcovi nájomnú zmluvu o ďalší rok, a to písomným dodatkom k zmluve, ktorého súčasťou mali byť aj platobné podmienky na ďalšie obdobie (čl. III ods. 1). Nájomca sa zaviazal platiť nájomné 177,38 € mesačne bez DPH, teda 211,08 € s vtedy účinnou 19 % DPH, ktoré sa malo platiť vopred do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca (čl. IV ods. 1 a 2). Za omeškanie s platením sa strany dohodli na zmluvnej pokute 0,1 % denne za každý deň omeškania (čl. IV ods. 4). Zmeny a doplnky zmluvy sa mohli vykonávať len v písomnej forme (čl. VIII ods. 1).

7.3 Žalovaný prevzal nebytový priestor 1. júla 2010, užíval ho aj po 1. júli 2011 bez toho, aby sa žalobca domáhal jeho vypratania, ale aj bez uzavretia dodatku v zmysle čl. III ods. 1 zmluvy. Žalobca nájomné za mesiace november a december 2011, ako aj od júna 2012 vo výške 212,86 € (so zvýšenou DPH v sadzbe 20 %) pravidelne vyúčtoval faktúrami pre žalovaného. Dňa 24. septembra 2012 žalobca ako prenajímateľ a žalovaný (stále identifikovaný IČO-m) uzavreli dodatok k zmluve o nájme nebytových priestorov z 23. júna 2010, ktorým zmenili čl. III ods. 1 tak, že dobu nájmu predĺžili na 18 mesiacov od účinnosti dodatku, t. j. od 1. júla 2011 do 31. decembra 2012; zvyšok ustanovenia (záväzok prenajímateľa predĺžiť nájomnú zmluvu pri splnení podmienok) bol ponechaný bez zmeny. Žalobca následne pokračoval vo vyúčtovaní nájomného vo výške 212,86 € mesačne aj od októbra 2012 až do mája 2013, dokedy žalovaný priestor užíval.

8. Takto zistený skutkový stav vyplýva zo záväzných skutkových zistení súdu prvej inštancie (§ 383 C. s. p.), ktoré sú založené na skutkových tvrdeniach, ktoré sa považujú za uznané (§ 151 ods. 1, § 186 ods. 2 C. s. p.), a na vykonaných dôkazoch hodnotených vo vzájomnej súvislosti (§ 191 C. s. p.). Jednotlivé skutkové zistenia zodpovedajú obsahu listinných dôkazov založených v spise, proti ktorým strany nevzniesli žiadne námietky. Skutočnosť, že žalovaný nebytový priestor č. 1.13 skutočne užíval do mája 2013, nebola medzi stranami sporná, v dôsledku čoho z tohto zistenia vychádzal aj súd prvej inštancie.

9. Odvolací súd na základe výsledkov odvolacieho pojednávania preskúmal napadnutý rozsudok v celom rozsahu (§ 379 C. s. p.) ako aj predchádzajúce konanie pred súdom prvej inštancie. Po jeho preskúmaní v medziach odvolacích dôvodov (§ 380 C. s. p.), dospel k záveru, že odvolanie je čiastočne dôvodné.

10. Odvolací súd úvodom nezdieľa názor žalobcu, že napadnutý rozsudok je nepreskúmateľný pre nedostatočné odôvodnenie. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie vo svojom rozsudku celkom jasne uviedol, aký skutkový stav zistil, a tiež to kvôli čomu nepovažoval nájom za predĺžený na obdobie od 1. júla 2011. Súd prvej inštancie sa síce nevyrovnal dôsledne so všetkými rozhodnutiami predloženými žalobcom na podporu jeho názoru o aplikácii § 676 ods. 2 Obč. zák. na prerokúvanú vec, ale z obsahu odôvodnenia je zrejmé, že práve týmto smerom zameral súd prvej inštancie svoju argumentáciu. Súdné rozhodnutie, ktoré stručne a jasne objasní podstatu sporu a závery súdu (v rozsahu vyžadovanom § 220 ods. 2 C. s. p.), nemožno považovať za arbitrárne. Odôvodnenie napadnutého rozsudku ako celok pritom vyhovuje náležitostiam § 220 ods. 2 C. s. p., keďže z neho možno zistiť tak skutkové, ako aj právne závery súdu prvej, ktoré ho viedli k zamietnutiu žaloby. Okolnosť, že jednotlivé právne závery súdu prvej inštancie nie sú správne, neznamená ešte jeho nepreskúmateľnosť.

11. Súd prvej inštancie správne posudzoval zmluvu z 23. júna 2010 o nájme nebytových priestorov ako vzťah upravený zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, čo medzi stranami ani nebolo sporné. Tento zákon je pritom podľa § 720 Občianskeho zákonníka len osobitnou úpravou jedného z osobitných druhov nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je nebytový priestor. Už tohto systematického zaradenia je ale zrejmé, že zmluva o nájme nebytového priestoru je nájomnou zmluvou v zmysle Občianskeho zákonníka, takže sa na ňu (podobne ako napr. na nájom bytu) vzťahujú tie všeobecné ustanovenia o nájomnej zmluve (§ 663 až 684), ktoré nie sú v rozpore s osobitnou úpravou zákona č. 116/1990 Zb. Takýto záver napokon výslovne potvrdila judikatúra (porov. judikát R 47/1999, ktorý citoval aj súd prvej inštancie). Pri posudzovaní toho, ktoré všeobecné ustanovenia o nájomných zmluvách možno použiť, treba vychádzať z toho, aký je predmet úpravy jednotlivých ustanovení. Zákon č. 116/1990 Zb. upravuje v § 9 až 14 spôsoby skončenia nájmu (výpoveď, dohoda, zo zákona). Žiadne z tam uvedených ustanovení však neupravuje dôsledky ďalšieho nerušeného užívania nebytového priestoru nájomcov, ani obnovenie nájmu, zároveň však žiadne ustanovenie zákona č. 116/1990 Zb. nevyklučuje automatické obnovenie nájmu. V dôsledku toho treba dospieť k záveru, že ustanovenie § 676 ods. 2 Obč. zák. je v zmysle záverov cit. judikátu R 47/1999 použiteľné aj na nájom nebytových priestorov, čo dokladá aj ustálená judikatúra (porov. napr. judikát R 4/2009, v ktorom Najvyšší súd SR v podstate bez ďalšieho vychádzal z východiska, že § 676 ods. 2 Obč. zák. sa na nájom nebytových priestorov vzťahuje, aj keď v danej veci dospel k záveru, že podmienky predĺženia neboli splnené; podobná úvaha vyplýva z rozsudku NS SR sp. zn. 3 Cdo 112/2012). Opačný názor súdu prvej inštancie tak nebol správny.

12. Žalovaný však ešte v konaní pred súdom prvej inštancie namietal, že v prerokúvanej veci z čl. III ods. 1 zmluvy o nájme vyplýva odlišná dohoda strán o predĺžovaní nájmu, ktorá vylučuje použitie ustanovenia § 676 ods. 2 Obč. zák. Podľa tohto ustanovenia zmluvy sa totiž strany výslovne dohodli, že k predĺženiu „nájomnej zmluvy“ (nájmu) dôjde písomným dodatkom k zmluve, ktorý bude obsahovať aj nové platobné podmienky, to všetko však len za predpokladu, že si nájomca bude riadne plniť svoje povinnosti podľa zmluvy. Odvolací súd sa predovšetkým nestotožňuje s názorom žalobcu, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka je ustanovením kogentným, takže sa od neho nemožno odchyliť. Právny názor vyjadrený v rozhodnutí českého Najvyššieho súdu (sp. zn. 28 Cdo 1790/2002) považuje odvolací súd za vyjadrený bez hlbšej analýzy a bez presvedčivých dôvodov. Odvolací súd je podľa čl. 2 ods. 2 základných princípov C. s. p. vychádzať predovšetkým z praxe tuzemských najvyšších súdnych autorít, teda Najvyššieho súdu SR a Ústavného súdu SR. Z judikatúry týchto súdnych autorít nevyplýva jednoznačný záver o kogentnosti § 676 ods. 2 Obč. zák. Podmienky odchylenia sa od ustanovení Občianskeho zákonníka sú všeobecne upravené v jeho § 2 ods. 3, podľa ktorého si účastníci môžu svoje vzájomné práva upraviť odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje alebo ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť. § 676 ods. 2 Obč. zák. neobsahuje zákaz sa od neho odchyliť a podľa názoru odvolacieho súdu ani jeho povaha nie je taká, aby toto odchylenie vylučovala. Účelom § 676 ods. 2 Obč. zák. je „legalizovať“ faktický stav spočívajúci v pokračujúcom užívaní predmetu nájmu aj po skončení jeho doby, keďže možno predpokladať, že ak žiadna zo strán nečiní faktické kroky k jeho ukončeniu (vypratanie, opustenie), majú obe strany naďalej záujem na takomto užívaní. § 676 ods. 2 Obč. zák. potom v súlade s tým vytvára právnu fikciu predĺženia nájmu. Nesleduje tým však žiaden taký účel, na ktorého zachovaní by bolo potrebné bezvýhradne trvať; sleduje len záujem oboch účastníkov nájomnej zmluvy, ktorí si preto svoje vzťahy môže upraviť sami. Rovnaký záver možno vyvodiť aj z rozsudku NS SR sp. zn. 2 M Obdo 4/2006, v ktorom najvyšší súd

uzavrel, že ak strany uzavreli nájomnú zmluvu na dobu určitú, vyhradili si jej zmenu len písomnými dodatkami, ale následne sa nesprávali tak, že by pôvodná zmluva bola predĺžená (lebo uzavreli novú dohodu), možno v tom vidieť odklon od § 676 ods. 2 Obč. zák. a súd je povinný takejto dohode dať prednosť pred zákonom.

13. Odvolací súd sa nestotožňuje s tým, že toto ustanovenie má len formu akéhosi prísľubu zo strany žalobcu, že žalovanému nájom predĺži. Citované ustanovenie ako prejav vôle (právny úkon) je totiž potrebné vykladať v súlade s výkladovými pravidlami v § 266 ods. 1 až 3 Obch. zák., ktoré si podľa judikatúry v zásade vyžadujú komplexný pohľad na okolnosti prípadu (porov. uznesenie NS SR sp. zn. 4 MOBdo 6/2011 a ďalšie). Vo všeobecnosti ale z § 266 ods. 1 aj 2 Obch. zák. vyplýva, že pri výklade prejavu vôle je podstatný objektívny horizont adresáta prejavu vôle, teda to, ako s ohľadom na všetky okolnosti adresát mohol a mal určitý prejav vôle chápať. V prerokúvanej veci nebolo zistené, že by žalovanému musel byť známy určitý konkrétny úmysel sledovaný ustanovením čl. III ods. 1 zmluvy v zmysle § 266 ods. 1 Obch. zák., v dôsledku čoho treba použiť len výkladové pravidlá vyplývajúce z § 266 ods. 2 a 3 Obch. zák. Už samotné zaradenie tohto ustanovenia do zmluvy pritom musí napovedať, že otázka predlžovania nájmu má byť osobitne upravená v zmluve, teda že nemá automaticky podliehať zákonnému režimu § 676 ods. 2 Obč. zák. Ďalej citované ustanovenie zmluvy vyslovene hovorí o predlžovaní dodatkom, a to len za ustanovených podmienok (najmä plnenia zmluvných povinností). Takto formulované ustanovenie podľa odvolacieho súdu jeho adresát musí chápať tak, že pre prenajímateľa je osobitne podstatné, aby nájom pokračoval len za predpokladu, že nájomca už preukázal určité kvality, teda že riadne plní dohodnuté povinnosti. Nie je zrejmé, načo by toto ustanovenie malo v zmluve byť, ak by napriek tomu mal platiť zákonný režim predlžovania podľa § 676 ods. 2 Obč. zák., ktorý nevyžaduje nič iné než ďalšie užívanie predmetu nájmu a nepodanie návrhu na vypratanie. Takisto nie je zrejmé, načo by čl. III ods. 1 zmluvy výslovne žiadal predĺženie písomným dodatkom s novými podmienkami, ak by zároveň mal platiť režim § 676 ods. 2 Obč. zák., podľa ktorého sa nájom predlžuje za rovnakých podmienok. Na základe týchto dôvodov tak podľa § 266 ods. 2 Obch. zák. osoba v postavení žalovaného, ale v konečnom dôsledku ani žalobcu nemôže ustanoveniu čl. III ods. 1 zmluvy pripisovať len význam psychologicky pôsobiacej deklarácie (čo tvrdil žalobca na odvolacom pojednávaní), teda nemôže vychádzať z toho, že by k predĺženiu zmluvy dochádzalo automaticky podľa § 676 ods. 2 Obč. zák. Naopak, z uvedených dôvodov je potrebné cit. ustanovenie zmluvy vykladať tak, že k predĺženiu nájmu zo zmluvy z 23. júna 2010 mohlo dôjsť len písomným dodatkom k zmluve. Na tom nič nemení ani námietka žalobcu, že toto ustanovenie nerieši, čo v prípade, ak sa dodatok neuzavrie - práve to totiž posilňuje záver o tom, že účelom tohto ustanovenia je vylúčiť § 676 ods. 2 Obč. zák. a posilniť postavenie prenajímateľa, pretože pokračovanie nájmu po uplynutí dohodnutej doby bude v zásade závislé od jeho slobodného rozhodnutia aktívne konať a uzavrieť s nájomcom dodatok namiesto opomenutia, ktoré predpokladá § 676 ods. 2 Obč. zák. Konečne tento výklad potvrdzuje aj správanie strán, ktoré v dodatku z 24. septembra 2012 považovali za potrebné predĺžiť dobu nájmu od 1. júla 2011, teda o celé obdobie od skončenia pôvodne dohodnutej doby. Pokiaľ by došlo k predĺženiu na základe § 676 ods. 2 Obč. zák., boli by zrejme predĺžili túto dobu len od 1. júla 2012, kedy by uplynula predĺžená doba nájmu, prípadne by dodatok vôbec nebol potrebný, keďže by sa nájom znova predĺžil do 30. júna 2013.

14. Z uvedených dôvodov odvolací súd dospel k záveru, že ustanovenie čl. III ods. 1 zmluvy o nájme z 23. júna 2010 upravuje podmienky predĺženia nájmu odchyľne od § 676 ods. 2 Obč. zák., takáto odchylná dohoda je platná, takže sa § 676 ods. 2 Obč. zák. nepoužije. V prerokúvanej veci teda nedošlo k predĺženiu nájmu tým, že žalovaný užíval nebytový priestor aj po 1. júli 2011. Zo zisteného skutkového stavu pritom vyplýva, že strany podpísali aj písomný dodatok z 24. septembra 2012, ktorým dobu trvania nájmu podľa zmluvy z 23. júna 2010 predĺžili od 1. júla 2011 do 31. decembra 2012. Odvolací súd sa v tejto súvislosti musel najskôr vyporiadať z pomerne kontraproduktívnou argumentáciou žalobcu, ktorý sám tento dodatok považoval za neplatný (!), teda s otázkou, či môže odvolací súd dospieť k záveru, že tento dodatok je platný a vedie k predĺženiu nájmu do 31. decembra 2012 a zakladá teda právo žalobcu na nájomné až do tohto dátumu. Odvolací súd tu vyšiel z toho, že posudzovanie platnosti úkonov je v zásade právnym hodnotením prejavov vôle z hľadiska noriem hmotného práva, teda právnym posúdením veci, ktoré v zásade patrí súdu. Súd nie je viazaný tým, aký právny názor zastáva strana konania, môže teda považovať za platné aj konanie, ktoré strana považuje za neplatné, a naopak. Podstatné je, aby nerozhodol o niečom inom než čo strana žiadala, teda o inom nároku, a neprekročil rozsah odvolacích dôvodov. Žalobca v prerokúvanej veci v odvolaní namietol, že nájomný vzťah medzi stranami trval aj po 1. júli 2011 z dôvodu, že nájom sa predĺžil podľa § 676 ods. 2 Obč.

zák., pričom dodatok z 24. septembra 2012 toto predĺženie potvrdzoval. Odvolací súd teda na základe takto postavených odvolacích dôvodov mohol posúdiť otázku, či tu nájomný vzťah trval aj po 1. júli 2011 práve preto, že tu existoval takýto dodatok ako platný právny úkon. V oboch prípadoch teda odvolací súd posudzuje to isté, a to nároky z trvajúceho nájomného vzťahu aj po 1. júli 2011, pričom je oprávnený dospieť k záveru, že dôvodom trvania tohto vzťahu nebol zákon, na ktorý žalobca poukazuje, ale dodatok, na ktorý žalobca tiež poukazuje, ale považuje ho len za deklaratívny akt.

15. Odvolací súd sa potom nemôže stotožniť ani s názorom žalobcu, ani súdu prvej inštancie, že tento dodatok je neplatným právny úkonom. Súd prvej inštancie konečne tento svoj názor nijako bližšie nezdôvodnil, neuviedol ani ustanovenie, podľa ktorého by takýto dodatok mal byť neplatný. Názor, že tento dodatok neobsahuje náležitosti uvedené v § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., nepovažuje odvolací súd za správny. Je podstatou dodatku, ktorým sa predlžuje trvanie zmluvy (zmluvného vzťahu), že nadväzuje na pôvodnú zmluvu. Aj v prerokovanej veci z obsahu dodatku zreteľne vyplýva, že nadväzuje na zmluvu z 23. júna 2010 a mení ju len v jednom ustanovení, a to čl. III ods. 1 o dobe nájmu, ostatné ustanovenia ponecháva nezmenené. Samotná zmluva pritom nesporne vyhovuje náležitostiam § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. Ak teda dodatok nadväzuje na túto zmluvu, nadväzuje na jej obsah a teda tvorí s touto zmluvou jeden obsahový celok, hoci aj rozdelený na viacero listín. Odvolací súd v tomto smere pripomína, že keďže nejde o zmluvu o prevode nehnuteľností, podľa § 46 ods. 2 Obč. zák. v tomto prípade nemusí byť písomná zmluva uzatvorená na jednej listine, ale môže byť uzatvorená aj na viacerých listinách. Aj keby sa teda dodatok z 24. septembra 2012 mal posudzovať ako uzatvorenie novej zmluvy o nájme (teda mal by sa skúmať z hľadiska dodržania § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.), z jeho obsahu je zrejmé, že za svoj obsah preberá celý obsah pôvodnej zmluvy z 23. júna 2010, v ktorej sú všetky náležitosti obsiahnuté. Dôvodom jeho neplatnosti by teda nemohli byť chýbajúce náležitosti, ako to predpokladá § 3 ods. 4 zákona č. 116/1990 Zb.

16. Platnosti tohto dodatku neprekáža ani to, že bol uzavretý až 24. septembra 2012 a k predĺženiu doby nájmu došlo spätne od 1. júla 2011. Princíp autonómie vôle vyjadrený v možnosti konať všetko, čo zákon nezakazuje (čl. 2 ods. 3 Ústavy SR), totiž dovoľuje stranám dohodnúť sa na tom, že ich úkon bude mať účinky spätne, teda skôr, než bol urobený. Strany sa teda môžu dohodnúť na tom, že úprava práv a povinností, na ktorej sa dohodli, sa bude týkať aj obdobie predtým, než k takejto dohode došlo (porov. v tomto smere rozhodnutia českého Najvyššieho súdu sp. zn. 32 Odo 705/2005, 28 Cdo 3033/2005 a 23 Cdo 5457/2014). Podľa odvolacieho súdu navyše sám právny poriadok počíta v niektorých prípadoch so spätným pôsobením právnych úkonov; typickým príkladom je trebárs odstúpenie od zmluvy, ktorým sa zmluva zrušuje od počiatku (§ 48 Obč. zák.). Odvolací súd v tomto smere dodáva, že v prípade spätnej úpravy práv a povinností môže ísť aj len o inú formu vyjadrenia dohody o zmene záväzku (§ 516 Obč. zák.), prípadne dohody o urovnaní (§ 585 Obč. zák.). Až do uzavretia dohody totiž medzi stranami môžu vznikáť určité právne vzťahy zo zákona alebo z iných dohôd (zmlúv), s ktorých obsahom môžu byť strany uzrozmene alebo ktoré môžu byť medzi stranami sporné. Tým, že strany svojej zmluve dajú spätnú účinnosť, prejavujú tým v podstate to, aby sa práva a povinnosti doteraz medzi nimi vzniknuté z uvedených dôvodov nahradili právami a povinnosťami, ktoré zodpovedajú práve uzavretej zmluve. Tak napr., ak niekto užíva cudziu vec bez nájmovej zmluvy, vznikajú jej vlastníčkovi nároky voči užívateľovi (či už z § 130 a 131 alebo z § 451 Občianskeho zákonníka). Ak následne vlastník a užívateľ uzavrujú na užívanie tejto veci nájmovnú zmluvu a dajú jej spätnú účinnosť, prejavujú tým v zásade vôľu, aby boli tieto ich doterajšie nároky z § 130, 131 alebo 451 Obč. zák. nahradené nárokmi upravenými v nájmovej zmluve, teda nárokom na dohodnuté nájomné. Takáto zmena záväzkov je pritom priamo predpokladaná v § 516 Občianskeho zákonníka. Už z týchto dôvodov nemožno spätnú účinnosť zmluvy (dohody) medzi stranami samu osebe považovať za dôvod jej neplatnosti. Právny záver súdu prvej inštancie, že predpokladom platnosti nájmovej zmluvy je, aby bola uzatvorená pred začatím nájmu, nemá teda žiadne racionálne odôvodnenie; napokon, sám súd prvej inštancie tento svoj záver nijako bližšie nevysvetľuje.

17. Konečne, dôvodom neplatnosti dodatku tu určite nemôže byť to, že žalovaný bol označený IČO-m, hoci od 1. júla 2012 už nemal živnostenské oprávnenie. Zákon č. 116/1990 Zb., ani Občiansky zákonník nepredpisujú spôsob identifikácie účastníka zmluvy v zmluve, ustanovenie § 40 ods. 3 Obč. zák. výslovne vyžaduje len podpis účastníka na to, aby bol písomný úkon platný. Podľa odvolacieho súdu je z obsahu dodatku zrejmé, že nadväzuje na zmluvu z 23. júna 2010, kde je žalovaný takisto označený IČO-m, a teda účastníkom dodatku je tá istá osoba aká je účastníkom zmluvy o nájme. Sám žalovaný pritom v konaní ani netvrdil, že by toto IČO k 24. septembru 2012 patrilo inej osobe, prípadne že by podpis pod dodatkom nepatril jemu.

18. Na základe uvedeného tak treba uzavrieť, že dodatok z 24. septembra 2012 je platným právnym úkonom, ktorým došlo k predĺženiu doby nájmu založeného zmluvou z 23. júna 2010 až do 31. decembra 2012. Medzi žalobcom a žalovaným teda existoval nájomný vzťah založený touto zmluvou od 1. júla 2010 až do 31. decembra 2012. Počas tejto doby bol teda žalovaný ako nájomca povinný platiť nájomné dohodnuté v nájomnej zmluve (§ 671 ods. 1 Obč. zák.), čo v prerokovanej veci podľa zisteného skutkového stavu predstavovali 177,38 € bez DPH mesačne (čl. IV ods. 1 zmluvy o nájme). Zmluva o nájme obsahovala aj určenie tejto sumy s DPH, takto vypočítaná suma bola však len zrejším výsledkom aplikácie vtedy účinnej sadzby DPH. Pretože s účinnosťou od 1. januára 2011 (§ 85j ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty) došlo k prechodnému zvýšeniu sadzby DPH na 20 %, má žalobca ako prenajímateľ právo na nájomné zvýšené o túto zákonnú sadzbu dane, teda na sumu 212,86 €. Žalobca sa tak opodstatnene domáha zaplataenia nájomného za mesiace november a december 2011, ako aj jún až december 2012 v celkovej výške (9 x 211,86 =) 1.915,74 €.

19. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom žalobcu, že právny vzťah medzi ním a žalovaným sa spravoval Obchodným zákonníkom podľa jeho § 261 ods. 1, 5 a 6 účinných k 23. júnu 2010. Zo zisteného skutkového stavu je totiž zrejmé, že žalobca aj žalovaní boli pri uzavretí zmluvy (23. júna 2010) podnikateľmi podľa § 2 ods. 2 písm. a) a b) Obchodného zákonníka. Práve povaha účastníkov k tomuto dátumu bol podľa § 261 ods. 5 Obch. zák. rozhodná pre použitie tretej časti Obchodného zákonníka. Podľa § 261 ods. 6 Obch. zák. sa potom zmluvy medzi osobami uvedenými v ods. 1 upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku spravovali ustanovenia o tomto zmluvnom type, inak Obchodným zákonníkom. Ako bolo vysvetlené vyššie, aj zmluva o nájme nebytových priestorov je len osobitným druhom nájomnej zmluvy, ktorá je ako zmluvný typ upravená v Občianskom zákonníku. Preto sa právny vzťah medzi žalobcom a žalovaným spravoval ustanoveniami o nájomnej zmluve v Občianskom zákonníku (a zákone č. 116/1990 Zb.) a vo zvyšku Obchodným zákonníkom. Obchodnoprávny režim zostal zachovaný aj v období od 1. júla 2011 do 31. decembra 2012, pretože na toto obdobie došlo k predĺženiu zmluvy dodatkom z 24. septembra 2012, ktorý však nemenil podstatu a charakter právneho vzťahu medzi stranami. Podľa už cit. § 261 ods. 5 Obch. zák. bola totiž rozhodná povaha účastníkov pri vzniku právneho vzťahu, teda 23. júna 2010, resp. 1. júla 2010 (začatie nájmu).

20. Podľa § 340 ods. 1 Obch. zák. bol žalovaný ako nájomca povinný plniť svoj záväzok v čase určenom v zmluve. Podľa výslovnej dohody v čl. IV ods. 2 zmluvy bolo nájomné splatné vždy na mesiac vopred do 10. dňa príslušného mesiaca. Nesplnením tohto záväzku sa žalovaný podľa § 365 Obch. zák. dostal do omeškania, ktoré sa podľa § 768k ods. 2 Obch. zák. spravuje predpismi účinnými do 31. januára 2013, pretože zmluva bola uzavretá pred týmto dňom. Podľa § 369 ods. 1 Obch. zák. bol v takom prípade žalovaný ako dlžník povinný platiť úroky z omeškania podľa občianskeho práva, teda v zmysle § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. vo výške základnej sadzby Európskej centrálnej banky + 8 %. Z týchto dôvodov má žalobca aj nárok na úrok z omeškania z jednotlivého mesačného nájomného tak, ako je priznaný vo výroku I tohto rozsudku. Žalobca však nemá nárok na paušálnu náhradu nákladov podľa § 369d Obch. zák., ktorá podľa § 768k ods. 2 Obch. zák. môže patriť len pri omeškaní zo zmlúv uzavretých po 31. januári 2013.

21. Okrem nároku na úrok z omeškania si žalobca uplatňoval nárok na zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 36,5 % ročne z jednotlivých omeškaných nájomných. Dohoda o zmluvnej pokute je obsiahnutá v čl. IV ods. 4 zmluvy o nájme a ako taká vyhovuje ustanoveniam § 544 Obč. zák., pretože je uzavretá písomne a je z nej celkom zrejmé, že pokuta je určená za porušenie povinnosti platiť nájomné včas. Odvolací súd sa nestotožňuje s názorom súdu prvej inštancie a žalovaného, že na obdobie od 1. júla 2011 nebola dohodnutá písomne. Ako už bolo viackrát uvedené, na obdobie od 1. júla 2011 do 31. decembra 2012 bola písomným dodatkom z 24. septembra 2012 predĺžená pôvodná písomná zmluva o nájme z 23. júna 2010, ktorá obsahovala platnú dohodu o zmluvnej pokute. Týmto úkonmi došlo k naplneniu požiadavky písomného dohodnutia zmluvnej pokuty aj na obdobie po 1. júli 2011 v zmysle § 544 ods. 2 Obč. zák. Pokiaľ ide o výšku zmluvnej pokuty, § 301 Obch. zák., ktorým sa podľa podaného výkladu spravuje vzťah strán do 31. decembra 2012, umožňuje znížiť neprimerane vysokú zmluvnú pokutu. Predpokladom uplatnenia tohto moderačného práva súdu je však tvrdenie a preukázanie konkrétnych skutkových tvrdení, ktoré takúto neprimeranosť v danom prípade zakladajú. Žalovaný sa však v konaní obmedzil len na všeobecnú námietku proti výške zmluvnej pokuty (odpor č. I. 55) bez toho, aby dôvody tejto námietky akokoľvek konkretizoval. Z uvedeného dôvodu odvolací súd dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky na uplatnenie moderačného práva v zmysle § 301

Obch. zák., a zmluvnú pokutu priznal v dohodnutej výške 0,1 % denne, teda 36,5 % za rok s 365 dňami. Žalobca pritom v skutočnosti žiadal menej než by mu patrilo, pretože v priestupnom roku by mu celkom zrejme patrilo 36,6 %. Odvolací súd mu však vzhľadom na § 216 ods. 1 C. s. p. nemohol priznať viac než si uplatnil.

22. Odvolací súd sa však stotožnil s posúdením veci súdom prvej inštancie, pokiaľ ide o nárok za obdobie od 1. januára 2013 do mája 2013. Z vyššie podaného výkladu čl. III ods. 1 zmluvy z 23. júna 2010 je zrejmé, že po skončení doby nájmu v zmysle dodatku z 24. septembra 2012 nemohlo prísť k automatickému predĺženiu doby nájmu podľa § 676 ods. 2 Obč. zák., pretože toto ustanovenie bolo cit. ustanovením zmluvy vylúčené. Žalobca ani žalovaný netvrdili, že by na obdobie od 1. januára 2013 bola doba nájmu predĺžená, v dôsledku čoho v tomto období už nájomný vzťah medzi stranami neexistoval, a ak žalovaný užíval nebytový priestor žalobcu, robil tak bez právneho dôvodu. Plnenia získané bez právneho dôvodu súd prvej inštancie kvalifikoval ako bezdôvodné obohatenie v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka, ktoré sa podľa § 107 ods. 1 Obč. zák. premlčí za dva roky od dňa, kedy sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Nie je dôvodná námietka žalobcu, že premlčanie tohto nároku je potrebné posudzovať podľa Obchodného zákonníka. Podľa už cit. § 261 ods. 5 Obch. zák. je síce pre posúdenie právneho vzťahu rozhodná povaha účastníkov pri začatí právneho vzťahu, ale pre posúdenie obchodnoprávnej povahy tohto vzťahu treba vychádzať z toho, že vzťah založený bezprávnym užívaním nebytového priestoru je vzťahom odlišným od vzťahu založeného nájomnou zmluvou. V dôsledku toho nie je rozhodná povaha účastníkov vzťahu pri založení nájomného vzťahu, teda k 23. júnu 2010, ale pri založení vzťahu z bezdôvodného obohatenia, teda k 1. januáru 2013. Zo zisteného skutkového stavu pritom vyplýva, že od 1. januára 2013 až do mája 2013 žalovaný nebol podnikateľom v zmysle § 2 ods. 2 Obch. zák., v dôsledku čoho nie je splnená už prvá podmienka § 261 ods. 1 Obch. zák. pre použitie Obchodného zákonníka na tento vzťah. Premlčanie sa teda spravuje citovaným ustanovením Občianskeho zákonníka. Zo zisteného skutkového stavu je pritom zrejmé, že žalobca sa dozvedel o tom, že žalovaný užíva jeho priestor, najneskôr 13. mája 2013, kedy mu žalovaný oznámil, že kancelária je už prázdna. Dvojročná premlčacia doba plynula teda najneskôr od tohto dňa a uplynula 13. mája 2015. Žaloba bola pritom na súde podaná 4. júna 2015, teda po jej uplynutí, a pretože žalovaný námietku premlčania vzniesol, súd prvej inštancie v súlade s § 100 ods. 1 Obč. zák. rozhodol, keď žalobcovi nepriznal nárok na vydanie obohatenia za užívanie nebytového priestoru žalovaným v období od 1. januára do 13. mája 2013.

23. Na základe uvedeného tak treba uzavrieť, že žalobcovi patrí nárok na nájomné v celkovej výške 1.915,74 € spolu so zákonným úrokom z omeškania vždy od prvého dňa omeškania, teda 11. dňa príslušného mesiaca, a zmluvnou pokutou dohodnutou v čl. IV ods. 2 zmluvy vždy od rovnakého dátumu. Súd prvej inštancie preto nerozhodol správne, keď jeho žalobu zamietol, v dôsledku čoho odvolací súd postupom podľa § 388 C. s. p. jeho vecne nesprávny rozsudok v tejto časti zmenil a žalobe v tomto rozsahu vyhovel (výrok I). Naopak, vo zvyšnej časti súd prvej inštancie správne zamietol žalobu ako neopodstatnenú, preto odvolací súd podľa § 387 ods. 1 C. s. p. jeho vecne správny rozsudok potvrdil (výrok II.).

24. Zmenou napadnutého rozsudku vznikla podľa § 369 ods. 2 C. s. p. odvolaciemu súdu povinnosť rozhodnúť o celom nároku na náhradu trov prvoinštančného aj odvolacieho konania. Prevažne úspešnému žalobcovi preto odvolací súd podľa § 255 ods. 2 v spojení s § 369 ods. 1 C. s. p. priznal nárok na náhradu (1.915,74 : 947,81, t. j. 67 : 33 =) 34 % trov doterajšieho konania (výrok III).

25. Toto rozhodnutie prijal senát jednomyseľne (3 : 0).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie za podmienok ustanovených v § 420 a § 421 C. s. p. Dovolanie možno podať v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozsudku na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, ak nejde o prípady § 429 ods. 2 C. s. p. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.