



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Jozef Dvonč, primátor
Číslo materiálu:	637/2012
Názov materiálu:	Informatívna správa o stave právneho sporu s Dr. Cyrilom Ivanom
Spracovateľ:	JUDr. Ivana Buranská, zástupca prednostu MsÚ
Napísali:	Mgr. Oľga Hodálová, odborný referent referátu právneho a VP JUDr. Róbert Hipp, referent pre pohľadávky
Prizvať:	—
Dátum rokovania MZ:	6.9.2012
Dátum vyhotovenia:	21.8.2012

Návrh na uznesenie:	Mestské zastupiteľstvo v Nitre p r e r o k o v a l o informatívnu správu o stave právneho sporu s Dr. Cyrilom Ivanom b e r i e n a v e d o m i e informatívnu správu o stave právneho sporu s Dr. Cyrilom Ivanom
----------------------------	--

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

A/ Nájomný vzťah s Dr. Cyrilom Ivanom

Mesto Nitra uzatvorilo s Dr. Cyrilom Ivanom nájomnú zmluvu na nájom budov a pozemkov tvoriacich areál bývalej ZŠ na Levickej ul. **na dobu určitú od 1.9.2004 do 30.6.2005.**

Účelom nájmu bolo zriadenie súkromnej základnej školy s materskou školou a využitie objektu pre výchovu a vzdelávanie žiakov tejto školy.

Nájomné za celú vopred dohodnutú dobu nájmu predstavovalo sumu **302.103,- Sk.**

V záujme naplnenia účelu nájmu bola nájomnou zmluvou uložená nájomcovi povinnosť predkladať prenajímateľovi všetky rozhodnutia a stanoviská Ministerstva školstva SR týkajúce sa zaradenia resp. nezaradenia súkromnej ZŠ s MŠ do siete škôl. V nadväznosti na uvedené bolo v zmluve upravené právo Mesta Nitry od zmluvy odstúpiť, ak si nájomca nebude plniť uvedenú informačnú povinnosť alebo ak Ministerstvo školstva SR nezaradí súkromnú školu do siete škôl a školských zariadení.

Vzhľadom k tomu, že nájomca vôbec neoboznamoval Mesto Nitra o priebehu tohto konania a Mesto Nitra samo získalo vedomosť o zastavení konania na Ministerstve školstva SR vo veci zaradenia súkromnej školy do siete škôl z dôvodu závažných nedostatkov žiadosti, **Mesto odstúpilo od nájomnej zmluvy s účinkami odstúpenia k 17.01.2005.**

Zo zaniknutého nájomného vzťahu zostalo k úhrade **nezaplatené nájomné vo výške 120.489,- Sk (3.999,50 €).**

Nájomca bol 3x márne vyzvaný na úhradu dlžnej sumy a odpustením dlhu sa 2x zaoberalo mestské zastupiteľstvo. Prvýkrát schválilo odpustenie dlhu, avšak predchádzajúci primátor, Mgr. Ferdinand Vítek, uznesenie nepodpísal z dôvodu nevýhodnosti pre Mesto Nitra a druhýkrát odpustenie dlhu zastupiteľstvo neschválilo.

B/ Priebeh súdneho konania

1. Prvostupňové konanie na Okresnom súde Nitra (samosudca: JUDr. Eva Šišková)

Mesto Nitra v auguste 2007 podalo voči Dr. Cyrilovi Ivanovi žalobný návrh na zaplatenie dlžného nájomného vo výške 120.489,- Sk spolu s úrokom z omeškania vo výške 6,00% ročne od 31.03.2005 do zaplatenia spolu s náhradou trov konania. Návrh bol neskôr rozšírený aj o zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy od 31.03.2005 do zaplatenia.

V konaní pred súdom Dr. Ivana zastupuje ustanovený právny zástupca JUDr. Dagmar Danóciová.

Po zainteresovaní právneho zástupcu v spore založil Dr. Ivan svoju obranu na argumente, že prenajaté priestory ZŠ mu neboli fyzicky odovzdané do užívania, nakoľko na budove sa nachádzali dva zámky, pričom on ako nájomca disponoval len jedným z nich. Uvedené tvrdenie na pojednávaní dňa 22.10.2009 podporil svojou výpoveďou i svedok navrhnutý Dr. Ivanom, doc. Kretter, poslanec MZ.

Mesto Nitra v konaní predložilo súdu listinný dôkaz – písomný záznam o odovzdaní a prevzatí kľúčov od nehnuteľností obsahujúci súpis hnutel'ných vecí nachádzajúcich sa v priestoroch základnej školy potvrdený vlastnoručným podpisom Dr. Cyrila Ivana.

Mesto tiež spochybňovalo vyjadrenia nájomcu o nemožnosti užívať prenajaté objekty poukázaním na skutočnosť, že nájomca po podpísaní preberacích protokolov nemožnosť užívania prenajatých priestorov nikdy vo vzťahu k prenajímateľovi nenamietal. Práve naopak, bezprostredne po zaslaní prvej výzvy na úhradu dlžného nájomného predložil oddeleniu majetku súpis prác a nevyhnutných opráv, ktoré uskutočnil v objekte ZŠ, so žiadosťou o zápočet ich hodnoty proti dlžnému nájomnému. Jednalo sa o nasledovné práce: dozor pri výstavbe nového tepelného potrubia v priestoroch školy a školskej kotolne, dozor nad objektmi a priestorom školy, oprava poškodených okien a dverí. Vzhľadom na charakter spísaných prác je zrejmé, že tieto by nebolo možné realizovať bez možnosti vstupu nájomcu do prenajatých objektov. Aj na túto skutočnosť Mesto Nitra pred súdom niekoľkokrát poukázalo.

Konanie pred Okresným súdom Nitra bolo ukončené rozsudkom, ktorým **súd žalobu Mesta Nitry zamietol** v celom rozsahu s odôvodnením, že Mesto Nitra riadne nepreukázalo, že predmet nájmu bol nájomcovi odovzdaný, a preto podľa názoru súdu nemal nájomca povinnosť platiť nájomné.

Voči uvedenému rozsudku podalo Mesto odvolanie, kde žiadalo zrušiť rozsudok OS Nitra v plnom rozsahu a vec vrátiť na nové konanie pred okresný súd.

2. Odvolacie konanie na Krajskom súde v Nitre (senát vedený predsedom JUDr. Vladimírom Pribulom)

Krajský súd podanému odvolaniu **vyhovet**, nakoľko považoval záver okresného súdu o neodovzdaní nehnuteľností nájomcovi za predčasný a nepresvedčivý a uložil Okresnému súdu Nitra v novom konaní vysporiadať sa s námietkami Mesta Nitry, ktorými preukazuje odovzдание nehnuteľností ako aj tým, aký právny dôsledok má podpísanie odovzdávacích protokolov nájomcom, akým spôsobom mohol nájomca uskutočniť udržiavacie práce v predmetných nehnuteľnostiach, ak k nim nemal prístup a nové rozhodnutie náležite po právnej stránke odôvodniť.

3. Opätovné prvostupňové konanie na Okresnom súde Nitra (samosudca JUDr. Eva Šišková)

Po vrátení veci Okresný súd Nitra doplnil dokazovanie dôkazmi o platbe vody a elektrickej energie v spornom období, ktoré realizovalo Mesto Nitra, nakoľko právna zástupkyňa nájomcu poukázala na to, že energie neplatil nájomca, ako bolo dojednané v nájomnej zmluve, ale naďalej Mesto Nitra, čo podľa jej názoru tiež poukazovalo na to, že nájomca nevstúpil do užívania predmetu nájmu.

Pokiaľ išlo o predložené preberacie protokoly spísané vo forme linajkových zošitov so súpisom inventáru, tieto súd nepovažoval za dôkaz o tom, že bol nájomcovi predmet nájmu odovzdaný.

Dr. Cyril Ivan zároveň v rozpore s listami, ktoré adresoval Mestu Nitra pred začatím súdneho konania, upravil svoju výpoveď v tom smere, že na budove opravoval iba časti prístupné zvonku. Jednalo sa najmä o opravu rozbitých okien, na ktoré umiestňoval zvonku drevené výplne, a to údajne aj za pomoci známych a rodičov detí, avšak na meno žiadneho z nich si už nevedel spomenúť. Súd síce konštatoval, že je pravdou, že Dr. Ivan nevedel svoje

tvrdenie preukázať, avšak vzhľadom na výšku nákladov, ktoré si na opravy vyčíslil, súd prijal záver, že naozaj išlo len o drobné vonkajšie práce. Mesto Nitra poukazovalo na nemožnosť uskutočnenia týchto prác zvonka z dôvodu okenných mreží, o čom predložilo aj fotodokumentáciu, avšak súd zamietol vykonanie miestnej obhliadky z dôvodu, že s odstupom času by sa nedalo konkretizovať presné miesto opráv.

Súd opätovne považoval za kľúčové svedectvo výpoveď doc. Krettera, ktorý ako jediný výslovne uviedol, že Dr. Ivan nemal prístup do školy bez súčasného odomknutia budovy prenajímateľom. Ostatné svedecké výpovede údajnú existenciu dvoch zámkov nepotvrdili.

Výsledkom opätovného prejednanía veci pred okresným súdom bol rovnaký záver, a to zamietnutie žaloby Mesta Nitry zdôvodnené tým, že Mesto neuneslo dôkazné bremeno ohľadom riadneho odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcu.

4. Prebiehajúce konanie o odvolaní

Na základe uvedených skutočností Mesto považovalo za potrebné opätovne podať **odvolanie** voči vydanému rozsudku, nakoľko máme za to, že súd tendenčne, nesprávne a jednostranne posudzoval nami predložené dôkazy ako nedostatočné. Navyše okresný súd opätovne v rozsudku neuviedol konkrétne ustanovenia právnych predpisov, v zmysle ktorých nájomca nie je povinný uhrádzať nájomné, hoci mu tento nedostatok vytkol Krajský súd v Nitre.

Odvolaním sa Mesto Nitra domáha zmeny alebo zrušenia vydaného rozsudku na náklade nasledovných dôkazov a skutočností:

- existencia preberacích protokolov, z ktorých je nepochybné, že nájomca prebral kľúče od predmetu nájmu, nakoľko podpisom potvrdil prevzatie kľúčov osobitne u každej miestnosti vrátane vstupnej miestnosti a následne po ukončení nájomného vzťahu tieto kľúče vrátil prenajímateľovi. Zároveň uvádzame, že preberací protokol sme vyhotovili nad rámec našich zákonných a zmluvných povinností a taktiež poukazujeme na skutočnosť, že preberací protokol nemá žiadne zákonom stanovené náležitosti, a teda je len na účastníkoch, aký obsah bude mať. Na základe týchto okolností sa nám práve nepovažovanie týchto protokolov za dôkaz o odovzdaní predmetu nájmu zo strany súdu javí ako pochybenie súdu pri komplexnom hodnotení dôkazov.
- nájomca počas trvania nájomného vzťahu nikdy nenamietal, že predmet nájmu nemôže užívať, práve naopak aj po odstúpení prenajímateľa od nájomnej zmluvy nájomca niekoľkokrát opätovne požiadal prenajímateľa o uzatvorenie nového nájomného vzťahu.
- výkon prác a opráv v priestoroch školy - možnosť prístupu nájomcu do budovy sa snažíme dokázať písomnými vyjadreniami nájomcu z obdobia pred podaním žaloby o uskutočňovaní prác v interiéroch ako aj tým, že argument o výskyte dvoch zámkov, z ktorých jeden mohol odomknúť len zástupca Mesta Nitry považujeme za účelový, nakoľko bol po prvýkrát uplatnený až po zainteresovaní právneho zástupcu Dr. Cyrila Ivana v spore.
- nesprávne právne posúdenie veci
Podľa § 673 Občianskeho zákonníka: „Nájomca nie je povinný platiť nájomné, ak pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom.“

Podľa § 675 Občianskeho zákonníka: „Právo na odpustenie nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. **Právo zanikne, ak sa neuplatní do 6 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.**“

V nadväznosti na uvedené apeluje Mesto Nitra na absentujúce právne posúdenie veci, nakoľko rozsudok neobsahuje zhodnotenie výroku po právnej stránke, na základe čoho je rozhodnutie nepreskúmateľné. Navyše pri aplikácii citovaných zákonných ustanovení, aj keby súd pripustil záver o tom, že predmet nájmu nebol nájomcovi riadne odovzdaný, nemohol by nájomcovi priznať právo na neplatenie nájomného z dôvodu zániku (preklúzie) tohto práva, keďže nájomca po prvýkrát uplatnil argument o nemožnosti užívať prenajatú vec až po uplynutí dlhšieho obdobia ako 6 mesiacov od ukončenia nájomného vzťahu.

C/ Trovy konania

a) súdny poplatok

Súdny poplatok vo výške **240,- €** zaplatilo Mesto Nitra 1x, a to za podanie návrhu na začatie konania v r. 2007.

Pri podaní odvolania v prvom aj druhom prípade, požiadalo Mesto o oslobodenie od súdneho poplatku, o ktorej žiadosti nebolo doposiaľ oficiálne rozhodnuté, avšak krajský súd postupoval v konaní aj bez úhrady.

b) trovy právneho zastúpenia

Predpokladané trovy právneho zastúpenia Dr. Cyrila Ivana doteraz predstavujú sumu cca **2.907,- €**.

V prípade, ak by Mesto Nitra v tomto štádiu konania vzalo odvolanie späť, bolo by povinné uhradiť Dr. Ivanovi ako úspešnému účastníkovi uvedené trovy právneho zastúpenia v plnej výške. Zároveň by Mesto definitívne stratilo možnosť vymáhať dlh na nájomnom vo výške 3.999,-Eur s príslušenstvom.

Pri pokračovaní v odvolacom konaní na Krajskom súde v Nitre predpokladáme navýšenie doterajších trov právneho zastúpenia o náklady jedného úkonu právnej služby vo výške 151,- €.

V prípade neúspechu Mesta Nitry v odvolacom konaní, by sa tak navýšili trovy právneho zastúpenia, ktoré by hradilo Mesto, na sumu cca 3.058,- €.

V prípade priaznivého rozhodnutia krajského súdu v prospech Mesta by vyššie uvedené trovy právneho zastúpenia 3.058,- € znášal Dr. Ivan a Mesto Nitra by mohlo pristúpiť k vymáhaniu istiny z nezaplateného nájomného vo výške 3.999,- Eur s príslušenstvom.

V prípade úspešnosti Mesta v spore je žalovaná pohľadávka vzhľadom na hodnotu majetku dlžníka reálne vymožiteľná v plnej výške.