

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 18Co/34/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8217201543
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8217201543.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte v zloženom s predsedníčky senátu JUDr. Daniely Babinovej a sudcov JUDr. Mariany Muránskej a JUDr. Martina Barana v právnej veci žalobcu: XAWAX, spol. s r.o., so sídlom Radničné námestie 37, 085 01 Bardejov, IČO: 36 474 118, právne zastúpený: JUDr. Oľga Rosulegová, advokátka so sídlom ul29. augusta 5, 811 08 Bratislava, proti žalovanému: P. E., s miestom podnikania P. XX, XXX XX J., IČO: XX XXX XXX, o vypratanie nehnuteľností, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bardejov, č. k. 7C/12/2017-56 jednohlasne takto

rozhodol:

- I. Potvrdzuje rozsudok.
- II. Priznáva žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100% vo vzťahu k žalovanému.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol nasledovne:

„I. Žalovaný je p o v i n n ý vypratáť nebytový priestor o výmere XXX m² a to Nočný bar v suteréne a príslušenstvo o výmere XX m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti vedenej Správou katastra J., katastrálne územie J. na LV č. XXXX ako Prevádzka obchodu a služieb, súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa na parcele č. XXX na O. L. XX, J. a odovzdať ho žalobcovi do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi p r i z n á v a voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %“.

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 1 ,§ 3, § 7,§ 10, § 12,a § 13 zákona č. 116/1990 Zb. a § 123 a § 126 ods.1 Občianskeho zákonníka. V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom bola uzavretá zmluva o nájme nebytových priestoroch. V podmienkach zmluvy medzi iným bola dohodnutá aj úhrada nájomného a služieb spojených s užívaním tohto priestoru. Keďže žalovaný neplatil nájom a prestal svoju povinnosť plniť, bola mu daná výpoveď z týchto priestorov dňa 06.12.2016. Výpovedná doba začala plynúť 01.01.2017 bola jednomesačná a uplynula dňa 01.02.2017. Vzhľadom k tomu, že žalovaný naďalej užíva tento priestor, aj po doručenej výpovedi z nájmu, žalobu o vypratanie nehnuteľností považoval za opodstatnenú. Nezaoberal sa podrobne výškou dlhu na nájomnom vzhľadom k tomu, že výpovedná doba uplynula a tým skončil nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným.

3. Výrok o trovách konania odôvodnil ust. § 262 ods.1 CSP a 2§ 55 ods.1 CSP.

4. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný. Vo svojom odvolaní namietal postup súdu prvej inštancie, ktorý znemožnil, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a existuje odvolací dôvod podľa §

365 ods.1 písm. b) CSP. Uvedol, že súd prvej inštancie považoval za dôvodnú žalobu na vypratanie nehnuteľností a dôvod na odročenie pojednávania v dôsledku jeho žiadosti pre povinnosti, ktoré tam opísal, neakceptoval. Zároveň tiež neoznámil bezodkladne žalovanému, že nemieni vyhovieť jeho žiadosti. Citoval rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 5Cdo/122/2010 a s poukazom na tieto okolnosti navrhol zrušiť rozhodnutie súdu prvej inštancie a vrátiť vec na prejednanie Okresnému súdu Bardejova.

5. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca. Vo svojom vyjadrení uvedol, že odvolanie je účelové a že v priebehu celého konania žalovaný robí všetko preto, aby predĺžil spor a napriek nedorozumeniam a neúhrade nájomného resp. platby za zotrvanie v jeho priestoroch, aj po výpovedi a skončení nájomného vzťahu neobstoja. Sú jasným dôkazom toho, že žalovaný sa snaží oddialiť rozhodnutie vo veci samej. Ospravedlnenie správne súd prvej inštancie neakceptoval z toho dôvodu, že z tohto ospravedlnenia nebolo vôbec zrejmé, kedy sa dozvedel o dôvode, kedy vznikla potreba alebo o dôvode, prečo sa nemôže zúčastniť pojednávania a najviac po celú dobu nepredložil jediný dôkaz, ktorý by menil podstatu žaloby. Žalovaný sa tiež nemôže brániť tým, že nie je znalý práva, keďže mal možnosť zvoliť si právneho zástupcu, čo aj v konečnom dôsledku v odvolacom konaní urobil. Podstatné je, že žalovaný dlhodobo neplatil nájom, je pravdou, že ho doplatil, aj to v nie celej sume, keďže táto povinnosť mu nezaniká, ale žalobca legitímne využil svoje právo podľa zákona a dal mu výpoveď z týchto priestorov. Preto navrhol potvrdiť rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne.

6. Žalovaný sa k vyjadreniu k žalobcu nevyjadril.

7. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací podľa ust. § 34 CSP prejednal rozhodnutia, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 323, § 378, § 379 a § 380 CSP, a to bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 385 ods.1 CSP a contrario a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je nedôvodné. Súd prvej inštancie dôsledne zistil skutkový stav a vec aj správne právne posúdil. Na tých skutkových a právnych záveroch sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania.

8. Podľa § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“), tento zákon sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu.

9. Podľa § 10 zákona o nájme, ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

10. Podľa § 12 zákona o nájme, výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

11. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávnom zadržuje.

12. Z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. J. zo dňa XX.XX.XXXX predloženého žalobcom spolu so žalobou vyplýva, že žalobca je evidovaný ako výlučný vlastník nehnuteľnosti okrem iného aj stavby so súp. č. XXXX nachádzajúci sa na parcele č. XXX, druh stavby: XX, popis stavby: Y.. Z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. J. zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že žalobca je evidovaný ako výlučný vlastník nehnuteľnosti okrem iného aj stavby so súp. č. XXXX nachádzajúci sa na parcele č. XXX, druh stavby: XX, popis stavby: Prevádzka obchodu a služieb. K zmene druhu a popisu stavby došlo na základe Žiadosti o zmenu užívania stavby ŽP XXXX/XXXXX - Z XXXX/XXXX.

13. Zo Zmluvy č. X/XXXX o nájme nebytového priestoru, uzatvorenej podľa príslušných ustanovení zákona č. XXX/XXXX Zb. o nájme spoločných priestorov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka zo dňa 30.06.2014 uzatvorenej medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom vyplýva, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti - Y. vedenej D. katastra J., katastrálne územie J. na LV č. XXXX, súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa na parc. č. XXX na O. L. XX, J., pričom predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere XXX m² a to Nočný bar v suteréne a príslušenstvo o výmere XX m² v nehnuteľnosti O. L.e XX, J. (Čl. II).

14. Podľa Čl. III Zmluvy prenajatý nebytový a spoločný priestor sa bude využívať na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti podľa predmetu podnikania, živnostenského oprávnenia a licencie.

15. Podľa Čl. IV Zmluvy výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách a zohľadňuje všetky ekonomicky oprávnené náklady vrátane zisku. Nájomné za prenajaté nebytové priestory obsiahnuté v Čl. II zmluvy bolo dohodnuté vo výške 1.025,69 Eur bez DPH mesačne. Nájomca hradí poplatky za dodávku tepla, elektrickej energie, vody, TÚV a prevádzkové náklady (deratizácia, odpratávanie snehu, čistenie komunikácie a iné služby spojené s užívaním nebytových priestorov) podľa skutočného odpočtu. Tieto nie sú zahrnuté v nájomnom. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nebytové priestory a spoločné priestory bude nájomca platiť mesačne pozadu na základe faktúry, ktorá bude vystavená k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca

16. Zmluva medzi stranami sporu bola uzavretá na dobu neurčitú počnúc 01.07.2014. Nájom zaniká výpoveďou alebo dohodou. Výpovedným dôvodom medzi stranami bolo neuhrádzanie nájomného po dobu viac ako 1 mesiaca. Z knihy pohľadávok žalobcu vyplynulo, že k 31.12.2016 neuhradil faktúry žalovaný v celkovej výške 5 277,90 eura. Z fotokópie podacieho lístku vyplynulo, že žalobca doručoval výpoveď žalovanému dňa 09.12.2016 a žalovaný túto prevzal 12.12.2016.

17. Odvolacím dôvodom žalovaného bolo nevyhovenie jeho žiadosti o odročenie pojednávania súdom prvej inštancie a z toho vyplývajúceho porušenia práva na spravodlivý proces.

18. Podľa § 183 ods. 3 CSP

Civilný sporový poriadok rozšíril okruh povinných náležitostí žiadosti o odročenie pojednávania. Cieľom novej právnej úpravy totiž bolo sprísnenie dôvodov na odročenie z dôvodu zrýchlenia a hospodárnosti súdneho konania. Za procesnej situácie, kedy súd prvej inštancie postupoval v súlade s ust. 157 a najmä § 167 CSP, vyhovel prvej žiadosti žalovaného zo dňa 24.5.2018 o odročenie pojednávania, bol postup súdu prvej inštancie legitímny. Žalovaný realizoval svoje právo na vyjadrenie k žalobe dňa 10.5.2018. Okrem tvrdení o dohode so žalobcom, ktorú žalobca vo svojom podaní z 12.6.2018 jednoznačne odmietol, nepredložil konajúcemu súdu iné relevantné dôkazy. Predvolanie na pojednávanie, ktoré bolo vytýčené na deň 23.10.2018 bolo žalovanému doručené dňa 27.9.2018. Ospravedlnenie žalovaného bolo doručené dňa 23.10.2018, teda v deň vytýčeného termínu pojednávania / podané osobne / bez uvedenia, kedy sa dozvedel o dôvode, pre ktorý žiadal pojednávanie odročiť. Tvrdený dôvod nemožnosti sa zúčastniť vytýčeného pojednávania a vedomosti o tomto dôvode neodstránil žalovaný dôkazom ani v odvolacom konaní. Preto sa odvolací súd stotožnil s argumentáciou žalobcu, že zo strany žalovaného išlo o ničím nezdôvodnenú neúčast'. Správny bol postup súdu prvej inštancie a zo strany žalovaného o obštrukciu v snahe oddialiť rozhodnutie súdu vo veci samej. Nesplnenie zákonnej povinnosti strany sporu konajúcemu súdu, kedy sa dozvedel o prekážke, v účasti na vytýčenom termíne pojednávania a nepredložení dôkazu, za situácie splnenia všetkých zákonných procesných práv pre žalovaného zo strany konajúceho súdu, nie je porušením práva na spravodlivý proces, najmä vtedy, ak skutkové tvrdenia stranám sporu sú pre konajúci súd nesporné. Preto bolo rozhodnutie súdu prvej inštancie aby vecne správne potvrdil podľa ust. § 387 ods. 1, 2 CSP.

19. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. 255 ods. 1 CSP tak, že priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania úspešnej strane - žalobcovi vo vzťahu k žalovanému v rozsahu 100%.

20. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolaateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh - § 428 CSP).