

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **23. 09. 2021**

Návrh

na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky predstavujúcu zmluvnú pokutu presahujúcu sumu 30 982,27 € resp. sumu 25 982,27 € a trovy konania vo výške 2 536,50 € a uzatvorenie Dohody o urovnaní so spoločnosťou Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Rastislav Šorl, v. r.
riaditeľ sekcie právnych služieb

Spracovatelia:

JUDr. Lucia Batrlová, v. r.
vedúca oddelenia súdnych sporov a vymáhania

Mgr. Tatiana Matúšková, v. r.
Oddelenie súdnych sporov a vymáhania

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
Prílohy materiálu:
3. zápisnicu zo stretnutia so spoločnosťou Apollo Business center, s.r.o. v likvidácii zo dňa 22.6.2021
4. žalobu zo dňa 18.8.2010 na zaplatenie istiny 30 982,27 € s prísl. a zmluvnou pokutou
5. rozsudok Okresného súdu BA II, č. k. 17C/94/2009-123
6. rozsudok KS BA, č.k. 8Co 257/2010
7. rozsudok Okresného súdu BA II, č. k. 17C/94/2009-228
8. rozsudok KS BA, č.k. 8Co 114/2015
9. rozsudok Okresného súdu Bratislava II, č. k. 19C/264/2013
10. výpis z Komisie MsZ zo dňa 6.09.2021

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

Alternatíva 1:

Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky predstavujúcu zmluvnú pokutu presahujúcu sumu 30 982,27 € a trovy konania vo výške 2 536,50 € a uzatvorenie Dohody o urovnaní so spoločnosťou Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii.

alebo

Alternatíva 2:

Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky predstavujúcu zmluvnú pokutu presahujúcu sumu 25 982,27 € a trovy konania vo výške 2 536,50 € a uzatvorenie Dohody o urovnaní so spoločnosťou Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky predstavujúcu zmluvnú pokutu vo výške presahujúcej sumu 25 982,27 €, resp. sumu 30 982,27 € a trovy konania vo výške 2 536,50 € a uzatvorenie Dohody o urovnaní so spoločnosťou Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii.

Uzatvorenie Dohody o urovnaní

DLŽNÍK:

Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii, so sídlom Mlynské nivy 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 856 386

SKUTKOVÝ STAV:

Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. 797 v katastrálnom území Nivy, parc. č. 2187, 21818/1 a 21844/2, ktoré boli prenechané do nájmu dlžníkovi za účelom zriadenia staveniska počas výstavby polyfunkčného areálu – Prievozská ulica a za účelom rekonštrukcie verejného chodníka zmluvou o nájme pozemku č. 08-83-0441-03-00 zo dňa 24.06.2003. Zmluva bola ukončená dňa 30.06.2014 výpoveďou nájomnej zmluvy nájomcom zo dňa 14.03.2014 doručenej hlavnému mestu dňa 17.03.2014.

Pohľadávka vo výške 30 982,27 € spolu s príslušenstvom, zmluvnou pokutou za obdobie od 01.01.2008 do 30.09.2010 bola hlavným mestom uplatnená žalobou dňa 30.08.2010 na súde. Predmetné konanie je vedené na Okresnom súde Bratislava II pod č. k. 45C/147/2011. Po podaní žaloby dlžník uhradil sumu vo výške 5 000,00 €. Táto suma bola priradená na najstaršie dlžné obdobie a to na obdobie od 01.01.2008 do 31.03.2008 a čiastočne na obdobie od 01.04.2008 do 30.06.2008. V súčasnosti je výška tejto pohľadávky bez príslušenstva a zmluvnej pokuty vo výške 25 982,27 €. Vo veci nebolo doposiaľ vynesené právoplatné rozhodnutie súdu.

V súčasnosti prebiehajú medzi hlavným mestom a spoločnosťou Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii mimosúdne rokovania.

Spoločnosť Apollo Businesss Center, s.r.o. v likvidácii navrhuje urovanie súdneho sporu tak, že zaplatí hlavnému mestu celý neuhradený zostatok žalovanej pohľadávky vo výške 25 982,27 €, úrok z omeškania zo zažalovanej pohľadávky 30 982,27 € a zmluvnú pokutu, pričom zmluvnú pokutu navrhuje znížiť na výšku zostatku nezaplatenej istiny 25 982,27 € odvolávajúc sa na právoplatné súdne rozhodnutie zo dňa 13.11.2014, v súdnom konaní č. k. 17C/94/2009 vedenom na Okresnom súde Bratislava II o zaplatenie 32 859,87 € s príslušenstvom a zmluvnou pokutou, kde súd v konaní využil moderačné oprávnenie v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka, podľa ktorého znížil zmluvnú pokutu vzhľadom na výšku žalovanej istiny 32 859,87 €, ktorú mala zmluvná pokuta zabezpečovať a priznal primeranú výšku zmluvnej pokuty 30 000,00 € k výške uplatňovanej istiny. Rozsudok bol potvrdený odvolacím súdom rozsudkom Krajského súdu v Bratislave zo dňa 15.03.2016, č. k. 8Co/114/2015. Trovy konania navrhuje vysporiadať tak, že každý z účastníkov si bude znášať

svoje trovy Návrh spoločnosti Apollo Businesss Center, s.r.o. v likvidácii je špecifikovaný v stĺpci 2 tabuľky: Zhrnutie návrhov. Spoločnosť Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii poukazuje aj na tú skutočnosť, že celá táto situácia nie je zapríčinená výlučne len jej konaním, ale i nekonaním zo strany hlavného mesta. V konaní č. 19C/264/2013 o zaplatenie 31 706,67 € s prísl. súd žalobný návrh zamietol. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že navrhovateľ sa domáhal zaplatenia nájomného na základe zmluvy, ktorá bola uzatvorená za účelom dočasného užívania pozemkov, ktorá mala byť ukončená po kolaudácii obchodného centra a následnom odovzdaní pozemkov – chodníkov navrhovateľovi. K odovzdaniu do podania návrhu na súd neprišlo kvôli chýbajúcej súčinnosti samotného navrhovateľa. Súd sa stotožnil i s argumentáciou odporcu týkajúcej sa neplatnosti nájomnej zmluvy. Z vykonaného dokazovania súd vyhodnotil pohľadávku navrhovateľa ako plnenie, ktoré by predstavovalo bezdôvodné obohatenie. Vzhľadom ku skutočnosti, že odporca už nie je vlastníkom stavieb na prenajatých pozemkoch, neexistuje platný právny základ na to, aby platil nájomné za tretiu osobu. Navyše pozemky sú voľne prístupné a užívané obyvateľmi hlavného mesta, čím plnia svoj účel verejných komunikácií.

Hlavné mesto sa s návrhom spoločnosti čiastočne nestotožňuje a to konkrétne v časti zmluvnej pokuty. Za hlavné mesto odporúčame uzatvoriť dohodu o urovnaní tak, že spoločnosť Apollo Businesss Center, s.r.o. v likvidácii zaplatí celý neuhradený zostatok žalovanej pohľadávky vo výške 25 982,27 €, úrok z omeškania zo zažalovanej pohľadávky 30 982,27 € (ku dňu 31.08.2021 vyčíslený na sumu 33 649,17 €, pričom sa výška úrokov navýši v závislosti ku dňu úhrady istiny) a zmluvnú pokutu, ktorú navrhujeme znížiť na výšku žalovanej istiny 30 982,27 €. Návrh opierame o právoplatné súdne rozhodnutie zo dňa 13.11.2014, v súdnom konaní č. k. 17C/94/2009 vedenom na Okresnom súde Bratislava II **proti spoločnosti Apollo Businesss Center, s.r.o. v likvidácii) v tej istej veci len za iné obdobie**) o zaplatenie 32 859,87 € s príslušenstvom a zmluvnou pokutou, kde súd v konaní využil moderačné oprávnenie v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka, podľa ktorého znížil zmluvnú pokutu vzhľadom na výšku žalovanej istiny 32 859,87 €, ktorú mala zmluvná pokuta zabezpečovať a priznal primeranú výšku zmluvnej pokuty 30 000,00 € k výške uplatňovanej istiny. Rozsudok bol potvrdený odvolacím súdom rozsudkom Krajského súdu v Bratislave zo dňa 15.03.2016, č. k. 8Co/114/2015. Trovy konania navrhujeme vysporiadať v zmysle návrhu spoločnosti Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii, t. j. tak, že každý z účastníkov si bude znášať sám svoje trovy. Návrh za hlavné mesto je špecifikovaný v stĺpci 3 tabuľky: Zhrnutie návrhov.

Tabuľka: Zhrnutie návrhov

	Návrh Apollo Businesss Center, s.r.o.	Návrh HLMSR
istina	25 982,27 €	25 982,27 €
úrok z omeškania	33 649,17 €	33 649,17 €
zmluvná pokuta	25 982,27 €	30 982,27 €
trovy konania	0,00 €	0,00 €
Spolu predmet Dohody o urovnaní	85 613,71 €	90 613,71 €

Zároveň dopĺňame, že predmetný spor trvá od roku 2011, pričom spoločnosť je od roku 2018 v likvidácii a nie je vylúčené vyhlásenie konkurzu.

V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti bol spracovaný tento materiál, ktorým predkladáme na rozhodnutie príslušným orgánom hlavného mesta Návrh na uzatvorenie Dohody o urovnaní a Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky v časti zmluvnej pokuty.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 210/2021 zo dňa 09.09.2021 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať „Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky predstavujúcu zmluvnú pokutu presahujúcu sumu 30 982,27 € resp. sumu 25 982,27 € a trovy konania vo výške 2 536,50 € a uzatvorenie Dohody o urovnaní so spoločnosťou Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii“.

Zápisnica

z online stretnutia s Apollo Business Center s.r.o. v likvidácii, IČO: 35 856 386

so sídlom: Mlynské Nivy 45, Bratislava 821 09

zo dňa 22.06.2021

Prítomní: [REDAKOVANÉ] (za Apollo Business Center), Rastislav Šorl, Lucia Batrlová, Tatiana Matúšková (zástupcovia mesta)

Predmet stretnutia

Predmetom stretnutia bolo v nadväznosti na posledné stretnutie vyhodnotenie/zhrnutie aktuálneho stavu vecí a návrh záverov z mimosúdnych rokovaní.

Spoločnosť Apollo Business Center s.r.o. v likvidácii navrhuje urovnanie súdneho sporu tak, že zaplatí hlavnému mestu celý neuhradený zostatok žalovanej pohľadávky vo výške istiny 25 982,27 €, úrok z omeškania zo žalovanej pohľadávky 30 982,27 € a zmluvnú pokutu, pričom zmluvnú pokutu navrhuje znížiť na výšku zostatku nezaplatennej istiny 25 982,27 € odvolávajú sa na právoplatné súdne rozhodnutie zo dňa 13.11.2014, v súdnom konaní č. k. 17C/94/2009 vedenom na Okresnom súde Bratislava II o zaplatenie 32 859,87 € s príslušenstvom a zmluvnou pokutou, kde súd v konaní využil moderačné oprávnenie v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka, podľa ktorého znížil zmluvnú pokutu vzhľadom na výšku žalovanej istiny 32 859,87 €, ktorú mala zmluvná pokuta zabezpečovať a priznal primeranú výšku zmluvnej pokuty 30 000,00 € k výške uplatňovanej istiny. Rozsudok bol potvrdený odvolacím súdom rozsudkom Krajského súdu v Bratislave zo dňa 15.03.2016, č. k. 8Co/114/2015. Trovy konania navrhuje vysporiadať tak, že každý z účastníkov si bude znášať svoje trovy. Spoločnosť zároveň poukazuje aj na skutočnosť, že tento spor/táto situácia nie je zapríčinená výlučne nekonaním spoločnosti, ale aj nekonaním mesta pri preberaní stavebných objektov (chodníkov) vybudovaných spoločnosťou Apollo Business Center s.r.o. v likvidácii.

Hlavné mesto sa s návrhom spoločnosti čiastočne nestotožňuje a to konkrétne v časti zmluvnej pokuty. Za hlavné mesto odporúčame uzatvoriť dohodu o urovnaní tak, že spoločnosť Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii zaplatí celý neuhradený zostatok žalovanej pohľadávky vo výške 25 982,27 €, úrok z omeškania zo žalovanej pohľadávky 30 982,27 € a zmluvnú pokutu, ktorú navrhujeme znížiť na výšku žalovanej istiny 30 982,27 €. Trovy konania navrhujeme vysporiadať v zmysle návrhu spoločnosti Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii, t. j. tak, že každý z účastníkov si bude znášať sám svoje trovy.

Záver:

V nadväznosti na diskusiu a k dospetiu návrhov týkajúce sa mimosúdneho urovnania sporu budú návrhy predložené do pravidelnej porady primátora 31.08.2021. O výsledku predloženého materiálu do pravidelnej porady primátora bude spoločnosť Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii informovaná..

Zapísala: Lucia Batrlová

HLAVNÉ MESTO

Primaciálne

**DORUČENKA
PORUČENÉ**

Pre: Magistrat hlavného mesta SR Bratislava
ONN / M:Ov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

MAGS ONN 52077/2010-309749

Adresát:

Okresný súd Bratislava II
Drieňová 5
827 02 Bratislava, Bratislava 212

Podpis

Dňa 20 Podpis

V Bratislave dňa 18.08.2010

Naša zn.: ONRS 171/10

MAGS ONN-52077/2010/309749

Navrhovateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava 1
IČO: 00603481

(ďalej len „navrhovateľ“)

Odporca:

Apollo Business Center v.o.s.
Mlynské Nivy 45
821 09 Bratislava
IČO: 35856386

(ďalej len „odporca“)

**Návrh na vydanie platobného rozkazu
na zaplatenie istiny 30.982,27 Eur
s prísl. a zmluvnou pokutou**

Podané dvojmo!

Prílohy: výpis z Obchodného registra,
nájomná zmluva,
výpis z LV č. 797,
rozhodnutie č. 11/2008 o podpisovaní písomností a právnych dokumentov,
potvrdenie o trvaní pracovného pomeru a pracovnom zaradení.

26. 08. 2010

I.

Navrhovateľ je vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností:

- parcely č. 21817 o celkovej výmere 1 758 m², zapísanej na LV č. 797, k.ú.: Nivy, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
- parcely č. 21818/1 o celkovej výmere 41 938 m², zapísanej na LV č. 797, k.ú.: Nivy, druh pozemku – ostatné plochy,
- parcely č. 21844/2 o celkovej výmere 45 893 m², zapísanej na LV č. 797, k.ú.: Nivy, druh pozemku – ostatné plochy.

Na základe zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0441-03-00 zo dňa 24.06.2003 (ďalej len „nájomná zmluva“) prenajal navrhovateľ spoločnosti Central European Development, spol. s r.o., Mateja Bela 7, Bratislava časť z vyššie uvedených nehnuteľností o výmere 2 057 m² tak, ako sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy, mapový list 8-0/14 zo 30.01.2003, ktorý tvorí prílohu č. 2 k nájomnej zmluve.

Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú od 26.05.2003.

Po uzavretí nájomnej zmluvy došlo k zmene obchodného mena a sídla nájomcu na Apollo Business Center s.r.o., ktorý neskôr zmenil svoju právnu formu na verejnú obchodnú spoločnosť – Apollo Business Center v.o.s.

Dôkaz: *nájomná zmluva,*
 výpis z LV č. 797.

II.

V zmysle čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy sa odporca zaviazal platiť navrhovateľovi ročné nájomné vo výške **11.266,18 Eur** v štvrtročných splátkach vo výške **2.816,57 Eur** vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka.

Z nájomnej zmluvy si navrhovateľ od odporcu uplatňuje titulom **nájmu sumu 30.982,27 Eur**, pozostávajúcu z nedoplatku na nájomnom za:

obdobie	splatnosť	predpis
I.Q.2008	05.01.2008	2.816,57 Eur
II.Q.2008	05.04.2008	2.816,57 Eur
III.Q.2008	05.07.2008	2.816,57 Eur
IV.Q.2008	05.10.2008	2.816,57 Eur
I.Q.2009	05.01.2009	2.816,57 Eur
II.Q.2009	05.04.2009	2.816,57 Eur
III.Q.2009	05.07.2009	2.816,57 Eur
IV.Q.2009	05.10.2009	2.816,57 Eur
I.Q.2010	05.01.2010	2.816,57 Eur
II.Q.2010	05.04.2010	2.816,57 Eur
III.Q.2010	05.07.2010	2.816,57 Eur
Spolu		30.982,27 Eur

Pri nedodržaní dohodnutej lehoty splatností sa podľa čl. III, ods. 4 nájomnej zmluvy odporca zaviazal zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy nájomného za každý aj začatý deň omeškania. Navrhovateľ si v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojitosti s § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. uplatňuje aj úroky z omeškania:

- za nájomné, ktoré sa stalo splatným do 31.12.2008 vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu,
- za nájomné, ktoré sa stalo splatným po 01.01.2009 vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

III.

Vzhľadom na to, že odporca do dnešného dňa vyššie uvedenú dlžnú sumu neuhradil, navrhujeme, aby súd

platobným rozkazom

uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi istinu 30.982,27 Eur,

úroky z omeškania vo výške 8,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.01.2008 do zaplattenia,

úroky z omeškania vo výške 8,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.04.2008 do zaplattenia,

úroky z omeškania vo výške 8,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.07.2008 do zaplattenia,

úroky z omeškania vo výške 8,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.10.2008 do zaplattenia,

úroky z omeškania vo výške 10,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.01.2009 do zaplattenia,

úroky z omeškania vo výške 9,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.04.2009 do zaplattenia,

úroky z omeškania vo výške 9,0% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.07.2009 do zaplattenia,

úroky z omeškania vo výške 9,0% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.10.2009 do zaplattenia,

úroky z omeškania vo výške 9,0% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.01.2010 do zaplattenia,

úroky z omeškania vo výške 9,0% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.04.2010 do zaplattenia,

úroky z omeškania vo výške 9,0% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.07.2010 do zaplattenia,

nahradiť trovy konania a to všetko do 15 dní od doručenia platobného rozkazu.

IV.

V prípade, že odporca podá proti vydanému platobnému rozkazu včas odpor, navrhovateľ žiada súd, aby po prejednaní veci a vykonanom dokazovaní vyniesol

rozsudok

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi istinu 30.982,27 Eur,

úroky z omeškania vo výške 8,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.01.2008 do zaplatenia,

úroky z omeškania vo výške 8,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.04.2008 do zaplatenia,

úroky z omeškania vo výške 8,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.07.2008 do zaplatenia,

úroky z omeškania vo výške 8,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.10.2008 do zaplatenia,

úroky z omeškania vo výške 10,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.01.2009 do zaplatenia,

úroky z omeškania vo výške 9,5% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.04.2009 do zaplatenia,

úroky z omeškania vo výške 9,0% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.07.2009 do zaplatenia,

úroky z omeškania vo výške 9,0% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.10.2009 do zaplatenia,

úroky z omeškania vo výške 9,0% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.01.2010 do zaplatenia,

úroky z omeškania vo výške 9,0% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.04.2010 do zaplatenia,

úroky z omeškania vo výške 9,0% ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 2.816,57 Eur od 05.07.2010 do zaplatenia,

nahradíť trovy konania a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.



Andrej Ďurkovský
primátor

za Ing. Anna Pavlovičová
riaditeľka magistrátu

Vybavuje:





Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
dňa 12.12.2012 v časti výroku o povinnosti odporeu
zaplatiť navrhovateľovi
a vykonateľnosť dňa 12.12.2012
Okresný súd Bratislava II
dňa 13.11.2014
IC74

č.k.17C/94/2009-123-
1207234947

istinu a úroky z omeškania
v spojení s rozs. KS BA č.k. 820/254/
12010-156 zo dňa 20.11.2012



v časti výroku o povinnosti
odporeu zaplatiť navrhovateľovi
istinu a úroky z omeškania.

ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, Primaciálne námestie 1, Bratislava proti odporcovi: **Apollo Business Center v.o.s.**, Mlynské Nivy 45, Bratislava, zastúpený advokátskou kanceláriou Law & Trust - advokátska kancelária spol. s r. o., Mlynské Nivy 43, Bratislava o zaplatenie 989.936,50 Sk/32.859,87 € s príslušenstvom, rozhodol

t a k t o :

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi 32.859,87 € spolu s úrokom z omeškania 8 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 1.877,70 € počnúc dňom 06.01.2005 do zaplatenia,

- s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,57 € od 06.04.2005 do zaplatenia,
- s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,57 € od 06.07.2005 do zaplatenia,
- s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,57 € od 06.10.2005 do zaplatenia,
- s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,57 € od 06.01.2006 do zaplatenia,
- s úrokom z omeškania vo výške 7 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,57 € od 06.04.2006 do zaplatenia,
- s úrokom z omeškania vo výške 8 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,57 € od 06.07.2006 do zaplatenia,
- s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,57 € od 06.10.2006 do zaplatenia,
- s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,55 € od 06.01.2007 do zaplatenia,
- s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,55 € od 06.04.2007 do zaplatenia,
- s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,55 € od 06.07.2007 do zaplatenia,
- s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2.816,54 € od 06.10.2007 až do zaplatenia, ako aj náhradu trov konania 4.130,25 € a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Odôvodnenie

Navrhovateľ sa návrhom podaným na tunajší súd domáhal, aby súd zaviazal odporcu na zaplatenie 989.936,50 Sk/32.859,87 € s príslušenstvom z titulu nedoplatku na nájomnom za prenajaté pozemky.

Vo svojom návrhu uviedol, že Zmluvou o nájme pozemku č. 08 - 83 - 0441 - 03 - 00 zo dňa 24.06.2003 prenajal navrhovateľ ako prenajímateľ odporcovi časti pozemkov parc. č. 21817, parc. č. 21818/1 a parc. č. 21844/2 spolu o výmere 2.057 m², nachádzajúce sa v k. ú. Nivy, zapísané na LV č. 797. Nájom bol dohodnutý na dobu neurčitú od 26.05.2003. Účelom nájmu bolo užívanie predmetu nájmu počas výstavby "Polyfunkčný areál Prievozská ulica" ako zariadenie staveniska a rekonštrukcia verejného chodníka.

V zmysle ČI. III ods. 2 nájomnej zmluvy bolo nájomné dohodnuté vo výške 339.405,- Sk ročne, ktoré sa odporca zaviazal navrhovateľovi uhrádzať v pravidelných štvrtročných splátkach vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške 84.852,- Sk.

Účastníci sa v zmysle ČI. III ods. 4 nájomnej zmluvy dohodli, že v prípade, ak odporca nezaplatí nájomné v dohodnutých splátkach riadne a včas, je povinný zaplatiť navrhovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy nájomného, a to za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti s tým, že povinnosť odporcu zaplatiť úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka (dvojnásobok základnej úrokovej sadzby určenej NBS platnej k prvému dňu omeškania) nie je týmto dotknutá.

Odporca si počnúc od 01.02.2005 prestal plniť povinnosť platiť navrhovateľovi nájomné riadne a včas. Za obdobie od 01.02.2005 mu vznikol nedoplatok na nájomnom vo výške 56.567,50 Sk. V období od 01.04.2005 do 31.12.2005 vo výške 593.964,- Sk, t.j. 7 x 84.852,- Sk a v období od 01.01.2007 do 31.12.2007 vo výške 339.405,- Sk. t.j. spolu vo výške 989.936,50 Sk, na ktorú sumu spolu s príslušenstvom žiadal odporcu zaviazat rozsudkom súdu.

Odporca s návrhom nesúhlasil, vo svojom odpore proti platobnému rozkazu, ktorý bol vo veci vydaný pod č.k. 31 Ro/4708/2007 písomnom vyjadrení uviedol, že právny vzťah medzi účastníkmi konania sa má riadiť podľa ustanovení Obchodného zákonníka poukazujúc na ustanovenie § 261 ods. 6 prvej vety Obchodného zákonníka účinného ku dňu uzatvorenia zmluvy o nájme t.j. ku dňu 24.06.2004, podľa ktorého, ak zmluva medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2 nie je upravená v hlave II tejto časti zákona a je upravená ako typ zmluvy vo všeobecných predpisoch občianskeho práva, sa spravuje príslušnými ustanoveniami tohto predpisu o type zmluvy a týmto zákonom.

Z uvedeného dôvodu preto bol navrhovateľ oprávnený podľa § 356 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka od zmluvy o nájme odstúpiť z dôvodu, že sa od uzavretia zmluvy podstatne zmenili okolnosti. Uvedenú možnosť odporca aj využil a listom zo dňa 17.07.2007, doručeným navrhovateľovi dňa 16.08.2007 odstúpil od zmluvy, z dôvodu očakávaného naplnenia účelu zmluvy o nájme t.j. ukončenie stavebných prác a kolaudácia stavieb na predmete nájmu.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom povereného zástupcu navrhovateľa, právneho zástupcu odporcu, svedkyne Barbary Némethovej, svedka Mariana Ďurčiho, oboznámil sa s obsahom zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0441-03-00 zo dňa 24.06.2003, rozhodnutia o

predčasnom užívaní komunikácie zo dňa 29.11.2004, kolaudačného rozhodnutia zo dňa 30.01.2005, žiadosti o skončenie nájmu zo dňa 10.11.2004, žiadosti o skončenie nájmu zo dňa 28.12.2004, odstúpenia od zmluvy zo dňa 17.07.2007, kúpnej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom a obchodnou spoločnosťou HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o., zo dňa 04.11.2005, výzvy na prevzatie stavebných objektov zo dňa 09.11.2007, prehľadu platieb odporcu, ako i ďalším obsahom spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový stav:

Súd sa v prvom rade musel vysporiadať, akým právnym predpisom sa právny vzťah medzi účastníkmi bude riadiť.

Podľa § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka účinného ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy, ku dňu 24.06.2003 táto časť zákona upravuje záväzkové vzťahy medzi podnikateľmi, ak pri ich vzniku je zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti.

Podľa § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi štátom, samosprávnou územnou jednotkou alebo právnickou osobou zriadenou zákonom ako verejnoprávna inštitúcia, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti. Na tento účel sa za štát považujú aj štátne organizácie, ktoré nie sú podnikateľmi, pri uzavieraní zmlúv, z ktorých obsahu vyplýva, že ich obsahom je uspokojovanie verejných potrieb.

Podľa § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II. tejto časti zákona, a sú upravené ako typ zmluvy vo všeobecných predpisoch občianskeho práva, sa spravuje príslušnými ustanoveniami tohto predpisu o type zmluvy a týmto zákonom. Zámenná zmluva súvisiaca s podnikaním strán sa však spravuje týmto zákonom a použijú sa na ňu primerane ustanovenia tohto zákona o kúpnej zmluve, pri plnení záväzku dodať tovar má každá zo strán postavenie predávajúceho a pri prevzatí tovaru postavenie kupujúceho.

Právny vzťah uzavretý medzi účastníkmi konania nespadá pod ustanovenie § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka, keďže navrhovateľ nie je podnikateľom. Prichádzalo by do úvahy ustanovenie § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka. Z obsahu článku I bodu 3 nájomnej zmluvy nemožno jednoznačne konštatovať, že by jej obsahom bolo výlučne uspokojovanie verejných potrieb. Nájom bol totiž dojednaný na dva účely: 1. zriadenie staveniska pri výstavbe polyfunkčného areálu Apollo Business Centrum - v ktorom prípade nemožno hovoriť o uspokojovaní verejných potrieb, keďže nájomca si prenajal pozemky pre svoje podnikateľské zámery, 2. rekonštrukcia verejného chodníka, možno hovoriť o verejnom záujme. Obsah účelu nájmu nebol jednoznačne a výlučne zameraný na uspokojovanie verejných potrieb, z obsahu zmluvy vyplýva, že táto bola uzavretá podľa ustanovení Občianskeho zákonníka, na ktorý právny predpis sa odvolávajú aj ostatné články zmluvy. Súd má za to, že právny vzťah, ktorý vznikol medzi účastníkmi konania je potrebné posudzovať podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Dňa 24.06.2003 uzavrel navrhovateľ ako prenajímateľ s odporcom (pred zmenou obchodného mena Central European Development, spol. s r.o.) zmluvu o nájme pozemku č. 08-83-0441-03-00 podľa ustanovení §§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Predmetom nájmu boli pozemky vo vlastníctve navrhovateľa, zapísané na LV č. 797 ako parc. č. 2187, parc. č. 21818/1 a parc. č. 21844/2. Predmetné pozemky boli prenechané do nájmu za účelom zriadenia staveniska počas výstavby polyfunkčného areálu, Prievozská ulica a za

účelom rekonštrukcie verejného chodníka. Po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia sa nájomca zaviazal predmet nájmu do 3 mesiacov protokolárne odovzdať bezodplatne navrhovateľovi - oddeleniu cestného hospodárstva.

Nájomné bolo dojednané podľa § 17 vyhl. č. 465/1991 Zb. v znení neskorších zmien dohodou vo výške 165,- Sk/m2/rok. Za celkovú výmeru prenajatých pozemkov 2.057 m² predstavuje nájomné 339.405,- Sk, ktoré sa nájomca zaviazal uhrádzať v štvrtročných splátkach vo výške 84.852,- Sk vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka na účet navrhovateľa.

Podľa článku III bodu 4 zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých splátkach alebo pomernú časť nájomného podľa odseku 2 tohto článku riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy nájomného, a to za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 odsek 2, Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

Možnosť odstúpenia od zmluvy sa odvolávala na príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ si vyhradil právo vypovedať zmluvu v 3-mesačnej výpovednej lehote aj bez udania dôvodu. Nájomca mohol zmluvu vypovedať v 2-mesačnej výpovednej lehote a to len v prípade, ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez tohto, aby nájomca porušil svoju povinnosť.

Starosta mestskej časti Bratislava - Ružinov ako špeciálny stavebný úrad vydal dňa 30.01.2005 pod č.j. RDOP/2005/6428-3/TDA kolaudačné rozhodnutie, na základe ktorého sa povolilo užívanie časti komunikácie:

Križovatka Prievozská -Turčianska - úprava komunikácie

Križovatka Prievozská -Turčianska - cestná svetelná signalizácia

Križovatka Prievozská -Turčianska - elektrická prípojka NN

Úprava komunikácie Mlynské nivy - vjazd, výjazd I

Spevnená plocha adm. budova V- spevnené plochy a chodníky okolo objektu, nachádzajúce sa na parc. č. 21817, 21818/1, 21844/2 a 9351/1 nachádzajúce sa v katastrálnom území Nivy.

Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňom 03.03.2005, teda podľa článku I bod 3 nájomnej zmluvy bol nájomca povinný predmet nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi do 03.06.2005.

Odporca sa vo svojej výpovedi domnieval, že svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu navrhovateľovi v zmysle zmluvy sa splniť snažil, avšak pre správanie odporcu, do dnešného dňa k odovzdaniu predmetu nájmu nedošlo. Odporca pri tom poukázal na písomnú korešpondenciu vedenú medzi účastníkmi konania a to konkrétne listy zo dňa 10.11.2004 a 28.12.2004, ktoré majú preukazovať snahu z jeho strany o odovzdanie pozemkov navrhovateľovi.

Z obsahu dôkazného materiálu predloženého odporcom súd zistil, že listom zo dňa 10.11.2004 odporca oznámil navrhovateľovi, že kolaudácia "Polyfunkčného areálu, Prievozská ulica " prebehla dňa 26.10.2006 a kolaudácia stavebných objektov na predmete

prenájmu je vytýčená na 12.11.2004. Z uvedeného dôvodu odporca vyzval navrhovateľa na uzavretie dohody o ukončenie nájmu ku dňu 31.12.2004. K uzavretiu navrhovanej dohody medzi účastníkmi nedošlo. Listom zo dňa 28.12.2004 odporca navrhol ukončiť nájom ku dňu 31.01.2005, keďže nedošlo k protokolárnemu odovzdaniu a prevzatiu stavebných objektov. Odporca predpokladal, že stavebné objekty budú odovzdané a prevzaté navrhovateľom v prvej polovici januára 2005. Ani na základe toho listu k dohode medzi účastníkmi nedošlo. Následne listom zo dňa 17.07.2007, doručenému navrhovateľovi dňa 16.08.2007, odporca odstúpil od nájomnej zmluvy podľa § 356 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka z dôvodu, že bol zmarený účel nájmu z dôvodu definitívneho dokončenia realizácie stavieb na pozemkoch, ktoré tvorili predmet nájmu. Zároveň prehlásil, že je pripravený odovzdať navrhovateľovi predmetné stavby vybudované na pozemkoch, ktoré tvoria predmet nájmu. Listom zo dňa 07.11.2007 vyzvala obchodná spoločnosť HB Reavis Management spol. s r.o. na prevzatie stavebných objektov do správy navrhovateľa. K uvedenej písomnosti súd uvádza, že neexistoval žiaden právny vzťah medzi navrhovateľom a obchodnou spoločnosťou HB Reavis Management spol. s r.o. i s poukazom na ustanovenie článku V. bod 4 nájomnej zmluvy, ktorá neumožňovala dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Ak odporca uzavrel kúpnu zmluvu so spoločnosťou HB Reavis Management spol. s r.o. nemá táto skutočnosť žiaden právny dopad na vzťah medzi účastníkmi konania.

Odporca vo svojej výpovedi uviedol, že navrhovateľ mu neposkytol potrebnú súčinnosť, napriek tomu, že odporca sa viackrát, najmä však listami zo dňa 10.11.2004 a 28.12.2004, snažil o ukončenie nájomného vzťahu a o protokolárne odovzdanie predmetu nájmu, avšak bezúspešne. Na výzvy navrhovateľ nereagoval a stavby riadne a včas do dnešného dňa neprevzal. Na preukázanie svojich tvrdení žiadal odporca vypočuť svedkyňu Barbaru Némethovú. Vypočutá svedkyňa k veci uviedla, že pracovala a aj v súčasnosti pracuje pre spoločnosť HB Reavis Manaagement spol. s r.o. a jej blízke spoločnosti v oblasti inžinierskej činnosti. Po skolaudovaní stavby osobne vyzvala navrhovateľa na ich prevzatie. Jednala s pánom Ďurčim z oddelenia cestného hospodárstva a s jeho asistentkou p. Koišovou. Viackrát sa stretli na rokovaníach, z ktorých neboli vyhotovované zápisnice. Navrhovateľ vyžadoval dokumenty navyše, ktoré následne pripravila a opätovne navštívila navrhovateľa. Viackrát sa stalo, že zodpovední pracovníci nemali čas, boli dohodnuté i konkrétne termíny protokolárneho odovzdania, zo strany navrhovateľa sa však na miesto nikto nedostavil. Komunikácia prebiehala telefonicky, osobne. Keďže sa nevedeli dohodnúť, zbalila všetky podklady a spolu s listom zo dňa 07.11.2007 /č. l. 48 spisu/ ich zaslala navrhovateľovi.

Svedok Marian Ďurči, zamestnanec navrhovateľa vo svojej výpovedi uviedol, že pracuje na magistráte hl. mesta SR Bratislavy na oddelení cestného hospodárstva ako vedúci referátu správy a údržby pozemných komunikácií. Uviedol, že vo vzťahu k predmetu nájmu komunikoval s p. Vlčekom a p. Némethovou. Nehnutelnosť bola viackrát ohliadnutá, a keďže výstavba mala tri etapy, navrhovateľ bol ochotný chodníky prevziať v prípade, ak bude právoplatné kolaudačné rozhodnutie a dôjde k majetko-právnomu vysporiadaniu. Dňa 03.11.2009 sa konalo prvé stretnutie na predmetnej nehnuteľnosti, za účelom ich protokolárneho prevzatia. Investorovi však boli vytknuté nedorobky ako napr. bezbariérový prechod, rozkopávka, porucha v príjazde na parkovisko, s tým, že po odstránení uvedených závad dôjde k prevzatiu predmetných pozemkov. Pred 03.11.2009 k stretnutiu za účelom prevzatia predmetu nájmu nedošlo, pretože navrhovateľ nebol odporcom skôr vyzvaný. K odovzdaniu nehnuteľností však do dnešného dňa nedošlo. Po oboznámení sa s obsahom

výpovede svedkyne Némethovej svedok uviedol, že preberacie konanie sa uskutočnilo už v roku 2006 a 2007, zo strany navrhovateľa však neboli odstránené závady.

Listinné doklady zo dňa 23.06.2006, 03.11.2006, 26.09.2008, 18.03.2008, 17.12.2007, ktoré založil do spisu navrhovateľ (č. l. 95 - 106) nie sú podstatné na posúdenie sporu medzi účastníkmi, keďže vo všetkých sa navrhovateľ vyjadruje k stavebnému resp. kolaudačnému konaniu, predmetom vyjadrení neboli stanoviská k protokolárnemu odovzdaniu nehnuteľnosti.

Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

Podľa § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitel'nou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

Na základe vykonaného dokazovania a s poukazom na obsah založených listinných dokladov súd mal za preukázané, že návrh navrhovateľa je dôvodný. Medzi účastníkmi konania bola dňa 24.06.2004 uzavretá nájomná zmluva predmetom ktorej boli pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Bratislava - Nivy. Zmluva bola dojednaná na dobu neurčitú s tým, že zmluvné strany sa dohodli, že po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia je nájomca povinný do 3 mesiacov protokolárne odovzdať bezodplatne stavbu na prenajatých pozemkoch navrhovateľovi. Kolaudačné rozhodnutie č. RDOP/2005/6428-3/TDA nadobudlo právoplatnosť dňa 03.03.2005. Do 03.06.2005 k protokolárnemu odovzdaniu nehnuteľnosti však nedošlo. Odporca sa v konaní bránil tým, že navrhovateľ viackrát vyzýval na protokolárne prevzatie nehnuteľnosti, už v roku 2006, o čom však do spisu nezaložil žiaden relevantný doklad. Prvý písomný dokument, ktorý svedčí o tom, že odporca vyzval navrhovateľa na protokolárne prevzatie predmetu nájmu je zo dňa 17.07.2007 (43). Ak teda odporca prenajaté pozemky využíval a nevyužíval ustanovenie článku IV. Bod 1.2. nájomnej zmluvy a zmluvu nevypovedal a v konaní nepreukázal a ani netvrdil, že by prenajatá vec bola v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo sa stala neskôr nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, resp, sa stala neupotrebitel'nou, bol aj naďalej povinný platiť za predmet nájmu nájomné dohnuté v zmluve.

Svedecké výpovede v tomto smere neobjasnili skutočnosti tvrdené odporcom o tom, že navrhovateľ mu neposkytol potrebnú súčinnosť. Je chybou účastníkov konania, že v tejto veci postupovali laxne, keď jednak zamestnanec navrhovateľa nemal ani len k dispozícii nájomnú zmluvu a nepoznal podmienky, za ktorých malo dôjsť k odovzdaniu predmetu

nájmu a tiež odporca, ktorý nemá k dispozícii žiadne záznamy z prípadných stretnutí a rokovaní s navrhovateľom tak, ako to na pojednávaní tvrdil. Jediný listinný doklad, ktorý svedčí o tom, že odporca navrhovateľa vyzval na prevzatie nehnuteľnosti je datovaný dňom 17.07.2007. Za uvedeného dôkazného stavu môže súd iba konštatovať, že k protokolárnemu odovzdaniu predmetu nájmu do 06.10.2007 nedošlo, odporca v konaní nepreukázal, že by mu navrhovateľ neposkytol súčinnosť (svedok Ďurči poukázal na nekompletnú dokumentáciu a vady na chodníku), preto bol odporca povinný aj naďalej platiť nájomné v zmysle zmluvy, na zaplatenie ktorého ho súd zaviazal týmto rozsudkom.

Podľa § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvu pokutu, je účastník, ktorý tuto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Tým, že odporca neuhradil nájomné v lehote určenej zmluvou, porušil svoju zmluvnú povinnosť, preto je povinný v zmysle citovaného zákonného ustanovenia zaplatiť navrhovateľovi zmluvnú pokutu vo výške stanovenou dohodu účastníkmi konania.

Podľa § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

O úroku z omeškania rozhodol súd podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 ods. 3 nar. vl. SR č. 87/1995 Z.z.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p. v spojení s § 151 ods. 1, 2 O. s. p. a priznal navrhovateľovi ako úspešnému účastníkovi trovy konania zistené z obsahu spisu. Trovy konania navrhovateľa pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za návrh vo výške 4.130,25 €.

Poučenie: Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1
- b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e/ doteraz zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

- a/ sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) lebo obsadenia súdu,
- b/ má byť nim preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c/ odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d/ ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Podľa § 205a ods. 2 O. s. p. ustanovenie odseku 1 sa nepoužije v konaniach podľa odseku 120 ods. 2 O. s. p.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

V Bratislave dňa 16.03.2010



UDr. Michaela Pachrová PhD.
sudkyňa

Za správnosť vyhotovenia:
Anna Šrajnerová 

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
dňa 12.12.2013
a vykonateľnosť dňa
Okresný súd Bratislava II
dňa 13.11.2014
IC74

8Co 257/2010 -156
IČS:1207234947

242/07



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Janky Gažovičovej a členov senátu JUDr. Moniky Holickej a JUDr. Jany Vlčkovej, v právnej veci navrhovateľa: **Hlavné Mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava, IČO: 00 603 481**, proti odporcovi: **Apollo Business Center v.o.s., so sídlom Mlynské Nivy 45, Bratislava, IČO: 35 856 386**, zastúpenému Law & Trust-Advokátska kancelária, spol. s r.o. so sídlom Mlynské Nivy 43, Bratislava, o zaplatenie **32.859,87 € (989.936,50 Sk) s prísl.**, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II, zo dňa 16.marca 2010, č.k. 17C/94/2009-123, jednohlasne takto

r o z h o d o l :

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v časti istiny a úrokov z omeškania **p o t v r d z u j e**.

V časti zmluvnej pokuty napadnutý rozsudok **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi 32.859,87 € spolu s úrokom z omeškania špecifikovaným vo výroku rozsudku a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne taktiež bližšie špecifikovanú vo výroku rozsudku. Rozhodol tak podľa § 663 a nasl. Obč. zákonníka, keď vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že dňa 24.06.2003 uzavrel navrhovateľ ako prenajímateľ s odporcom Zmluvu o nájme pozemku č. 08-83-0441-03-00 podľa ustanovení § 663 a nasl. Obč. zákonníka,

predmetom ktorej bol nájom pozemkov vo vlastníctve navrhovateľa, zapísané na LV č. 797 ako parc.č. 21817, parc.č. 21818/1 a parc.č. 21844/2, pričom predmetné pozemky boli prenechané do nájmu za účelom zariadenia staveniska počas výstavby polyfunkčného areálu, Prievozská ul. a za účelom rekonštrukcie verejného chodníka. Po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia sa nájomca zaviazal predmet nájmu do troch mesiacov protokolárne a bezodplatne odovzdať navrhovateľovi – oddeleniu cestného hospodárstva. Nájomné bolo dohodnuté v celkovej sume 339.405,- Sk, ktoré sa nájomca zaviazal uhrádzať v štvrt'ročných splátkach v sume 84.852,- Sk, vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka, na účet navrhovateľa. Podľa čl. III bod 4 zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých splátkach alebo pomernú časť nájomného podľa ods. 2 tohto článku riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy nájomného, a to za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti; povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Obč.zákonníka nie je týmto dotknutá. Právny vzťah medzi účastníkmi konania posúdil podľa príslušných ustanovení Obč. zákonníka s odôvodnením, že tento právny vzťah nespadá pod ustanovenie § 261 ods. 1 Obchod. zákonníka, keďže navrhovateľ nie je podnikateľom; prichádzalo by do úvahy ustanovenie § 261 ods. 2 Obchod. zákonníka, avšak z obsahu čl. I bod 3 nájomnej zmluvy nemožno jednoznačne konštatovať, že by jej obsahom bolo výlučne uspokojovanie verejných potrieb, keď nájom bol dojednaný na dva účely a to zriadenie staveniska pri výstavbe polyfunkčného areálu Apollo Business Centrum, v ktorom prípade nemožno hovoriť o uspokojovaní verejných potrieb, pretože nájomca si prenajal pozemky pre svoje podnikateľské zábery a druhým účelom bola rekonštrukcia verejného chodníka a teda možno hovoriť o verejnom záujme, ale obsah účelu nájmu nebol jednoznačne a výlučne zameraný na uspokojovanie verejných potrieb a z obsahu zmluvy vyplýva, že táto bola uzavretá podľa ustanovení Obč. zákonníka, na ktorý právny predpis sa odvolávajú aj ostatné články zmluvy. Ďalej vykonaným dokazovaním zistil, že starosta mestskej časti Bratislava - Ružinov vydal dňa 30.01.2005 pod č.j. RDOPO/2005/6428-3/TDA kolaudačné rozhodnutie, na základe ktorého sa povolilo užívanie časti komunikácie: Križovatka Prievozská – Turčianska – úprava komunikácie, Križovatka Prievozská – Turčianska – cestná svetelná signalizácia, Križovatka Prievozská – Turčianska – elektrická prípojka NN, Úprava komunikácie Mlynské Nivy – vjazd, výjazd I, Spevnená plocha adm. budova V – spevnené plochy a chodníky okolo objektu, nachádzajúcej sa na parc. č. 21817, 21818/1, 21844/2 a 9351/1 v kat.úz. Nivy. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňom 03.03.2005. Vykonaným dokazovaním bolo ďalej preukázané, že do 03.06.2005 k protokolárnemu odovzdaniu nehnuteľnosti nedošlo. Odporca tvrdil, že navrhovateľa viackrát vyzýval na protokolárne prevzatie nehnuteľností už v r. 2006, o čom však žiaden relevantný doklad nepredložil, prvý písomný doklad svedčiaci o tom, že odporca vyzval navrhovateľa na protokolárne prevzatie predmetu nájmu je zo dňa 17.07.2007. Pokiaľ ide o list zo 07.11.2007, ktorým vyzvala obchodná spoločnosť HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. na prevzatie stavebných objektov do správy navrhovateľa, poukázal na to, že neexistoval žiaden právny vzťah medzi navrhovateľom a uvedenou spoločnosťou a ustanovenie čl. V. bod 4 nájomnej zmluvy neumožňovalo dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe a ak odporca uzavrel kúpnu zmluvu so spoločnosťou HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. nemá táto skutočnosť žiaden právny dopad na vzťah medzi účastníkmi konania. Dospel preto k záveru, že ak

odporca prenajaté pozemky využíval a nevyužil ustanovenie čl. IV bod 1.2 nájomnej zmluvy a zmluvu nevypovedal a v konaní nepreukázal a ani netvrdil, že by prenajatá vec bola v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo sa táto neskôr stala nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie resp. sa stala neupotrebitelnou, bol aj naďalej povinný platiť za predmet nájmu nájomné dohodnuté v zmluve. Uviedol, že svedecké výpovede v tomto smere neobjasnili skutočnosti tvrdené odporcom o tom, že navrhovateľ mu neposkytol potrebnú súčinnosť. Ďalej dospel k záveru, že odporca tým, že neuhradil nájomné v lehote určenej zmluvou, porušil svoju zmluvnú povinnosť a preto je povinný v zmysle § 544 ods. 1,2 Obč. zákonníka zaplatiť navrhovateľovi aj zmluvnú pokutu vo výške stanovenej dohodou a tiež úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 v spojení s § 3 ods. 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a priznal navrhovateľovi aj náhradu trov konania v sume 4.130,25 €.

Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie odporca, žiadal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie alternatívne zmeniť a návrh zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. Namietal, že súd prvého stupňa pri citácii ust. § 261 ods. 2 Obchod. Zákonníka neuviedol, ktorú časovú verziu zákona použil, čo neuviedol ani pri ďalšej citácii a to ust. § 261 ods. 6 Obchod. zákonníka, v ktorej ale uviedol znenie, ktoré bolo účinné iba v čase od 31.01.2004 do 30.09.2004. Vzhľadom na to, že mu nie je jasné, ako súd dospel k citácii predmetného ustanovenia a to najmä § 261 ods. 6 Obchod. zákonníka, považuje predmetnú časť rozsudku ako aj ďalšie na ňu nadväzujúce časti za zmätočné, nepreskúmateľné a teda protizákonné a nepodložené, keď do vymedzeného časového úseku účinnosti súdom citovaného znenia § 261 ods. 6 Obchod. zákonníka nespadá ani moment uzatvorenia zmluvy o nájme (24.06.2003) ani moment odstúpenia od zmluvy o nájme (17.07.2007), ani žiadna iná relevantná skutočnosť, ktorá by bola v spore rozhodná alebo inak právne alebo fakticky významná. Uviedol, že pre posúdenie veci samej v predmetnom spore je rozhodujúce výlučne znenie ustanovení Obchod. Zákonníka platné a účinné v čase jeho odstúpenia od zmluvy o nájme, pretože výlučne posúdenie právneho vzťahu v tomto časovom okamihu je rozhodujúce pre určenie predpisu a rozhodného práva, v zmysle ktorého on odstúpil od zmluvy o nájme. Ďalej uviedol, že medzi ním a navrhovateľom nikdy nebolo sporné, že pri uzatvorení zmluvy o nájme sa právne vzťahy z nej vyplývajúce spravovali najmä Obč. zákonníkom, avšak vzhľadom na zmenu právnych predpisov počas trvania účinkov zmluvy o nájme, a to najmä vzhľadom na zásadnú zmenu znenia ust. § 261 ods. 6 Obchod. zákonníka, sa zároveň vzťah založený zmluvou o nájme zmenil zo vzťahu pôvodne „občiansko-právneho“ na vzťah „obchodno-právny“. Teda v čase jeho odstúpenia od zmluvy o nájme bolo platné a účinné znenie § 261 ods. 6 Obchod. zákonníka, podľa ktorého zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona, a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, sa spravujú príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Obč. zákonníku a týmto zákonom. Vzhľadom na to legitímne odstúpil od zmluvy o nájme podľa § 536 ods. 1, 2 Obchod. zákonníka, pretože na právny vzťah založený zmluvou o nájme sa vzhľadom na neexistenciu relevantných prechodných ustanovení Obchod. zákonníka vzťahoval po novele 01.02.2004 práve Obchod. zákonník. S týmito skutočnosťami a jeho námietkami sa však súd prvého stupňa nevysporiadal. Taktiež sa nevysporiadal v odôvodnení rozsudku s aplikáciou

a využitím ust. § 536 ods. 1,2 Obchod. zákonníka účinného v čase vykonania jeho úkonu - odstúpenia od zmluvy o nájme a nezaoberal sa ani použitím ďalších súvisiacich ustanovení Obchod. zákonníka. Ďalej namietal nesprávny výklad ust. § 261 ods. 2 Obchod. zákonníka súdom prvého stupňa, keď konštatoval, že je podmienkou § 261 ods. 2 Obchod. zákonníka v znení účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy o nájme, aby obsahom záväzku vyplývajúceho zo zmluvy o nájme bolo „výlučne“ uspokojovanie verejných potrieb, keď podľa jeho názoru citované ustanovenie jednoznačne „požaduje“ aby sa záväzkový vzťah „iba“ týkal zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a nie teda aby tento atribút bol jediným a výlučným obsahom takéhoto záväzkového vzťahu, t.j. podľa zákona postačuje len tzv. „súvis“ zmluvne založeného právneho vzťahu so zabezpečovaním verejných potrieb. Nesprávne tiež súd prvého stupňa podľa jeho názoru účel zmluvy o nájme delí na akési dve časti a namietal, že z prvej vety čl. I ods. 3 Zmluvy o nájme je zrejmé, že účelom nájmu je zriadenie staveniska práve aj pre účely rekonštrukcie verejného chodníka. Napadnutý rozsudok teda vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle § 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p.. Namietal, že súd prvého stupňa nesprávne v odôvodnení rozsudku uviedol, že možnosť odstúpenia od zmluvy sa odvoláva na príslušné ustanovenia Obč. zákonníka, pretože čl. IV ods. 3 Zmluvy o nájme znie: „možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Obč. zákonníka nie je týmto článkom dotknutá“. Týmto článkom teda zmluvné strany len nevylúčili použitie ustanovení o odstúpení od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Obč. zákonníka, čím však nie je vylúčené použitie ustanovení o odstúpení od zmluvy o nájme v zmysle Obchod. zákonníka. Poukázal aj na čl. 6 ods. 2 Zmluvy o nájme, ktorý výslovne uvádza: „pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Obč. zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov“. Takýmto zákonom je práve Obchodný zákonník. Túto skutočnosť však súd prvého stupňa neakceptoval. Poukázal na to, že z predložených listinných dôkazov je zrejmé, že spoločnosť HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. bola vo vzťahu k nemu spoločnosťou, ktorá na základe kúpnej zmluvy nadobudla od neho do vlastníctva spevnené plochy nachádzajúce sa na predmete nájmu v zmysle zmluvy o nájme a to z dôvodu, že on prevodom obchodných podielov v spoločnosti previedol spoločnosť na nový subjekt a pre zachovanie majetkovej kontinuity a splnenie si jeho povinností v zmysle zmluvy o nájme si on prostredníctvom tejto spoločnosti zabezpečil možnosť splniť si túto svoju povinnosť v budúcnosti a to najmä z dôvodu, že samotný navrhovateľ bol v omeškaní so splnením si svojej povinnosti na poskytnutie súčinnosti pri predmetnom odovzdávaní. Podľa jeho názoru medzi sporovými stranami je nesporné, že k pokusom o odovzdanie stavieb na prenajatých pozemkoch v zmysle druhej vety čl. I ods. 3 Zmluvy o nájme došlo už aj pred písomnou výzvou zo dňa 07.11.2007. S poukazom na svedecké výpovede svedkov vypočutých v konaní pred súdom prvého stupňa namietal, že na základe vykonaných dôkazov súd prvého stupňa dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a zároveň v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p., a to najmä k vade v zmysle § 221 ods. 1 písm. h/, keď súd nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav, pretože nesprávne súd prvého stupňa konštatoval, že svedecké výpovede v tomto smere neobjasnili ním tvrdené skutočnosti o tom, že navrhovateľ mu neposkytol potrebnú súčinnosť, keď túto konštatáciu súdu prvého stupňa považoval za nesprávnu aj vzhľadom na ust. § 153 ods. 1 O.s.p. a neprihliadol na to, že táto skutočnosť medzi

účastníkmi nebola sporná. Súd prvého stupňa sa nevysporiadal ani s ustanoveniami § 370 a § 365 Obchod.zákonníka. Namietal, že vzhľadom na to, že navrhovateľ mu pri odovzdávaní stavieb na predmete nájmu neposkytol potrebnú súčinnosť, nereagoval na jeho ústne ani písomné výzvy a stavby riadne a včas neprevzal, bol navrhovateľ v omeškaní so splnením si tejto povinnosti, a to po celú dobu, za ktorú žiada zaplatenie nájomného a v omeškaní je doposiaľ, pretože stavebné objekty neprevzal. Keďže právnym titulom na zaplatenie navrhovateľom požadovanej peňažnej sumy a príslušenstva má byť nedoplatok na nájomnom podľa zmluvy o nájme, pričom on platne a účinne odstúpil od zmluvy o nájme, nemá navrhovateľ žiadny právny nárok na zaplatenie požadovanej sumy ani jej príslušenstva. Rozsudok súdu prvého stupňa je podľa jeho názoru aj po formálnej stránke vydaný v rozpore so zákonom, keď jeho odôvodnenie nie je v súlade s ust. § 157 ods. 2 O.s.p.

Navrhovateľ vo svojom vyjadrení uviedol, že súd prvého stupňa na základe vykonaného dokazovania dospel k správnym záverom a k správne rozhodnutiu vo veci a navrhol napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že právny vzťah medzi účastníkmi predstavuje tzv. absolútny neobchod, pretože v čase uzavretia nájomnej zmluvy, t.j. dňa 24.06.2003 bol platný § 261 ods. 6 Obchod. zákonníka v znení, podľa ktorého zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona a sú upravené ako zmluvný typ v Obč. zákonníku, sa spravujú iba ustanoveniami Obč. zákonníka. Nesúhlasil s názorom odporcu, že od 01.02.2004 je vzťah medzi účastníkmi obchodno-právny, pretože tento právny vzťah vznikol ako občiansko-právny a zostáva ním až do jeho ukončenia. Zmena právneho režimu je výrazným zásahom do právnej istoty účastníkov právneho vzťahu tým, že účastníci založili občiansko-právny vzťah, podriadili ho pod určitý režim a jeho zmena má za následok závažné dôsledky, keď Obč. zákonník a Obchod. zákonník majú niektoré inštitúty upravené podstatne odlišne. Namietal, že v čase podpisu nájomnej zmluvy odporca vedel, že takto od zmluvy odstúpiť nemôže, avšak v roku 2007 to už realizoval. Uviedol, že intertemporálne ustanovenia Obchod. zákonníka neriešia otázku pôsobnosti Obchod. zákonníka na právne vzťahy vzniknuté do zmeny § 261 ods. 6 Obchod. zákonníka vykonané zákonom č. 530/2003 Z.z., avšak na základe analógie možno dospieť k záveru, že zámerom zákonodarcu bolo ponechať právne vzťahy vzniknuté do 31.01.2004 pod režimom Obč. zákonníka, keď podľa § 763 a Obchod. zákonníka práva zo zodpovednosti za porušenie záväzkov zo zmlúv, uzavretých pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, sa spravujú podľa doterajších predpisov a podľa § 261 ods. 5 Obchod. zákonníka pri použití tejto časti zákona podľa odsekov 1 a 2 je rozhodujúca povaha účastníkov pri vzniku záväzkového vzťahu. Namietal, že právny vzťah vzniknutý medzi účastníkmi nemožno subsumovať pod § 261 ods. 2 Obchod. zákonníka a nesúhlasil ani s výkladom uvedeného ustanovenia odporcom, podľa ktorého postačuje, aby sa právny vzťah týkal iba zabezpečovania verejných potrieb, na základe čoho dochádza k záveru, že účelom nájmu bolo zriadenie staveniska práve (aj) pre účely rekonštrukcie verejného chodníka. Namietal, že z uvedeného by sa dal vyvodiť až taký záver, že v nájomnej zmluve bol hlavným záujmom - záujem navrhovateľa na zrekonštruovaní svojho chodníka bez ohľadu na skutočnosť, že odporca svoj developérsky projekt naplánoval medzi chodníkmi navrhovateľa a nie je zrejmé, ako by ho mohol realizovať bez zmluvného vzťahu s navrhovateľom. Podľa jeho názoru nestačí, aby sa právny vzťah „iba“ týkal zabezpečovania

verejných potrieb, ale je potrebné, aby bol záujmom jediným, prípadne v právnom vzťahu aspoň prevládajúcim. Nesúhlasil s názorom odporcu, že v dôsledku rekonštrukcie chodníka a povinnosti ho bezodplatne odovzdať jemu by išlo výlučne o zmluvu uzavretú vo verejnom záujme. Uviedol, že podnikateľský záujem účastníkov zmluvy, t.j. záujem odporcu ako investora vybudovať polyfunkčný objekt a záujem navrhovateľa získať za to odplatu – nájomné, bol primárnym spúšťačom uzavretia nájomnej zmluvy a bol samotným ekonomickým dôvodom vzniku nájomnej zmluvy a skutočnosť, že jej súčasťou bol záväzok odporcu rekultivovať nehnuteľnosť patriacu navrhovateľovi bol len jej sekundárnou súčasťou. Podnikateľský zámer teda prevláda nad verejným záujmom na rekultivácii predmetu nájmu a z tohto dôvodu ide o občiansko-právny vzťah. V tomto smere poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR č. 4Obdo 27/02, vydané v súvislosti s oslobodzovaním obcí od platenia súdneho poplatku. Súd prvého stupňa preto pri rozhodovaní sporu aplikoval na vzniknutý právny vzťah správny právny predpis. Vzhľadom na to, že ide o občiansko-právny vzťah nebolo potrebné zaoberať sa odstúpením odporcu od nájomnej zmluvy podľa Obchod. zákonníka. Ďalšie námietky uvedené v odvolaní odporcu taktiež považoval za nedôvodné a správne podľa jeho názoru súd prvého stupňa vyhodnotil aj výpovede svedkov vypočutých v konaní, z ktorých vyplynulo len to, že došlo k nejakým pokusom o odovzdanie predmetu nájmu, ale nebolo preukázané, že by on súčinnosť odporcovi neposkytol.

Odvolací súd prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p., bez nariadenia pojednávania podľa § 214 od. 2 O.s.p. v spojení s ust. § 156 ods. 3 O.s.p. a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je správny v časti priznanej istiny a úrokov z omeškania, avšak nie je správny v časti, v ktorej priznal súd prvého stupňa navrhovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne.

Navrhovateľ sa v konaní domáhal proti odporcovi zaplata žalovanej istiny spolu s dohodnutou zmluvnou pokutou a úrokom z omeškania na základe Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0441-03-00, uzavretej medzi účastníkmi dňa 24.06.2003 podľa § 663 a nasl. Obč. zákonníka.

Podľa § 261 ods. 2 Obchod. zákonníka v znení účinnom k 24.06.2003 touto časťou zákona sa spravujú tak isto záväzkové vzťahy medzi štátom, samosprávnou územnou jednotkou alebo právnickou osobou zriadenou zákonom ako verejno-právna inštitúcia, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti. Na tento účel sa za štát považujú aj štátne organizácie, ktoré nie sú podnikateľmi, pri uzatváraní zmlúv, z ktorých obsahu vyplýva, že ich obsahom je uspokojovanie verejných potrieb.

Podľa § 261 ods. 6 Obchod. zákonníka v znení účinnom k 24.06.2003 zmluvy medzi osobami uvedenými v ods. 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona a sú upravené ako zmluvný typ v Obč. zákonníku, sa spravujú iba ustanoveniami Obč. zákonníka. Zámenná zmluva súvisiaca s podnikaním strán sa však spravuje týmto zákonom a použijú sa na ňu primerane ustanovenia tohto zákona o kúpnej zmluve; pri plnení záväzku dodať tovar má každá zo strán postavenie predávajúceho a pri prevzatí tovaru postavenie kupujúceho.

Ustanovenie § 261 Obchod. zákonníka kogentným spôsobom vymedzuje, ktoré záväzkové vzťahy podliehajú právnej úprave obsiahnutej v Obchod. zákonníku, pričom podľa odseku 2 vyžaduje pre podriadenie právneho vzťahu režimu Obchod. zákonníka, aby na jednej strane záväzkového vzťahu bol podnikateľ a aby záväzok súvisel s jeho podnikateľskou činnosťou s tým, že na druhej strane záväzku môžu vystupovať subjekty uvedené v odseku 2, pričom aby na to, aby záväzkový vzťah podliehal režimu Obchod. zákonníka, musí byť okrem požiadaviek kladených na subjekty záväzkového vzťahu splnená aj ďalšia požiadavka, a to, aby sa záväzkový vzťah týkal zabezpečenia verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky. Táto ďalšia požiadavka podľa názoru odvolacieho súdu musí byť zrejmá s prihliadnutím na všetky okolnosti už pri vzniku záväzkového vzťahu, čo vyplýva aj z ust. § 261 ods. 1 Obchod. zákonníka v znení účinnom k 24.06.2003, podľa ktorého táto časť zákona upravuje záväzkové vzťahy medzi podnikateľmi, ak pri ich vzniku je zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti; keď v nadväznosti na toto ustanovenie upravuje ust. § 261 ods. 2 cit. zákona ďalšie kritériá spočívajúce v povahe subjektov, ktoré sú rozhodujúce pre podriadenosť právneho vzťahu režimu Obchod. zákonníka.

Ust. § 261 ods. 6 Obchod. zákonníka v znení účinnom k 24.06.2003 pripúšťalo v prípade zmlúv, ktoré nie sú upravené ako zmluvné typy v Obchod. zákonníku, ale sú upravené len v Obč. Zákonníku, len aplikáciu Obč. zákonníka a tieto vzťahy upravoval teda ako tzv. absolútne neobchodné záväzkové vzťahy.

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že právny vzťah medzi nimi vznikol ako občiansko-právny. Novelizácia ust. § 261 ods. 6 Obchod. zákonníka s účinnosťou od 01.02.2004 podľa názoru odvolacieho súdu nemá za následok zmenu už existujúcich občiansko-právnych vzťahov na vzťahy obchodno-právne, i keď prechodné ustanovenia Zák.č. 530/2003 Z.z. účinného od 01.02.2004 neupravujú otázku posudzovania právnych vzťahov vzniknutých pred účinnosťou Zákona č. 530/2003 Z.z., pretože takáto zmena právneho vzťahu a právneho režimu vzťahujúceho sa na už existujúci zmluvný vzťah, ku ktorej by malo dôjsť len v dôsledku zmeny právnej úpravy bez prejavu vôle zmluvných strán, by bola v rozpore s princípom právnej istoty účastníkov právneho vzťahu. Taktiež v zmysle § 261 ods. 1 a ods. 5 pre posúdenie aplikácie právneho režimu Obchod. zákonníka je rozhodujúcim okamihom vznik právneho vzťahu a aj z týchto ustanovení možno analogicky vyvodiť záver, že zmena právneho predpisu nemôže mať za následok zmenu charakteru, resp. povahy právneho vzťahu, ktorý bol zmluvou uzavretou zmluvnými stranami založený ako občiansko-právny vzťah.

Odvolací súd sa nestotožnil ani s názorom odporcu, že právny vzťah účastníkov založený Zmluvou o nájme pozemku zo dňa 24.06.2003 sa týka zabezpečovania verejných potrieb, keď aj podľa názoru Najvyššieho súdu SR uvedenom v rozhodnutí č. 4Obdo 27/2007 je potrebné rozlišovať použitie majetku obce na verejné účely od jeho ostatného použitia na výkon samosprávy alebo podnikateľskú, príp. inú činnosť a treba teda odlišovať konania, predmetom ktorých sú vzťahy vzniknuté pri plnení takých úloh obce, ktoré sú priamym zabezpečovaním verejných potrieb, alebo s ním bezprostredne súvisia od vzťahov, ktoré vznikli pri ostatnej činnosti obce. Z účelu predmetnej Zmluvy o nájme pozemku uvedenom v čl. I bod 3 zmluvy je zrejmé, že zo strany navrhovateľa nešlo pri uzatváraní zmluvy

o plnenie takej úlohy obce, ktorá by bola priamym zabezpečením verejných potrieb, alebo by s ním bezprostredne súvisela, ale tento vzťah sa týka najmä podnikateľskej činnosti odporcu, ktorý mal záujem realizovať výstavbu na prenájomnom pozemku a podľa názoru odvolacieho súdu týka sa aj podnikateľskej činnosti navrhovateľa, ktorý mal záujem o zisk z nájomného a skutočnosť, že súčasťou tohto zmluvného vzťahu bola aj rekonštrukcia chodníka nezakladá dostatočný súvis tohto právneho vzťahu, týkajúceho sa podnikateľskej činnosti účastníkov, so zabezpečením verejných potrieb tak, aby bolo možné tento vzťah považovať za týkajúci sa zabezpečovania verejných potrieb v zmysle § 261 ods. 2 Obchod. zákonníka.

Vzhľadom na uvedené sa odvolací súd stotožnil s názorom súdu prvého stupňa, že právny vzťah medzi účastníkmi je občiansko-právny a tento je potrebné posudzovať podľa príslušných ustanovení Obč. zákonníka.

Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou (§ 667 ods. 1 Obč. zákonníka v znení platnom k 24.06.2003).

Nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájmoch pozemkov patriacich do poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu v jednoročnej lehote a to k 1. októbru bežného roka; pri nájmoch iných nehnuteľností v trojmesačnej lehote, pri nájme hnutel'ných vecí v jednomesačnej lehote (§ 667 ods. 2 cit. zákona).

Ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak (§ 678 cit. zákona).

Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bola prenájatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitel'nou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy (§ 679 ods. 1 cit. zákona).

Ďalej ust. § 680 ods. 1 cit. zákona upravuje zánik nájomnej zmluvy zničením prenájatej veci a v ods. 3 možnosť nájomcu vypovedať nájomnú zmluvu v prípade, ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci.

V prejednávanej veci účastníci uzavreli Zmluvu o nájme pozemku, uvedeného v čl. I zmluvy, na dobu neurčitú od 26.05.2003. V čl. I bod 3 zmluvy sa účastníci dohodli, že účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu počas výstavby: „Polyfunkčný areál Prievozská ul.“ ako zariadenie staveniska a rekonštrukcia verejného chodníka, zároveň si dohodli, že po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia je nájomca povinný, do troch mesiacov, protokolárne, odovzdať bezodplatne stavbu na prenájatých pozemkoch, na ploche 2057 m² Hlavnému mestu SR Bratislave – oddeleniu cestného hospodárstva. Výpoveď zmluvy si účastníci dohodli v čl. IV bod 1 zmluvy tak, že prenajímateľ môže zmluvu vypovedať v 3-mesačnej výpovednej lehote aj bez udania dôvodu a nájomca môže zmluvu vypovedať v 2-mesačnej výpovednej lehote a to len v prípade, ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na

dohodnuté užívanie bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť. Podľa čl. IV bod 3 Zmluvy možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Obč. zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvého stupňa vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu potrebnom na zistenie skutočností rozhodujúcich pre posúdenie dôvodnosti návrhu navrhovateľa na zaplatenie nájomného s príslušenstvom a vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade s ust. § 132 O.s.p.. Vykonaným dokazovaním však nebolo preukázané, že by ku dňu vydania rozhodnutia vo veci; ktorý stav je rozhodujúci pre rozsudok v zmysle § 154 ods. 1 O.s.p.; došlo medzi účastníkmi k skončeniu nájmu založeného zmluvou o nájme pozemku, uzavretou na dobu neurčitú, v zmysle zmluvných dojednaní zmluvných strán obsiahnutých v predmetnej zmluve o nájme alebo v zmysle príslušných citovaných ustanovení Obč. zákonníka upravujúcich skončenie nájmu, pričom pre posúdenie, či došlo k ukončeniu nájomného vzťahu je irelevantné, či k protokolárnemu odovzdaniu stavieb na prenajatých pozemkoch v dohodnutej lehote, do troch mesiacov po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia nedošlo z dôvodu omeškania, resp. neposkytnutia súčinnosti navrhovateľom alebo z dôvodov na strane odporcu napr. z dôvodu nepredloženia preberacieho protokolu, pretože pre posúdenie povinnosti odporcu ako nájomcu platiť nájomné za prenajaté pozemky je rozhodujúcou skutočnosťou trvanie nájomného vzťahu. V konaní však nebolo preukázané a ani účastníci netvrdili, že by došlo k ukončeniu nájmu niektorým zo spôsobov uvedených v predmetnej nájomnej zmluve alebo v zmysle príslušných ustanovení Obč. zákonníka, ku dňu vydania rozhodnutia vo veci, a preto súd prvého stupňa správne rozhodol, keď odporcu zaviazal na zaplatenie dlžného nájomného spolu s úrokom z omeškania podľa § 517 ods. 2 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z..

Odvolací súd ďalej považuje za potrebné uviesť, že ani v prípade prípustnosti aplikácie Obchod. zákonníka na daný právny vzťah, nemalo by odstúpenie od nájomnej zmluvy odporcom, listom zo dňa 17.07.2007, podľa § 356 ods. 1 Obchod. zákonníka za následok zrušenie nájomnej zmluvy, keď toto odstúpenie od zmluvy nemožno považovať za platné vzhľadom na to, že v danom prípade neboli splnené zákonné predpoklady cit. ustanovenia pre odstúpenie od zmluvy a to zmarenie základného účelu zmluvy, ktorý bol v nej výslovne vyjadrený, v dôsledku podstatnej zmeny okolností, za ktorých sa zmluva uzavrela; pretože z obsahu spisu nesporne vyplýva, že v danom prípade účel zmluvy nebol zmarený, ale základný účel vyjadrený v čl. I bod 3 zmluvy, a to užívanie predmetu nájmu počas výstavby: „polyfunkčný areál, Prievozská ul.“ ako zariadenie staveniska a rekonštrukcia verejného chodníka, bol naplnený.

Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v časti istiny a úrokov z omeškania ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Súd prvého stupňa zaviazal odporcu aj na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa § 544 ods. 1,2 Obč. zákonníka, dohodnutej medzi účastníkmi v čl. III bod 4 Zmluvy o nájme pozemku vo výške 0,1 % z dlžnej sumy nájomného, a to za každý aj začatý deň trvania omeškania - nesplnenia povinnosti platiť nájomné v dohodnutých splátkach alebo pomernú časť nájomného podľa odseku 2 tohto článku riadne a včas s odôvodnením, že odporca

neuhradil nájomné v lehote určenej zmluvou, čím porušil svoju zmluvnú povinnosť a preto je povinný zaplatiť navrhovateľovi zmluvnú pokutu vo výške stanovenej dohodou účastníkmi konania. Z ust. § 3 ods. 1 Obč. zákonníka však vyplýva, že výkon práv a povinností vyplývajúcich z občiansko-právnych vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Pri rozhodovaní o zmluvnej pokute súd prvého stupňa vychádzal len z ust. § 544 ods. 1,2 Obč. zákonníka, z dohodnutej výšky zmluvnej pokuty a zo skutočnosti, že odporca porušil zmluvnú povinnosť, ale nezaoberal sa dohodnutou výškou zmluvnej pokuty, ktorá predstavuje 0,1 % z dlžnej sumy nájomné za každý, i začatý deň trvania nesplnenia povinnosti a neskúmal, či takto dohodnutá výška, resp. výkon práva na zaplatenie zmluvnej pokuty v takejto výške neodporuje dobrým mravom a to aj vzhľadom na ďalšie okolnosti prejednávanej veci, spočívajúce napr. v snahe odporcu ukončiť nájom i keď predčasne listami z 10.11.2004 a z 28.12.2004 adresovanými navrhovateľovi a taktiež listom zo 17.07.2007, pričom odporca tvrdil, že k protokolárnemu odovzdaniu stavieb na prenajatých pozemkoch nedošlo z dôvodu neposkytnutia súčinnosti navrhovateľom.

Ust. § 544 Obč. zákonníka umožňuje zmluvným stranám v rámci zmluvnej voľnosti dojednať výšku zmluvnej pokuty alebo spôsoby jej určenia, avšak priznať zmluvnú pokutu v dohodnutej výške možno len ak neodporuje dobrým mravom a preto je potrebné výšku zmluvnej pokuty posúdiť v každom konkrétnom prípade aj z hľadiska ust. § 3 ods. 1 Obč. zákonníka, v rámci ktorého je podľa názoru odvolacieho súdu potrebné v danom prípade vyhodnotiť aj prístup zmluvných strán k protokolárnemu odovzdaniu dohodnutému v čl. I bod 3 Zmluvy o nájme pozemku.

V tejto časti uplatneného nároku súd prvého stupňa vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď nepoužil pri posudzovaní dôvodnosti návrhu navrhovateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty aj ust. § 3 ods. 1 Obč. zákonníka a preto odvolací súd v tejto časti rozsudok súdu prvého stupňa zrušil podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. a vec mu vrátil na ďalšie konanie podľa § 221 ods. 2 O.s.p..

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodne podľa § 224 ods. 3 O.s.p. súd prvého stupňa v novom rozhodnutí o veci.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave, dňa 20.11.2012

JUDr. Janka Gažovičová
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Alena Horecká



T: 24.12

Obchodní 0

Michaela Pachero 24
24/12

č.k.17C/94/2009-228-
IČS: 1207234947



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave pred sudkyňou JUDr. Michaelou Pacherovou v právnej veci navrhovateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, Primaciálne námestie 1, Bratislava, proti odporcovi: **Apollo Business Center v.o.s.**, Mlynské nivy 45, Bratislava, zastúpený advokátom JUDr. Timotejom Braxatorom, Zámocká 30, Bratislava, **o zmluvnú pokutu** takto

r o z h o d o l :

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi 30 000,- euro do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšnej časti súd návrh z a m i e t a .

O trovách konania bude rozhodnuté samostatným uznesením.

O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľ sa návrhom podaným na tunajší súd domáhal, aby súd zaviazal odporcu na zaplatenie sumy 989 936,50 SK/32 859,87 euro s príslušenstvom z titulu nedoplatku na nájomnom za prenajaté pozemky. Rozsudkom zo dňa 16. 3. 2010, č. k. 17C/94/2009-123 súd zaviazal odporcu povinnosťou zaplatiť navrhovateľovi 32 859,87 eur spolu s úrokom z omeškania a zmluvnou pokutou vo výške 0,1 % denne zo sumy 1 877,70 euro počnúc dňom 6. 1. 2005 do zaplatenia z jednotlivých splátok nájomného. Súd vychádzal z vykonaného dokazovania, na základe ktorého zistil, že dňa 24. 6. 2003 uzavrel navrhovateľ ako prenajímateľ s odporcom (pred zmenou obchodného mena Central European Development, spol. s r.o.) ako nájomcom zmluvu o nájme pozemku číslo 08 - 83 - 0441 - 03 - 00 podľa ustanovení §§ 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Predmetom nájmu boli pozemky vo vlastníctve navrhovateľa, zapísané na liste vlastníctva číslo 797 ako parcela číslo 2187, parcela číslo 21818/1 a parcela číslo 21844/2. Tieto pozemky boli prenechané do nájmu odporcovi za účelom zriadenia staveniska počas výstavby polyfunkčného areálu - Prievozská ulica a za účelom rekonštrukcie verejného chodníka. Po nadobudnutí právoplatnosti

kolaudačného rozhodnutia sa nájomca zaviazal predmet nájmu do troch mesiacov protokolárne odovzdať bezodplatne navrhovateľovi - oddeleniu cestného hospodárstva. Nájomné bolo dojednané podľa § 17 vyhlášky číslo 465 /1991 Zb. v znení neskorších zmien dohodou zmluvných strán vo výške 165 SK/m2/rok. Za celkovú výmeru prenajatých pozemkov 2 057 m² predstavovalo nájomné 339 405 SK/11 266 euro, ktorú sumu sa odporca zaviazal uhrádzať v štvrtročných splátkach po 84 852 SK/2 816 euro, vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka na účet navrhovateľa. Súd mal v konaní za preukázané, že medzi účastníkmi konania bola uzavretá nájomná zmluva, na základe ktorej sa zmluvné strany dohodli, že po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia je nájomca povinný do troch mesiacov protokolárne odovzdať bezodplatne stavbu na prenajatých pozemkoch navrhovateľovi. Kolaudačné rozhodnutie číslo RDOP /2005/64283/TDA nadobudlo právoplatnosť dňa 3. 3. 2005. Do 3. 6. 2005 k protokolárnemu odovzdaniu nehnuteľnosti však nedošlo, nedošlo ani iným spôsobom k zrušeniu zmluvy, preto bol odporca povinný platiť za predmet nájmu dohodnuté nájomné. Odporca sa v konaní bránil tým, že navrhovateľa viackrát vyzýval na protokolárne prevzatie nehnuteľnosti už v roku 2006, o čom však do spisu nezložil žiaden relevantný dôkaz. Prvým písomným dokumentom, ktorý svedčí o tom, že odporca vyzval navrhovateľa na protokolárne prevzatie predmetnú nájmu bol list zo dňa 17. 7. 2007 (č.l. 43 spisu). Ak odporca teda prenajaté pozemky využíva a nepostupoval podľa ustanovenia článku IV. Bod 1. 2 nájomnej zmluvy a zmluvu nevypovedal a v konaní nepreukázal ani netvrdil, že by prenajatá vec bola v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo sa stala neskôr nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, resp. sa stala neupotrebitelnou, bol aj naďalej povinný platiť za predmet nájmu nájomné dohodnuté v zmluve. Podľa § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka súd priznal navrhovateľovi zmluvnú pokutu ktorá bola medzi účastníkmi zmluvne dohodnutá a podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 ods. 3 nar. vl. č. 87/1995 Z.z. aj úrok z omeškania.

Na odvolanie odporcu rozsudkom zo dňa 20. 11. 2012, č.k. 8Co 257/2010 - 156 Krajský súd v Bratislave rozhodnutie súdu prvého stupňa v časti istiny a úrokov z omeškania potvrdil a v časti o zmluvnej pokute rozsudok zrušil a vec vrátil súdu na ďalšie konanie. Odvolací súd vo svojom odôvodnení uviedol, že súd prvého stupňa pri rozhodovaní o zmluvnej pokute vychádzal len z ustanovenia § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, z dohodnutej výšky zmluvnej pokuty a zo skutočnosti, že odporca porušil zmluvnú povinnosť, ale súd sa nezaoberal dohodnutou výškou zmluvnej pokuty, ktorá predstavuje 0,1 % z dlžnej sumy nájomného za každý aj začatý deň trvania nesplnenia povinností a neskúmal, či takto dohodnutá výška, resp. výkon práva na zaplatenie zmluvnej pokuty v takejto výške neodporuje dobrým mravom a to aj vzhľadom na ďalšie okolnosti prejednávanej veci, spočívajúce napríklad v snahe odporcu ukončiť nájom i keď predčasne listami zo dňa 10. 11. 2004 a 28. 12. 2004 adresovanými navrhovateľovi a taktiež listom zo dňa 17. 7. 2007, pričom odporca tvrdil, že k protokolárnemu odovzdaniu stavieb na prenajatých pozemkoch nedošlo z dôvodu neposkytnutia súčinnosti navrhovateľom. Krajský súd poukázal, že ustanovenie § 544 Občianskeho zákonníka síce umožňuje zmluvným stranám aby si v rámci zmluvnej voľnosti dojednali výšku zmluvnej pokuty alebo spôsob jej určenia, avšak priznať ju možno v dojednanej výške len vtedy ak neodporuje dobrým mravom. Preto bola súdu prvého stupňa uložená povinnosť skúmať výšku zmluvnej pokuty z hľadiska ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vyhodnotiť prístup zmluvných strán k protokolárnemu odovzdaniu predmetu nájmu dohodnutému v článku I. bod 3 zmluvy o nájme pozemku.

Dňa 24. 6. 2003 uzavrel navrhovateľ ako prenajímateľ s odporcom (pred zmenou obchodného mena Central European Development, spol. s r.o.) ako nájomcom zmluvu o nájme pozemku číslo 08 - 83 - 0441 - 03 - 00 podľa ustanovení §§ 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Predmetom nájmu boli pozemky vo vlastníctve navrhovateľa, zapísané na liste vlastníctva číslo 797 ako parcela číslo 2187, parcela číslo 21818/1 a parcela číslo 21844/2. Tieto pozemky boli prenechané do nájmu za účelom zriadenia staveniska počas výstavby polyfunkčného areálu - Prievozská ulica a za účelom rekonštrukcie verejného chodníka.

V článku III - úhrada za nájom si zmluvné strany dojednali nájomné podľa § 17 vyhl. č. 465 /1991 Zb. v znení neskorších zmien dohodou vo výške 165 Sk/m2/rok za celkovú výmeru prenajatých pozemkov 2057 m2 predstavovalo nájomné 339 405 SK/11 266 euro, ktorú sumu sa odporca zaviazal uhrádzať v štvrtročných splátkach po 84 852 SK/2816 euro, vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka na účet navrhovateľa.

Zmluva bola dojednaná na dobu neurčitú s tým, že v zmysle článku I. bod 3 sa nájomca zaviazal, že po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia do troch mesiacov bezodplatne protokolárne odovzdá stavbu na prenajatých pozemkoch, na ploche 2 057 m2 Hlavnému mestu SR Bratislava - oddeleniu cestného hospodárstva. Podľa článku V bod 1.3 si zmluvné strany dohodli, že všetky písomnosti (vrátane výpovede alebo odstúpenia od zmluvy) sa doručujú druhej strane na adresu, ktorá je odosielaajúcej strane posledne známa. Ak nie je možné písomnosť doručiť na túto adresu, považuje sa písomnosť za doručenie po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej bola písomnosť adresovaná o tom nedozvie.

Z obsahu ďalších listinných dôkazov súd zistil, že starosta mestskej v časti Bratislava - Ružinov ako špeciálny stavebný úrad vydal dňa 30. 1. 2005 pod č.j. RDOP/2005/6428 - 3/ TDA kolaudačné rozhodnutie, na základe ktorého sa povolilo užívanie časti komunikácie:

-križovatka Prievozská - Turčianska - úprava komunikácie

-križovatka Prievozská - Turčianska - cestná svetelná signalizácia

-križovatka Prievozská - Turčianska- elektrická prípojka NN

-úprava komunikácie Mlynské nivy - vjazd, výjazd I

-spevnená plocha administratívna budova V - spevnené plochy a chodníky okolo objektu,

nachádzajúce sa na parc. č. 21817, 21818/1, 21844/2, 9351/1 nachádzajúce sa v katastrálnom území Nivy. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňom 3. 3. 2005, teda podľa článku I. bod 3 nájomnej zmluvy bol nájomca povinný predmet nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi do 3. 6. 2005.

Odporca vo svojej výpovedi uviedol, že sa svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu navrhovateľovi splniť snažil, avšak pre správanie navrhovateľa k jeho odovzdaniu nedošlo. Odporca poukázal na písomnú korešpondenciu vedenú medzi účastníkmi konania a to konkrétne na listy zo dňa 10. 11. 2004 a 28. 12. 2004, ktoré majú preukazovať snahu z jeho strany o odovzdanie pozemkov navrhovateľovi. Listom zo dňa 10. 11. 2004 odporca oznámil navrhovateľovi, že kolaudácia "Polyfunkčného areálu Prievozská ulica" prebehla dňa

26. 10. 2004 a kolaudácia stavebných objektov na predmete prenájmu je vytýčená na 12. 11. 2004. Z uvedeného dôvodu odporca vyzval navrhovateľa na uzavretie dohody o ukončení nájmu ku dňu 31. 12. 2004. K uzavretiu navrhovanej dohody medzi účastníkmi však nedošlo. Listom zo dňa 28. 12. 2004 odporca navrhoval ukončiť nájom ku dňu 31. 1. 2005, keďže nedošlo k protokolárnemu odovzdaniu a prevzatiu stavebných objektov. Odporca predpokladal, že stavebné objekty budú odovzdané a prevzaté navrhovateľom v prvej polovici januára 2005. Na základe tohto listu k dohode medzi účastníkmi nedošlo. Následne až listom zo dňa 17. 7. 2007, doručenému navrhovateľovi dňa 16. 8. 2007, odporca odstúpil od zmluvy podľa § 356 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka pre zmarenie účelu nájmu z dôvodu definitívneho ukončenia realizácie stavieb na pozemkoch, ktoré tvorili predmet nájmu, zároveň odporca prehlásil, že je pripravený odovzdať navrhovateľovi predmetné stavby vybudované na pozemkoch, ktoré tvoria predmet nájmu. Listom zo dňa 7. 11. 2007 vyzvala už obchodná spoločnosť HB Reavis Management spol. s r.o. navrhovateľa na prevzatie stavebných objektov.

Odporca už v odvolacom konaní ako aj po vrátení veci z krajského súdu namietal vo veci nedostatok vecnej pasívnej legitimácie, pretože objekty na prenajatých pozemkoch kúpnu zmluvou previedol do vlastníctva tretieho subjektu - obchodnej spoločnosti - HB Reavis Management spol. s r.o. Ak nie je vlastníkom stavieb neexistuje ani platný právny základ na platenie sankcií z dôvodu umiestnenia t.č. cudzích stavieb vo vlastníctve obchodnej spoločnosti HB Reavis Management spol. s r.o., mal zato, že nájomná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom z dôvodu porušenia zákazu retroaktivity, keď zmluva bola uzavretá dňa 24. 6. 2003 avšak jej účinnosť nastala už dňa 26. 5. 2003, čím bol porušený zákaz retroaktivity. Podľa názoru odporcu navrhovateľ sám zavinil vznik dlhu podľa nájomnej zmluvy, pretože nepovolil prevod nájomnej zmluvy z odporcu na obchodnú spoločnosť HB Reavis Management spol. s r.o. a tiež porušil prevenčnú povinnosť, pretože vedel o tom, že stavby boli prevedené na iný subjekt, z ktorého dôvodu mal sám navrhovateľ odstúpiť od nájomnej zmluvy a následne vysporiadať svoje nároky voči skutočnému vlastníkovi stavieb. Na preukázanie svojich tvrdení založil do spisu kúpnu zmluvu uzavretú dňa 4. 11. 2005 medzi odporcom ako predávajúcim a obchodnou spoločnosťou HB Reavis Management spol. s r.o. ako kupujúcim. Predmetom zmluvy boli objekty v Bratislave, katastrálne územie Nivy, na ulici Prievozská, Turčianska a Mlynské Nivy, ktorých užívanie bolo povolené rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - Ružinov, č.j. RDOP/2005/6428 - 3 - TDA, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 3. 3. 2005.

Súd sa s námietkami opätovne vznesenými odporcom nezaoberal, keďže boli vzaté do úvahy v odvolacom konaní, keď sa krajský súd s námietkami vo vzťahu k zmluvným dojednaniám ohľadne ukončenia nájmu a odstúpenia od zmluvy zo strany odporcu nestotožnil. Krajský súd konštatoval, že odporca nepreukázal, že by došlo k platnému ukončeniu nájmu, preto jeho povinnosť platiť nájomné počas trvania nájomného vzťahu daná bola. Pokiaľ odporca poukazuje na kúpno-predajnú zmluvu, ktorou dňa 04.11.2005 mal previesť vlastnícke právo k objektom nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nivy, ktorých užívanie bolo povolené rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - Ružinov č.j. RDOP/2005/6428-3/TDA, nič na tom nemení záväzok, ktorý medzi účastníkmi konania vznikol z nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva nebola viazaná na vlastníka rozostavanej stavby (skolaudovanej stavby) ale bola viazaná výlučne na osobu odporcu. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na znenie článku V. bod 4 zmluvy o nájme pozemku, podľa ktorého nájomca nebol oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej

osobe, s výnimkou odovzdania staveniska dodávateľovi stavby. Ak odporca túto povinnosť porušil, musí znášať za takéto svojej konanie následky.

Odporca označil zmluvu o nájme za neplatný právny úkon z dôvodu porušenia zákazu retroaktivity, keď zmluva bola uzavretá dňa 24.06.2003 avšak jej účinnosť mala nastať skôr už dňa 26.05.2003, čo odporca označil za nezákonnú a protiústavnú retroaktivitu nájomnej zmluvy spôsobujúcu jej absolútnu neplatnosť poukazujúc pritom na rozhodnutie NS SR 5SŽ 20/2010.

Súd dáva odporcovi do pozornosti rozdiel medzi retroaktivitou právnej normy a retroaktivitou právneho úkonu. Z rozsudku na ktorý sa odporca odvolával (NS SR 5SŽ 20/2010) súd zistil, že tento sa týka práve zákazu retroaktivity právnej normy a nie právneho úkonu, preto bol na prejednávajúcu vec nepoužiteľný. Z formálneho hľadiska je každá zmluva uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť, t.j. keď včasné vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi (§ 43c ods. 2 a § 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Ak sú splnené všetky ďalšie požiadavky kladené na konkrétnu zmluvu (náležitosti subjektu, vôle, prejavu vôle, zhoda prejavu vôle náležitosti predmetu), stáva sa zmluva platnou. Od platnosti zmluvy však treba odlišovať jej účinnosť. Účinnosťou zmluvy sa rozumie stav, kedy nastávajú jej účinky, ktoré s takýmto prejavom vôle spája právny predpis, a kedy teda nastáva povinnosť zmluvných strán riadiť sa uzavretou zmluvou. Zmluva je tak účinná, ak jej účinky (práva a povinnosti) dopadajú na jej účastníkov. V prípade nájomnej zmluvy z hmotného práva nevyplýva, že by sa pre jej platnosť vyžadovala písomná forma (§ 663 OZ). Ak však dôjde k jej uzavretiu v písomnej forme, dôsledky viazanosti zmluvnými prejavmi sa odvíjajú práve od jej písomne dohodnutého obsahu. V prvom rade od jej esenciálnych náležitostí, vrátane začiatku účinnosti zmluvy ako i dohodnutej doby trvania nájomného pomeru. Pre posúdenie trvania nájomného vzťahu je preto rozhodujúci konsenzus zmluvných strán vyjadrený v zmluve, ktorý môže stanoviť začiatok nájmu pred podpisom písomného vyhotovenia zmluvy (NS ČR 28 Cdo 725/2004). Keď si zmluvné strany dohodli, že nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom 26.05.2003 a k písomnému vyhotoveniu zmluvy došlo až dňa 24.06.2003 nemá táto skutočnosť za následok jej neplatnosť.

Po nadobudnutí právoplatnosti prvostupňového rozsudku v časti o uloženej povinnosti odporcovi zaplatiť navrhovateľovi istinu a úroky z omeškania, si odporca svoju povinnosť dňa 6. 5. 2013 splnil a zaplatil navrhovateľovi celú neuhradenú časť nájomného ako aj úrok z omeškania. Z uvedeného dôvodu navrhovateľ vyčíslil zmluvnú pokutu sumou 83 059,46 euro ako zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne

z istiny 1 877,70 euro od 6. 1. 2005 do 6. 5. 2013 v sume 5 713,84 euro,
z istiny 2 816,57 euro od 6. 4. 2005 do 6. 5. 2013 v sume 8 317,33 euro,
z istiny 2 816,57 euro od 6. 7. 2005 do 6. 5. 2013 v sume 8 061,02 euro,
z istiny 2 816,57 eura od 6. 10. 2005 do 6. 5. 2013 v sume 7 801,90 euro
z istiny 2 816,57 euro od 6. 1. 2006 do 6. 5. 2013 v sume 7 542,77 euro,
z istiny 2 816,57 euro od 6. 4. 2006 do 6. 5. 2013 v sume 7 289,28 euro
z istiny 2 816,57 euro od 6. 7. 2006 do 6. 5. 2013 v sume 7 032,98 euro
z istiny 2 816,57 euro od 6. 10. 2006 do 6. 5. 2013 v sume 6 773,85 euro
z istiny 2 816,55 euro od 6. 1. 2007 do 6. 5. 2013 v sume 6 514,68 euro
z istiny 2 816,55 euro od 6. 4. 2007 do 6. 5. 2013 v sume 6 261,19 euro
z istiny 2 816,55 euro od 6. 7. 2007 do 6. 5. 2013 v sume 6 004,88 euro

z istiny 2816,54 euro od 6. 10. 2007 do 6. 5. 2013 v sume 5 765,74 euro, spolu teda žiadal navrhovateľ priznať zmluvnú pokutu vo výške 83 059,46 euro odo dňa splatnosti jednotlivých splátok nájomného až do ich zaplatenia, t.j. do dňa 6. 5. 2013. Uznesením zo dňa 13. 11. 2014, č.k. 17C/94/2009 - 196 súd podľa § 95 O. s. p. pripustil zmenu petitu v nasledovnom znení: Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi 83 000 59,46 euro ako aj náhradu trov konania do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

Podľa § 545a Občianskeho zákonníka neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

Podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa článku III bod 4 zmluvy o nájme pozemku si zmluvné strany dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých splátkach alebo pomernú časť nájomného podľa odseku 2 tohto článku riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy nájomného, a to za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nebola týmto dotknutá.

Zmluvná pokuta je dohodou určená peňažná suma, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi v prípade porušenia povinnosti, ktorej splnenie vyplýva zo zabezpečovanej zmluvy. V praxi ide najčastejšie o prípady, keď dlžník vlastným zavinením dlh nesplní vôbec alebo nie včas alebo nie riadne. Právnou podstatou zmluvnej pokuty je povinnosť zaplatiť určitú sumu v prípade, že bola porušená zmluvná povinnosť, ktorú si strany pre prípady porušenia dojednávajú. Ak však neexistuje zmluvná povinnosť, nemôže existovať, hoci aj účastníkmi dojednaný záväzok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Veriteľ je oprávnený vymáhať zmluvnú pokutu, iba za predpokladu, že sám dodržal svoje povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zmluvy alebo zo zákona. Zmluvnou pokutou môže byť zabezpečená aj povinnosť poskytnúť plnenie na dohodnutom mieste, v dohodnutom čase, v potrebnej akosti, zabezpečiť možno aj porušenie povinnosti plniť bez právnych väd a pokuta sa môže vzťahovať aj na nekompletné plnenie nesplnenie zmluvnej povinnosti môže spočívať buď v tom, že sa táto nesplní vôbec, alebo sa, ak nesplní včas, alebo sa nesplní riadne. Porušenie povinností môže byť spôsobené tak konaním, ako aj opomenutím. Zmluvná pokuta sa môže týkať nesplnenia povinnosti včas splniť určitý peňažný záväzok alebo splnenie iných povinností týkajúcich sa predmetu záväzku, alebo spôsobu jeho plnenia. Nevyhnutnou náležitosťou zmluvného dojednávania o zmluvnej pokute je uvedenie výšky zmluvnej pokuty alebo aspoň spôsob jej určenia. V dohode o zmluvnej pokute výška zmluvnej pokuty alebo spôsob jej určenia ako aj povinnosť, ktorú zmluvná pokuta zabezpečuje, musia byť vymedzené určito, inak je dohoda neplatná. Určenie výšky zmluvnej pokuty alebo spôsob jej určenia sa ponecháva na vzájomnú dohodu zmluvných strán, ktoré sa môžu dohodnúť na jednorazovej sume zmluvnej pokuty, zmluvnej pokute vyjadrenej v percentách alebo stanovení spôsobu určenia zmluvnej pokuty. Konkrétna výška zmluvnej pokuty nie v Občianskom zákonníku upravená a nie je ustanovený

ani spôsob jej určenia. Túto otázku musí riešiť dohoda o zmluvnej pokute. Súdna prax akceptuje ako východisko pre určenie výšky zmluvnej pokuty hodnotu zabezpečeného záväzku (NS SR 3 Obo 283/1998). Výška zmluvnej pokuty musí byť zásadne primeraná významu riadneho splnenia zmluvy. Občiansky zákonník neustanovuje maximálnu výšku zmluvnej pokuty. Súčasne však v ustanovení § 545a Občianskeho zákonníka určuje, že neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na význam a hodnotu zabezpečovacej povinnosti. Zmluvné strany by preto mali zmluvnú pokutu dojednať v primeranej výške s prihliadnutím na význam a hodnotu zabezpečeného záväzku, prípadne na výšku škody, ktorá by jeho porušením hrozila. Pri skúmaní dojednaní o zmluvnej pokute je potrebné zvážiť funkciu zmluvnej pokuty (preventívnu, uhradzovaciu a sankčnú). Primeranosť dohodnutej výšky zmluvnej pokuty je potrebné posúdiť s prihliadnutím na celkové okolnosti úkonu, jeho pohnútky a účel, ktorý sledoval. musí vychádzať z okolností, vzťahujúceho sa k okamihu uzavretia dohody o zmluvnej pokute.

Riadiac sa uvedenými kritériami ako i právnym názorom odvolacieho súdu, vyhodnotiac opätovne doposiaľ vykonané dokazovanie súd konštatuje, že zmluvné strany si dojednali pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti - nezaplatenia nájomného riadne a včas - zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy nájomného, a to za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Krajský súd v Bratislave dospel k záveru, že ak odporca nájomné navrhovateľovi neplatil, konal tak v rozpore so zmluvou o nájme pozemku. Z uvedeného je teda jednoznačné, že odporca zmluvné dojednania porušil, z ktorého dôvodu bol navrhovateľ oprávnený domáhať sa zaplata zmluvnej pokuty ako paušalizovanej náhrady škody. Bolo nesporné, že odporca sa listami zo dňa 10. 11. 2004 a 26.10.2004 snažil o ukončenie nájomného vzťahu dohodou, s ktorou však navrhovateľ nesúhlasil. Keďže pre účinné uzavretie dohody je potrebný súhlas oboch strán, k platnému ukončeniu nájomného vzťahu nedošlo, napokon k ukončeniu nájomného vzťahu malo dôjsť až po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, t.j. dňom 03. 03.2005. Ak odporca hodlal ukončiť nájomný vzťah pred týmto termínom mohlo tak dôjsť iba na základe konsenzu oboch zmluvných strán, ktorý však dosiahnutý nebol. Po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, t.j. po 03.03.2005 nebolo v konaní preukázané, že by sa odporca snažil odovzdať navrhovateľovi protokolárne predmet nájmu a nedošlo ani k platnému odstúpeniu od zmluvy, tak ako to napokon konštatoval aj krajský súd, teda nájomný pomer trval naďalej a odporca bol povinný platiť nájomné. Ak si odporca túto zmluvne dohodnutú povinnosť neplnil došlo z jeho strany k porušeniu zmluvy s následnou povinnosťou zaplatiť za porušenie zmluvy zmluvnú pokutu. Odporca bol zaviazaný povinnosťou zaplatiť navrhovateľovi z titulu nájmu sumu 32 859,87 €. Vyčíslená zmluvná pokuta predstavovala sumu 83 059,46 euro, ktorá výška nebola primeraná výške zabezpečovanej istiny. Súd preto využil moderačné oprávnenie v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka, podľa ktorého znížil zmluvnú pokutu vzhľadom na výšku istiny, ktorú mala zmluvná pokuta zabezpečovať a priznal primeranú výšku zmluvnej pokuty 30 000 euro k výške uplatňovanej istiny. Vo zvyšnej časti súd návrh na zaplata zmluvnej pokuty zamietol, majúc za to, že v prevyšujúcej časti je nárok navrhovateľa v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 OZ).

O trovách konania súd rozhodne po právoplatnom skončení konania vo veci samej (§ 151 ods. 3 O. s. p.).

Poučenie: Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e/ doteraz zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 205a ods. 1 O. s. p. skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nim preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Podľa § 205a ods. 2 O. s. p. ustanovenie odseku 1 sa nepoužije v konaniach podľa odseku 120 ods. 2 O. s. p.

17C/94/2009

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

V Bratislave dňa 13.11.2014

JUDr. Michaela Pacherová, PhD.
sudkyňa

Za správnosť vyhotovenia:
Anna Šrajnerová



11001.
342/07

8Co/114/2015 - 248
IČS: 1207234947



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Vlčkovej a členov senátu JUDr. Moniky Holickej a JUDr. Ondreja Krajča v právnej veci navrhovateľa: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, so sídlom Primaciálne námestie 1, P.O.BOX 192, Bratislava, proti odporcovi: **Apollo Business Center v.o.s.**, so sídlom Mlynské nivy 45, Bratislava, IČO: 35 856 386, zastúpenému JUDr. Timotejom Braxatorom, advokátom, so sídlom Zámocká 30, Bratislava, o **zaplatenie zmluvnej pokuty**, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II, zo dňa 13.novembra 2014, č.k. 17C/94/2009-228, jednohlasne takto

r o z h o d o l :

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti **p o t v r d z u j e .**

O d ô v o d n e n i e

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi 30.000,- eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku, vo zvyšnej časti návrh zamietol a rozhodol, že o trovách konania bude rozhodnuté samostatným uznesením. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že navrhovateľ sa proti odporcovi domáhal zaplatenia

sumy 989.936,50 Sk, t.j. 32.859,87 eur s príslušenstvom z titulu nedoplatku na nájomnom za prenajaté pozemky a rozsudkom zo dňa 16.03.2010 č.k. 17C/94/2009-123 uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi 32.859,87 eur spolu s úrokom z omeškania a zmluvnou pokutou vo výške 0,1 % denne zo sumy 1.877,70 eur, počnúc dňom 06.01.2005 do zaplatenia, z jednotlivých splátok nájomného. V dôsledku odvolania podaného odporcom proti rozsudku súdu prvého stupňa Krajský súd v Bratislave potvrdil rozhodnutie súdu prvého stupňa v časti istiny a úrokov z omeškania a rozsudok zrušil v časti o zmluvnej pokute a vec mu vrátil na ďalšie konanie, v ktorom uložil súdu prvého stupňa povinnosť skúmať výšku zmluvnej pokuty z hľadiska ust. § 3 ods. 1 Obč. zákonníka a vyhodnotiť prístup zmluvných strán k protokolárnemu odovzdaniu predmetu nájmu, dohodnutému v čl. I. bod 3 Zmluvy o nájme pozemku. Vykonaným dokazovaním zistil, že dňa 24.06.2003 uzavrel navrhovateľ ako prenajímateľ s odporcom (pred zmenou obchodného mena Central European Development, spol. s r.o.) ako nájomcom zmluvu o nájme pozemku číslo 08-83-0441-03-00 podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej boli pozemky vo vlastníctve navrhovateľa, zapísané na liste vlastníctva číslo 797 ako parcela č. 2187, parcela č. 21818/1 a parcela č. 21844/2, ktoré pozemky boli prenechané do nájmu za účelom zriadenia staveniska počas výstavby polyfunkčného areálu - Prievozská ulica a za účelom rekonštrukcie verejného chodníka. Výšku nájomného si účastníci dohodli v čl. III. nájomnej zmluvy a podľa čl. III. bod 4 si zmluvné strany dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých splátkach alebo pomernú časť nájomného podľa ods. 2 tohto článku riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy nájomného, a to za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Obč. zákonníka nebola týmto dotknutá. Zmluva bola dohodnutá na dobu neurčitú s tým, že v zmysle čl. I. bod 3 sa nájomca zaviazal, že po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia do troch mesiacov bezodplatne protokolárne odovzdá stavbu na prenajatých pozemkoch, na ploche 2057 m², Hlavnému mestu SR Bratislava - oddeleniu cestného hospodárstva. Podľa čl. V. bod 1.3 si zmluvné strany dohodli, že všetky písomnosti sa doručujú druhej strane na adresu, ktorá je odosielaajúcej strane posledne známa. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, považuje sa písomnosť za doručenie po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej bola písomnosť adresovaná, o tom nedozvie. Starosta mestskej časti Bratislava - Ružinov vydal dňa 30.01.2005 pod č. j. RDOP/2005/6428-3/TDA kolaudačné rozhodnutie, na základe ktorého sa povolilo užívanie častí komunikácie: križovatka Prievozská - Turčianska - úprava komunikácie, križovatka Prievozská - Turčianska - cestná svetelná signalizácia, križovatka Prievozská - Turčianska - elektrická prípojka NN, úprava komunikácie Mlynské nivy - vjazd, výjazd I, spevnená plocha administratívna budova V - spevnené plochy a chodníky okolo objektu, nachádzajúce sa na parc. č. 21817, 21818/1, 21844/2, 9351/1, nachádzajúce sa v kat.úz. Nivy; kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňom 03.03.2005, a teda podľa čl. I. bod 3 nájomnej zmluvy bol nájomca povinný predmet nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi do 30.06.2005. Listom zo dňa 10.11.2004 odporca oznámil navrhovateľovi, že kolaudácia "Polyfunkčného areálu Prievozská ul." prebehla dňa 26.10.2004 a kolaudácia stavebných objektov na predmete nájmu je vytyčená na 12.11.2004 a z uvedeného dôvodu odporca vyzval navrhovateľa na uzavretie dohody o ukončení nájmu ku dňu 31.12.2004, avšak

k uzavretiu navrhovanej dohody medzi účastníkmi nedošlo. Listom zo dňa 28.12.2004 odporca navrhol ukončiť nájom ku dňu 31.01.2005, keďže nedošlo k protokolárnemu odovzdaniu a prevzatiu stavebných objektov. Na základe tohto listu k dohode medzi účastníkmi taktiež nedošlo. Následne až listom zo dňa 17.07.2007, doručenému navrhovateľovi dňa 16.08.2007, odporca odstúpil od zmluvy podľa § 356 ods. 1, 2 Obchod. zákonníka pre zmarenie účelu nájmu z dôvodu definitívneho ukončenia realizácie stavieb na pozemkoch, ktoré tvorili predmet nájmu a zároveň odporca prehlásil, že je pripravený odovzdať navrhovateľovi predmetné stavby vybudované na pozemkoch, ktoré tvoria predmet nájmu. Listom zo dňa 07.11.2007 vyzvala už obchodná spoločnosť HB Reavis Management spol. s r.o. navrhovateľa na prevzatie stavebných objektov. S námietkami opätovne vznesenými odporcom, týkajúcimi sa nedostatku jeho vecnej pasívnej legitimácie z dôvodu, že objekty na prenajatých pozemkoch kúpnu zmluvou previedol do vlastníctva tretieho subjektu - obchodnej spoločnosti HB Reavis Management spol. s r.o., sa nezaoberal, keď Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací vo svojom rozhodnutí konštatoval, že odporca nepreukázal, že by došlo k platnému ukončeniu nájmu, preto jeho povinnosť platiť nájomné počas trvania nájomného vzťahu bola daná a prevod vlastníckeho práva k objektom, ktorých užívanie bolo povolené rozhodnutím mestskej časti Bratislava - Ružinov č.j. RDOP/2005/6428-3/TDA, nemá vplyv na záväzok, ktorý medzi účastníkmi konania vznikol z nájomnej zmluvy. Poukázal na to, že nájomná zmluva nebola viazaná na vlastníka rozostavanej stavby (skolaudovanej stavby), ale bola viazaná výlučne na osobu odporcu. Ako nedôvodnú posúdil aj námietku odporcu, týkajúcu sa jej absolútnej neplatnosti, s poukazom na rozhodnutie NS SR 5Sž 20/2010 z dôvodu nezákonnej a protiústavnej retroaktivity nájomnej zmluvy, keď zmluva bola uzavretá dňa 24.06.2003, avšak jej účinnosť mala nastať už skôr dňa 26.05.2003. Poukázal na rozdiel medzi retroaktivitou právnej normy a retroaktivitou právneho úkonu, keď zistil, že rozhodnutie, na ktoré poukázal odporca, sa týka zákazu retroaktivity právnej normy a nie právneho úkonu, a preto ho nemožno aplikovať v prejednávanej veci. Uviedol, že z formálneho hľadiska je každá zmluva uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť, t.j., keď včasné vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi (§ 43c ods. 2 a § 44 ods. 1 Obč. zákonníka). V prípade nájomnej zmluvy z hmotného práva nevyplýva, že by sa pre jej platnosť vyžadovala písomná forma (§ 663 OZ), ak však dôjde k jej uzavretiu v písomnej forme, dôsledky viazanosti zmluvnými prejavmi sa odvíjajú práve od jej písomne dohodnutého obsahu. Pre posúdenie trvania nájomného vzťahu je preto rozhodujúci konsenzus zmluvných strán vyjadrený v zmluve, ktorý môže stanoviť začiatok nájmu pred podpisom písomného vyhotovenia zmluvy (NS ČR 28 Cdo 725/2004). Dospel k záveru, že keď si zmluvné strany dohodli, že nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom 26.05.2003 a k písomnému vyhotoveniu zmluvy došlo až dňa 24.06.2003, nemá táto skutočnosť za následok jej neplatnosť. Uviedol, že po nadobudnutí právoplatnosti prvostupňového rozsudku v časti uloženej povinnosti odporcovi zaplatiť navrhovateľovi istinu a úroky z omeškania, si odporca svoju povinnosť dňa 06.05.2013 splnil a zaplatil navrhovateľovi celú neuhradenú časť nájomného ako aj úrok z omeškania a z toho dôvodu navrhovateľ vyčíslil zmluvnú pokutu v sume 83.059,46 eur, a to odo dňa splatnosti jednotlivých splátok nájomného až do ich zaplatenia a návrhu navrhovateľa na pripustenie tejto zmeny petitu návrhu vyhovel uznesením zo dňa 13.11.2014. Zistený skutkový stav posúdil podľa § 544

ods. 1, § 545a, § 544 ods. 2 Obč. zákonníka a uviedol, že v konaní bolo nesporné, že odporca sa listami zo dňa 10.11.2004 a 26.10.2004 snažil o ukončenie nájomného vzťahu dohodou, s ktorou však navrhovateľ nesúhlasil. Keďže pre účinné uzavretie dohody je potrebný súhlas oboch strán, k platnému ukončeniu nájomného vzťahu nedošlo, a poukázal na to, že k ukončeniu nájomného vzťahu malo dôjsť až po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, t.j. dňom 03.03.2005. K ukončeniu nájomného vzťahu pred týmto termínom mohlo dôjsť iba na základe konsenzu oboch zmluvných strán, ktorý však dosiahnutý nebol. Po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia nebolo v konaní preukázané, že by sa odporca snažil odovzdať navrhovateľovi protokolárne predmet nájmu a nedošlo ani k platnému odstúpeniu od zmluvy, a teda nájomný pomer trval naďalej a odporca bol povinný platiť nájomné. Keďže si odporca túto zmluvne dohodnutú povinnosť neplnil, došlo z jeho strany k porušeniu zmluvy s následnou povinnosťou zaplatiť za porušenie zmluvy zmluvnú pokutu. Poukázal na to, že odporcovi bola uložená povinnosť zaplatiť navrhovateľovi z titulu nájmu sumu 32.859,87 eur a vzhľadom na to vyčíslenú zmluvnú pokutu v sume 83.059,46 eur posúdil ako neprimeranú výšku zabezpečovanej istiny, a preto využil moderačné oprávnenie v zmysle § 545a Obč. zákonníka, podľa ktorého znížil zmluvnú pokutu vzhľadom na výšku istiny, ktorú mala zmluvná pokuta zabezpečovať a priznal primeranú výšku zmluvnej pokuty 30.000,- eur výške uplatňovanej istiny a vo zvyšku návrh zamietol.

Proti tomuto rozsudku v časti, v ktorej súd návrhu navrhovateľa vyhovel, podal odvolanie v zákonom stanovenej lehote odporca, žiadal rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti zmeniť a návrh v celom rozsahu zamietnuť, alternatívne zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Uviedol, že je potrebné odlíšiť osobu odporcu od developerskej skupiny HB Reavis Management spol. s r.o., ktorá postavila objekt Apollo Business Center I a po jeho kolaudácii v roku 2004 ho predala nemeckému realitnému fondu Hannover Leasing, ktorý objekt doposiaľ prevádzkuje prostredníctvom odporcu. Skupina HB Reavis uzavrela aj predmetnú nájomnú zmluvu. Namietal, že on nikdy nemal a stále nemá žiadnu možnosť riadne ukončiť nájomnú zmluvu, keď koncom roka 2005 spoločnosť HB Reavis odkúpila od neho stavebné objekty, teda vedľajšie stavebné objekty ako sú telesá chodníkov a križovatky, ktoré boli realizované na prenajatých pozemkoch a po tejto kúpe už nebolo pre neho možné dosiahnuť odovzdanie objektov navrhovateľovi a riadne ukončenie nájomnej zmluvy, pretože prestal byť vlastníkom týchto objektov a je plne odkázaný na HB Reavis, ako na vlastníka týchto objektov. Poukázal na to, že neuskutočnenie odovzdania stavebných objektov navrhovateľovi v zmluvne stanovenej lehote troch mesiacov od právoplatnej kolaudácie objektov, je následkom nečinnosti skupiny HB Reavis a samotného navrhovateľa, za čo on nemôže znášať žiadnu zodpovednosť. Zotrval aj na námietke absolútnej neplatnosti predmetnej nájomnej zmluvy z dôvodu porušenia zákazu retroaktivity, keď súd prvého stupňa neskúmal, či v deň proklamovanej účinnosti nájomnej zmluvy, t.j. 26.05.2003, pred jej podpísaním, existoval vyžadovaný konsenzus medzi stranami, a teda či v tento deň mali medzi sebou dohodnuté všetky podstatné náležitosti nájomnej zmluvy. Uviedol, že túto skutočnosť je možné zistiť iba ďalším dokazovaním. Ďalej namietal, že predmetná nájomná zmluva obsahuje nezákonnú úpravu ukončenia nájomnej zmluvy, keď nájomcovi neumožňuje jej ukončenie v žiadnom čase a za žiadnych podmienok a v tejto súvislosti poukázal aj na to, že nikdy nemal a nemá žiadnu možnosť riadne ukončiť

nájomnú zmluvu, a ide teda o objektívnu nemožnosť plnenia, ktorá spôsobuje zánik danej povinnosti podľa § 575 ods. 1 Obč. zákonníka. Ďalej namietal, že súd prvého stupňa sa nezaoberal tým, že účel nájmu je nemožný a nenaplniteľný, pretože najneskôr kolaudáciou Apollo Business Center I a súvisiacich stavieb, postavených na prenajatých pozemkoch, sa ukončil účel nájomnej zmluvy a po tomto dátume už nebol daný žiaden legitímny účel tejto zmluvy a neexistoval žiaden dôvod jej ďalšieho trvania. Nájomná zmluva preto z právneho hľadiska zanikla buď s plnením (§ 559 ods. 1 Obč. zákonníka), alebo sa stala odo dňa právoplatnej kolaudácie neplatnou, lebo účel nájmu už nie je legitímny. Ďalej namietal, že vzhľadom na to, že nie je vlastníkom stavieb na prenajatých pozemkoch, neexistuje platný právny základ na to, aby platil navrhovateľovi nájomné, resp. sankcie za neplatenie nájomného, z dôvodu umiestnenia cudzích stavieb na pozemkoch navrhovateľa. Takéto plnenie by predstavovalo bezdôvodné obohatenie, pretože by plnil za niekoho iného, a to za tretiu osobu, ktorá vlastní dané stavby na pozemkoch navrhovateľa. Súd prvého stupňa sa nevysporiadal dostatočne s jeho námietkami, že HB Reavis listom zo dňa 07.11.2007 preukázal navrhovateľovi uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 04.11.2005 a jeho pripravenosť odovzdať objekty a taktiež súd prvého stupňa neriešil otázku, z akého dôvodu navrhovateľ po celú dobu neprevzal objekty, či aké námietky mal voči ich prevzatíu. Poukázal na to, že stavby, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy, sú právoplatne a bez výhrad stavebného úradu skolaudované a sú používané verejnosťou a z toho dôvodu považuje nárokovanie zmluvnej pokuty za špekulatívne a nespravodlivé. Namietal, že navrhovateľ sám zaviniť vznik nájomného dlhu s príslušenstvom, keď nepovolil prevod nájomnej zmluvy z terajšieho odporcu na nového nájomcu (HB Reavis), ktorý kúpil stavebné objekty. Tým navrhovateľ zaviniť, že vlastníkom stavieb na prenajatých pozemkoch je osoba odlišná od nájomcu a mierou spoluzodpovednosti navrhovateľa na vzniku tejto situácie sa prvostupňový súd nezaoberal. Podľa jeho názoru navrhovateľ porušil aj zákonnú prevenčnú povinnosť podľa § 415 Obč. zákonníka, pretože keď odporca prestal uhrádzať nájomné na základe nájomnej zmluvy už odo dňa 06.04.2005 z dôvodu, že považoval nájomnú zmluvu za neplatnú, mal navrhovateľ prijať prevenčné úkony, ktoré odvrátia alebo znížia rozsah hrozacej škody, t.j. vzniku vysokého dlhu z nájomného s príslušenstvom, a mal teda podľa jeho názoru sám odstúpiť od nájomnej zmluvy a následne vysporiadať svoje nároky voči skutočnému vlastníkovi stavieb na jeho pozemku, t.j. HB Reavis.

Navrhovateľ vo svojom vyjadrení navrhol rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti ako vecne správny potvrdiť s odôvodnením, že prvostupňový súd postupoval v zmysle právneho názoru odvolacieho súdu, s námietkami odporcu sa podrobne vysporiadal v odôvodnení rozhodnutia, s ktorým sa navrhovateľ v celom rozsahu stotožňuje.

Odvolací súd prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p. v napadnutej časti, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. v spojení s ust. § 156 ods. 3 O.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti je vecne správny.

V prejednávanej veci súd prvého stupňa vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu potrebnom na zistenie skutočností rozhodujúcich pre posúdenie dôvodnosti návrhu navrhovateľa, ktorým sa domáhal proti odporcovi zaplatať žalovanej istiny titulom zmluvnej pokuty, ako aj na posúdenie opodstatnenosti tvrdení odporcu z hľadiska skutočností,

ktoré uvádzal na svoju obranu a v rozsahu dôkazných návrhov účastníkov konania v zmysle § 120 ods. 1, 4 O.s.p. Vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade s ust. § 132 O.s.p. a vec posúdil správne po právnej stránke, keď na daný prípad aplikoval ust. § 544 ods. 1, 2 a § 545a Obč. zákonníka, ktoré aj správne vyložil a aplikoval na zistený skutkový stav a pri posudzovaní dôvodnosti návrhu navrhovateľa vychádzal aj z právneho názoru odvolacieho súdu uvedeného v rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 8Co 257/2010-156 zo dňa 20.11.2012, ktorým je v zmysle § 226 O.s.p. v ďalšom konaní viazaný, na základe ktorého dospel k správne právnemu záveru, že odporca bol povinný platiť nájomné, a keďže si túto zmluvne dohodnutú povinnosť neplnil, došlo z jeho strany k porušeniu zmluvy s následnou povinnosťou zaplatiť zmluvnú pokutu a pokiaľ ide o navrhovateľom uplatnenú výšku zmluvnej pokuty, správne využil moderačné oprávnenie v zmysle § 545a Obč. zákonníka a túto zmluvnú pokutu znížil na sumu 30.000,- eur, ktorú aj odvolací súd považuje za primeranú k výške uplatňovanej istiny.

Súd prvého stupňa na základe vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam, že medzi účastníkmi bola dňa 24.06.2003 uzavretá zmluva o nájme pozemku č. 08-83-0441-03-00, predmetom ktorej bol nájom pozemkov vo vlastníctve navrhovateľa, špecifikovaných v zmluve o nájme, ktoré boli prenechané do nájmu odporcovi za účelom zriadenia staveniska počas výstavby polyfunkčného areálu - Prievozská ulica a za účelom rekonštrukcie verejného chodníka. Účastníci si v zmluve dohodli výšku nájomného, jeho splatnosť a v súlade s ust. § 544 ods. 1 a 2 Obč. zákonníka si dojednali zmluvnú pokutu pre prípad porušenia odporcom ako nájomcom zmluvnej povinnosti platiť nájomné v dohodnutej výške a v dohodnutých splátkach, a to vo výške 0,1 % z dlžnej sumy nájomného, za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Nesporné je, že odporca neplatil nájomné navrhovateľovi v zmysle nájomnej zmluvy riadne a včas, preto sa navrhovateľ v tomto konaní domáhal zaplataenia nedoplatku na nájomnom za prenajaté pozemky spolu s úrokmi z omeškania a zmluvnou pokutou a jeho návrhu v časti zaplataenia žalovanej istiny titulom nedoplatku na nájomnom spolu s úrokmi z omeškania bolo vyhovené rozsudkom súdu prvého stupňa zo dňa 16.03.2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 8Co 257/2010-156 zo dňa 20.11.2012, v odôvodnení ktorého odvolací súd konštatoval, že pre posúdenie povinnosti odporcu ako nájomcu platiť nájomné za prenajaté pozemky, je rozhodujúcou skutočnosťou trvanie nájomného vzťahu a v konaní nebolo preukázané a ani účastníci netvrdili, že by došlo k ukončeniu nájmu niektorým zo spôsobov uvedených v predmetnej nájomnej zmluve alebo v zmysle príslušných ustanovení Obč. zákonníka. Z uvedeného je zrejmé, že vzhľadom na trvanie nájomného vzťahu, bol odporca povinný v spornom období platiť navrhovateľovi nájomné v zmysle predmetnej zmluvy o nájme, a keďže odporca porušil túto zmluvnú povinnosť a nájomné neplatil navrhovateľovi riadne a včas, vzniklo navrhovateľovi právo na zaplataenie zmluvnej pokuty.

S námietkami odporcu, že k odovzdaniu stavby na prenajatých pozemkoch navrhovateľovi a k ukončeniu nájomného vzťahu nedošlo z dôvodu nečinnosti navrhovateľa, sa súd prvého stupňa dostatočne vysporiadal v odôvodnení napadnutého rozsudku a správne konštatoval, že odporca nepreukázal, že by sa snažil po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia protokolárne odovzdať navrhovateľovi predmet nájmu. Odvolací

súd považuje za potrebné poukázať na to, že odporca nepreukázal, že by po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia výslovne vyzval navrhovateľa na protokolárne prevzatie predmetu nájmu v konkrétnom navrhnutom termíne, a keďže nebolo preukázané žiadne konkrétne konanie odporcu priamo smerujúce k odovzdaniu predmetu nájmu navrhovateľovi, nebolo preukázané ani také neposkytnutie súčinnosti navrhovateľom, ktoré by bolo výlučným dôvodom toho, že nedošlo k protokolárnemu odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu. Odvolací súd ďalej dospel k záveru, že odporca v odvolaní nedôvodne namieta nemožnosť ukončenia nájomného vzťahu a nemožnosť odovzdania predmetu nájmu navrhovateľovi v súvislosti s uzavretou kúpnu zmluvou medzi predávajúcim Apollo Business Center s.r.o. a kupujúcim HB Reavis Management spol. s r.o., keď predmet nájmu bol odporca povinný odovzdať navrhovateľovi v zmysle nájomnej zmluvy do troch mesiacov po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia, t.j. do 03.06.2005 a k uzavretiu predmetnej zmluvy došlo až dňa 04.11.2005, pričom v období od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia až do uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy odporca nevyzval navrhovateľa kvalifikovaným spôsobom na prevzatie predmetu nájmu. Odvolací súd sa stotožnil aj so záverom súdu prvého stupňa, že prevod vlastníckeho práva k objektom, ktorých užívanie bolo povolené právoplatným kolaudačným rozhodnutím nemá vplyv na záväzok odporcu voči navrhovateľovi, vzniknutý z nájomnej zmluvy, uzavretej medzi účastníkmi, keď nájomná zmluva nebola viazaná na vlastníka rozostavanej stavby (skolaudovanej stavby), ale bola viazaná výlučne na osobu odporcu. Vzhľadom na uvedené odvolací súd posúdil ako nedôvodné aj námietky odporcu, týkajúce sa spoluzodpovednosti navrhovateľa za vzniknutú situáciu tým, že nepovolil prevod nájomnej zmluvy z odporcu na nového nájomcu, keď takáto povinnosť navrhovateľovi ani nevyplýva zo zmluvy uzavretej medzi účastníkmi, ani zo žiadneho právneho predpisu a taktiež navrhovateľ nebol povinný v rámci prevenčnej povinnosti sám odstúpiť od nájomnej zmluvy, keďže v konaní nebola ani preukázaná hrozba vzniku škody, pretože za hroziacu škodu nemožno považovať dlh odporcu voči navrhovateľovi z titulu nájomného, ktoré odporca neplatil v zmysle zmluvne dojednaných podmienok.

S námietkami odporcu, týkajúcimi sa absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy z dôvodu neprípustnej retroaktivity, sa podrobne vysporiadal súd prvého stupňa v odôvodnení rozsudku a odvolací súd sa s týmto odôvodnením v celom rozsahu stotožnil. Nedôvodne odporca namietal, že súd prvého stupňa neskúmal, či v čase dohodnutej účinnosti nájomnej zmluvy existoval vyžadovaný konsenzus, keď táto skutočnosť nebola medzi účastníkmi sporná a je zrejmá aj z toho, že účastníci na základe zmluvy aj plnili a je nesporné, že účel nájmu zmluvy bol naplnený, keď aj odporca vo svojom odvolaní poukázal na to, že stavby, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy, sú právoplatne a bez výhrad stavebného úradu skolaudované a sú používané verejnosťou, ktorá skutočnosť však nemá vplyv na vznik práva navrhovateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.

Odvolací súd ďalej dospel k záveru, že námietky odporcu uvedené v jeho odvolaní sú irelevantné pre posúdenie vzniku práva navrhovateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty, keď rozhodujúce je platné dojednanie zmluvnej pokuty a porušenie zmluvnej povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou a splnenie týchto zákonných podmienok konštatoval aj

odvolací súd vo svojom rozsudku zo dňa 20.11.2012 a jeho právnym názorom bol súd prvého stupňa v ďalšom konaní viazaný.

Odvolací súd dospel k záveru, že obsah odvolania odporcu nie je spôsobilý spochybniť správnosť záverov napadnutého rozsudku súdu prvého stupňa z hľadiska odvolacích dôvodov výslovne v ňom uvedených, pričom ani v odvolacom konaní neboli zistené také nové rozhodujúce skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by mali za následok zmenu skutkového stavu alebo by spochybňovali správnosť právnych záverov, na ktorých súd prvého stupňa založil svoje rozhodnutie.

Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil s vyhodnotením vykonaných dôkazov, právnym posúdením veci súdom prvého stupňa, ako aj odôvodnením rozsudku súdu prvého stupňa v napadnutej časti, majúcim všetky zákonom stanovené náležitosti podľa § 157 ods. 2 O.s.p., a preto rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti podľa § 219 ods. 1 a 2 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa podľa § 224 ods. 4 O.s.p.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave, dňa 15. marca 2016

JUDr. Jana Vlčková
predsedníčka senátu



Za správnosť vyhotovenia:
Alena Horecká





ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II. v Bratislave, pred sudkyňou JUDr. Katarínou Fakanovou v právnej veci navrhovateľa **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, Primaciálne námestie 1, Bratislava, IČO 00 603 481, proti odporcovi **Apollo Business Center v.o.s**, Mlynské Nivy 45, Bratislava, IČO 35 856 386, zastúpenému advokátom JUDr. Timotejom Braxatorom, AK Zámocká 30, Bratislava, o zaplatenie 31.706,67,- € s príslušenstvom rozhodol

t a k t o :

Súd návrh **z a m i e t a .**

Navrhovateľ **je povinný** zaplatiť odporcovi trovy konania a to trovy právneho zastúpenia k rukám právneho zástupcu odporcu v sume 1779,21 €, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

O d ô v o d n e n i e

Návrhom podaným na tunajší súd dňa 02.10.2013 sa domáhal navrhovateľ vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal odporcu na zaplatenie istiny 31.706,67 € s úrokmami z omeškania titulom dlžného nájomného za obdobie od IV. štvrťroka 2010 do II. štvrťroka 2013. V návrhu uviedol, že je vlastníkom nehnuteľností parc. č. 21817 o výmere 1758 m², zapísanej na LV č. 797, k. ú. Nivy, druh pozemku – zastavané plochy a nádvorcia, parc. č. 21818/1 o výmere 41938 m², zapísanej na LV č. 797, k. ú. Nivy, druh pozemku – ostatné plochy, parc. č. 21844/2 o výmere 45595 m², zapísanej na LV č. 797, k. ú. Nivy, druh pozemku – ostatné plochy, ktorých časť Zmluvou o nájme pozemku č. 08-83-0441-03-00 zo dňa 24.06.2003 vo výmere 2057 m² prenajal navrhovateľ spoločnosti Central European Development, spol. s r. o., Bratislava, na dobu neurčitú od 26.05.2003. Po uzavretí nájomnej zmluvy došlo k zmene obchodného mena a sídla nájomcu na Apollo Business Center v.o.s.. V návrhu tiež uviedol, že podľa čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy sa odporca zaviazal platiť navrhovateľovi ročné nájomné vo výške 11.266,18 € v štvrťročných splátkach po 2.816,57 €, vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka. Podľa čl. III ods. 5 nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť nájomné

- 2 -

podľa zmluvy vždy k 1. júnu bežného roka na základe prehodnotenia výšky nájomného v nadväznosti na oficiálne stanovenú ročnú mieru inflácie za predchádzajúci rok podľa údajov Štatistického úradu SR. Príslušenstvo si uplatnil v zmysle čl. III ods. 4. nájomnej zmluvy a to vo výške 0,1% z dlžnej sumy nájomného za každý deň omeškania, ako aj zákonné úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Súčasne žiadal zaviazal odporcu na náhradu trov konania.

Odporca k veci uviedol, že žiada návrh zamietnuť ako nedôvodný a zaviazat' navrhovateľa na náhradu trov konania, čo odôvodnil tým, že skupina HB Reavis začala v roku 2003 realizovať projekt výstavby obchodného centra na Prievozskej ulici dnes známy ako Apollo Business Center I. Odporca v tom čase s názvom Central European Development, spol. s r.o. bol projektovou spoločnosťou skupiny HB Reavis uskutočňujúcou výstavbu a uzatvoril za účelom výstavby súvisiacich objektov (t. j. chodníkov okolo obchodného centra) celkovo tri takmer identické dočasné nájomné zmluvy na pozemky. Dve z týchto nájomných zmlúv boli po výstavbe a odovzdaní týchto súvisiacich objektov odporcovi riadne ukončené. Zmluva, ktorá je predmetom tohto konania bola tiež uzavretá za týmto účelom, predpokladala krátku dobu nájmu, pričom nájom sa mal ukončiť po kolaudácii obchodného centra a následnom odovzdaní súvisiacich objektov – chodníkov odporcovi. K tomuto odovzdaniu však nedošlo kvôli chýbajúcej súčinnosti navrhovateľa a developéra HB Reavis – vtedajšieho nájomcu a stavebníka. Spoločnosť HB Reavis vlastnila 100%-ný obchodný podiel a zabezpečovala uzavretie nájomnej zmluvy a výstavbu súvisiacich objektov vo vlastnej réžii. V marci 2005 bolo vydané kolaudačné rozhodnutie ohľadne vedľajších stavieb. Z dôvodu nečinnosti navrhovateľa a HB Reavis nedošlo k riadnemu odovzdaniu objektov na pozemkoch prenajatých nájomnou zmluvou. Koncom roka 2005 kúpila od nájomcu Apollo Business Center v.o.s. spoločnosť HB REEAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. tieto súvisiace objekty (telesá chodníkov), ktoré mali byť v zmysle nájomnej zmluvy predmetom odovzdania navrhovateľovi. Po tejto kúpe súvisiacich objektov už nemohol odporca vôbec z vlastných síl docieľiť odovzdanie súvisiacich objektov navrhovateľovi a ukončiť s ním nájomnú zmluvu. Navyše tento nadobúdateľ sa v kúpnej zmluve zaviazal za odporcu protokolárne odovzdať navrhovateľovi objekty realizované na pozemkoch prenajatých nájomnou zmluvou. V roku 2006 previedla skupina HB Reavis svoj 100% obchodný podiel na spoločnosti ABC v.o.s. na súčasných spoločníkov SOLON Verwaltungsgesellschaft mbH a ERATO Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (patriacich do skupiny Hannover Leasing – nemecký realitný fond). Odporca uviedol, že v čase prebiehajúceho konania už nie je vlastníkom stavieb (chodníkov a cestných telies) postavených na prenajímaných pozemkoch, preto objektívne a právne vôbec nie je pre neho možné odovzdať navrhovateľovi tieto objekty a tým splniť predpoklad riadneho ukončenia nájomnej zmluvy. Vlastník stavieb spoločnosť HB Reavis Management žiadala navrhovateľa o prevod nájomnej zmluvy (zmenu nájomcu) z odporcu na HB Reavis Managenent, čo navrhovateľ ako prenajímateľ neumožnil, čím vlastným konaním zapríčinil to, že mu nie je možné odovzdať stavby na prenajatých pozemkoch, preto nie je oprávnený žiadať nájomné od odporcu napriek tomu, že odporca je stále formálne vedený ako nájomca pozemkov podľa neplatnej nájomnej zmluvy. Poukázal tiež na to, že ak nie je vlastníkom stavieb na prenajatých pozemkoch,

neexistuje platný právny základ na to, aby navrhovateľovi platil nájomné za umiestnenie cudzích stavieb (vo vlastníctve HB Reavis Management) na pozemkoch vo vlastníctve navrhovateľa. Takéto platenie nájomného by predstavovalo bezdôvodné obohatenie, nakoľko by odporca plnil za niekoho iného a to za tretiu osobu, ktorá vlastní dané stavby na pozemkoch navrhovateľa. S poukazom na vyššie uvedené má za to, že nie je pasívne legitimovaný, nakoľko nie je vlastníkom stavieb na týchto pozemkoch. Rovnako má za to, že navrhovateľ sám zavinil vznik nájomného dlhu z dôvodu, že nepovolil prevod nájomnej zmluvy na nového nájomcu, porušil svoju zákonnú prevenčnú povinnosť, lebo nevykonal žiadne prevenčné opatrenia na zníženie dlhu z nájomného, ani neposkytol súčinnosť pri prevzatí stavieb, ani za účelom ukončenia nájomnej zmluvy. Ostal nečinný celé roky, t. j. od 06.04.2005 do súčasnosti a stále sa nepričiňuje o ukončenie nájomnej zmluvy a vysporiadanie celej záležitosti.

Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi a to rozhodnutím č. 11/2013, výpisom z obchodného registra na odporcu, výpisom z LV č. 797, zmluvou o nájme pozemku, snímkou z katastrálnej mapy, kolaudačným rozhodnutím, kúpnu zmluvou, listom zo dňa 07.11.2007 ktorým boli odovzdané chodníky Magistrátu spoločnosťou HB Reavis, ostatným obsahom spisu, pričom zistil tento stav vo veci:

Z rozhodnutia primátora o podpisovaní písomností a právnych dokumentov č. 11/2013 zo dňa 26.04.2013 súd zistil, že riaditeľ magistrátu je oprávnený podávať a podpisovať návrhu na súd.

Z výpisu z LV č. 797 súd zistil, že navrhovateľ je vlastníkom nehnuteľností parc. č. 21817 o výmere 1758 m², zapísanej na LV č. 797, k. ú. Nivy, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 21818/1 o výmere 41938 m², zapísanej na LV č. 797, k. ú. Nivy, druh pozemku – ostatné plochy, parc. č. 21844/2 o výmere 45595 m², zapísanej na LV č. 797, k. ú. Nivy, druh pozemku – ostatné plochy.

Z kolaudačného rozhodnutia č. RDOP/2005/6428-3/TDA zo dňa 30.01.2005 súd zistil, že nadobudlo právoplatnosť dňa 03.03.2005, bolo povolené užívanie časti objektu SO 202.1 – Križovatka Prievozská – Turčianská – úprava komunikácie (na jestvujúcej komunikácii je vybudovaný zvýšený dopravný ostrovček pre peších, v miestach priechodov pre peších vybudovanie bezbariérových úprav, ostrovček je vybudovaný nad nivelitou vozovky a doplnením chodníkovej konštrukcie – kryt asfaltový betón; SO 202.2 – Križovatka Prievozská – Turčianska – cestná svetelná signalizácia – osadenie cestnej svetelnej signalizácie; SO 202.3 – Križovatka Prievozská – Turčianska – elektrická prípojka NN (pripojenie radiča pre cestnú svetelnú signalizáciu na elektrickú sieť; SO 203 – úprava komunikácie Mlynské Nivy – vjazd, výjazd I (rieši výstavbu dopravného napojenia podzemných garáží polyfunkčného objektu z ul. Mlynské nivy ; SO 205 - spevnená plocha Administratívna budova V – spevnené plochy a chodníky okolo objektu – okolo celej budovy je zo zámkovej dlažby v mieste priechodov pre chodcov je bezbariérová úprava z dlažby inej

- 4 -

štruktúry. Z rozdeľovníka o doručení rozhodnutia súd zistil, že jedným z adresátov bol aj navrhovateľ.

Z kúpnej zmluvy súd zistil, že bola uzavretá medzi predávajúcim Apollo Business Center s.r.o. a kupujúcim HB Reavis Management spol. s r.o. dňa 04.11.2005, predmetom zmluvy boli objekty v Bratislave, a to objekty s príslušenstvom: svetelná križovatka, verejné osvetlenie, chodníky, parkovacie státa, sadové úpravy a revitalizácia, kanalizácia, ORL, okružná križovatka, cesta, vodovodné prípojky. Z Čl. III, bod 2, veta tretia súd zistil, že kupujúci sa zaviazal bezodplatne protokolárne odovzdať Hlavnému mestu SR Bratislave tie objekty, ktoré boli realizované na predmete nájmu podľa zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0441-03-00 a ktoré súčasne tvoria predmet kúpy na základe predchádzajúcej písomnej výzvy predávajúceho a za predpokladu, že Hlavné mesto SR Bratislava protokolárne prevezme tieto objekty realizované na predmete nájmu.

Z listu zo dňa 07.11.2007 ktorým boli odovzdané chodníky Magistrátu spoločnosťou HB Reavis Management súd zistil, že tento prevzal navrhovateľ cez svoju podateľňu dňa 09.11.2007, listina je označená ako Polyfunkčný areál Prievozská - odovzdanie stavby, prílohou ktorého boli aj listiny: preberacie protokoly pre označené stavby, projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia, stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie užívania stavby, kúpna zmluva medzi Apollo Business Center s.r.o. a HB Reavis Management spol. s r.o., certifikáty a výsledok skúšok, so žiadosťou o prevzatie stavebných objektov do ich správy.

Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom sa končí uplynutím doby, na ktoré sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka je vlastník v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinností nevznikne škoda.

Podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak sa plnenie stane nemožným, povinnosť dlžníka plniť zanikne.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že navrhovateľ sa domáhal zaplatenia nájomného na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 24.06.2003 za obdobie od 01.10.2010 do 30.06.2013. Bola uzatvorená podľa čl. I bod 3 za účelom dočasného užívania príslušných pozemkov počas výstavby obchodného centra na zariadenie staveniska a rekonštrukcie verejného chodníka. Nájomná zmluva preto predpokladala relatívne krátku dobu nájmu pozemkov, ktorý mal byť ukončený po kolaudácii obchodného centra a následnom odovzdaní súvisiacich pozemkov – chodníkov navrhovateľovi. K tomuto odovzdaniu však do podania návrhu na súd neprišlo kvôli chýbajúcej súčinnosti samotného navrhovateľa. Povinnosť odporcu odovzdať stavby (chodníky a cestné telesá) navrhovateľovi ako bolo dohodnuté v čl. I, bod 3 Nájomnej zmluvy zanikla dňa 04.11.2005 uzavretím Kúpnej zmluvy o predaji týchto stavieb spoločnosti HB Reavis Management. Nemožnosťou odovzdať stavby na prenajatých pozemkoch zanikol aj účel a predmet nájomnej zmluvy a tým aj záväzok odporcu platiť nájomné. Súd sa stotožnil s argumentáciou odporcu týkajúcej sa neplatnosti nájomnej zmluvy, pričom táto obsahovala nezákonnú a protiústavnú retroaktivitu a to v údajoch o jej uzavretí 24.06.2003, pričom jej účinnosť mala byť spätne od 26.05.2003, čo spôsobilo absolútnu neplatnosť zmluvy podľa § 39 a 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka a Čl. I ods. 1 a Čl. 50 ods. 6 Ústavy Slovenskej republiky č. 4608/1992 Zb., čo spôsobilo je neplatnosť. Rovnako aj ustanovenia nájomnej zmluvy v čl. IV umožňuje nájomcovi vypovedať túto zmluvu len formálne, ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie, pričom pozemky vždy pretrvávajú, aj keby ich povrch bol stavebne rozostavaný, alebo by bol v akomkoľvek inom stave. Vzhľadom na dojednaný účel nájmu zmluvy – užívanie predmetu nájmu počas výstavby polyfunkčného areálu Prievozská ulica, ako zariadenie staveniska a rekonštrukcia verejného chodníka, sa prenajaté pozemky už vonkoncom nemôžu stať nespôsobilé na užívanie. Nájomná zmluva ani výslovne nestanovuje povinnosť odovzdania stavieb, ako predpokladu na ukončenie tejto nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva iba stanovuje v čl. I, ods. 3, že nájomca je povinný po kolaudácii stavieb tieto bezodplatne odovzdať prenajímateľovi, nestanovuje, že následne po tomto odovzdaní aj zanikne. Nájomná zmluva je preto neplatná z dôvodu rozporu ustanovenia § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou. Nájomná zmluva však takúto možnosť výpovede neposkytuje. Ďalším dôvodom, prečo je nájomná zmluva neplatná je, že účel nájmu je nemožný a nenaplniteľný, nakoľko užívanie predmetu nájmu má trvať počas výstavby polyfunkčného areálu Prievozská ulica, ako zariadenie staveniska a rekonštrukcia verejného chodníka. Kolaudáciou Apollo Business Centra I a súvisiacich stavieb postavených na prenajatých pozemkoch a ukončil účel nájomnej zmluvy. Po dátume 30.11.2004 už nebol daný žiaden legitímny účel nájomnej zmluvy a neexistoval žiaden dôvod jej ďalšieho trvania. Nájomná zmluva zanikla právne splnením - § 559 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Súd z vykonaného dokazovania preto pohľadávku navrhovateľa vyhodnotil ako plnenie, ktoré by predstavovalo bezdôvodné obohatenie. Vzhľadom k skutočnosti, že odporca nie je vlastníkom stavieb na prenajatých pozemkoch, neexistuje platný právny základ na to, aby platiť navrhovateľovi nájomné za umiestnenie cudzích stavieb na pozemkoch odporcu a takéto plnenie by bolo bezdôvodným obohatením, nakoľko by plnil za tretiu osobu – HB

Reavis Management, naviac pozemky sú voľne prístupné a užívané obyvateľmi hlavného mesta SR Bratislavy, čím plnia svoj účel verejných komunikácií. Súd preto poukazom na uvedené návrh ako nedôvodný zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, podľa zásady úspechu, pričom úspešnému odporcovi priznal náhradu trov konania a to trovy právneho zastúpenia, ktoré súd vyčíslil nasledovne:

Hodnota jedného úkonu právnej služby vyčíslená zo žalovanej istiny 31.706,67 € predstavuje sumu 486,34 €, za poskytnutých 3 úkonov právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom apríl 2013, vyjadrenie k návrhu 10.12.2013, účasť na pojednávaní 06.02.2013) 3 x 486,34 €, ku každému úkonu režijný paušál, za rok 2013 - 2 x 7,81 €, za rok 2014 - 1 x 8,04 €, čo predstavuje sumu bez DPH v sume 1482,68 €, s 20% DPH platnou v čase rozhodovania súdu trovy právneho zastúpenia súd vyčíslil sumou 1779,21 €.

Súd nepriznal 2 úkony právnej pomoci a to poskytnutú pred podaním návrhu na súd - rokovanie s protistranou 31.05.20213 a druhú poradu s klientom po začatí konania na súde (nepreukázanie záznamom o rokovaní s klientom). Právny zástupca žiadal uhradiť trovy právneho zastúpenia na účet právneho zástupcu vedený na meno Advokátskej kancelárie „Senior Consultants – Braxator s.r.o.“, v Tatra Banke a.s., č. ú. 2928879701/1100.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach. Ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 42 ods. 3 OSP (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané - každý rovnopis vlastnou rukou, pri právnických osobách opatrený popisom osoby oprávnenej konať za subjekt, ako aj odtlačkom razítka a datované) tiež uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

06.02.2017

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 06.09.2021

k bodu

Návrh na trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky predstavujúcu zmluvnú pokutu presahujúcu sumu 30 982,27 Eur resp. sumu 25 982,27 Eura trovy konania vo výške 2 536,50 Eur a uzatvorenie Dohody o urovnaní so spoločnosťou Apollo Business Center, s.r.o. v likvidácii

Stanovisko Komisie:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta predložený materiál prerokovala a **odporúča MsZ schváliť** materiál v **alternatíve 1.** podľa predloženého návrhu uznesenia

Hlasovanie:

prítomní: 8, za: 8, proti: 0, zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.
V Bratislave, 06.09.2021