

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 8C/5/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120331528
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tomáš Rudáš
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2024:6120331528.21

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza pred sudcom JUDr. Tomášom Rudášom v právnej veci žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, D. X, XXX XX E. C., zast.: Advokátska kancelária Melničák a Semančíková, s. r. o., Miletičova 1, 821 08 Bratislava-Ružinov, IČO: 36 860 891, proti žalovanému: A. E., nar. XX.XX.XXXX, F. G. XXX/XXX, XXX XX H., adresa na doručenie: I. X, XXX XX E., o zaplatenie 49 178,57 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 49 178,57 eur, úroky z omeškania vo výške 8% ročne zo:

- sumy 3.000,- eur od 16.05.2017 do 08.11.2017,
- sumy 3.000,- eur od 16.06.2017 do 08.11.2017,
- sumy 3.000,- eur od 16.07.2017 do 08.11.2017,
- sumy 3.000,- eur od 16.08.2017 do 08.11.2017,
- sumy 3.000,- eur od 16.09.2017 do 08.11.2017,
- sumy 3.000,- eur od 16.10.2017 do 09.03.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.11.2017 do 09.03.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.12.2017 do 09.03.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.01.2018 do 09.03.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.02.2018 do 26.06.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.03.2018 do 26.06.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.04.2018 do 26.06.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.05.2018 do 26.06.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.06.2018 do 28.09.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.07.2018 do 28.09.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.08.2018 do 28.09.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.09.2018 do 28.09.2018,
- sumy 3.000,- eur od 16.10.2018 do 07.03.2019,
- sumy 3.000,- eur od 16.11.2018 do 07.03.2019,
- sumy 3.000,- eur od 16.12.2018 do 07.03.2019,
- sumy 3.000,- eur od 16.01.2019 do 07.03.2019,
- sumy 3.000,- eur od 16.02.2019 do 02.12.2019,
- sumy 3.000,- eur od 16.03.2019 do 02.12.2019,
- sumy 3.000,- eur od 16.04.2019 do 02.12.2019,
- sumy 3.000,- eur od 16.05.2019 do 02.12.2019,
- sumy 3.000,- eur od 16.06.2019 do 02.12.2019,
- sumy 3.000,- eur od 16.07.2019 do 02.12.2019,
- sumy 3.000,- eur od 16.08.2019 do 02.12.2019,
- sumy 1.000,- eur od 16.09.2019 do 02.12.2019,
- sumy 2.000,- eur od 16.09.2019 do 21.01.2020,
- sumy 3.000,- eur od 16.10.2019 do zaplatenia,
- sumy 3.000,- eur od 16.11.2019 do zaplatenia,

- sumy 3.000,- eur od 16.12.2019 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 16.01.2020 do zaplattenia.

Úroky z omeškania vo výške 5% ročne zo:

- sumy 1.500,- eur od 01.03.2020 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.04.2020 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.05.2020 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.06.2020 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.07.2020 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.08.2020 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.09.2020 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.10.2020 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.11.2020 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.12.2020 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.01.2021 do zaplattenia,
- sumy 3.000,- eur od 01.02.2021 do zaplattenia,
- sumy 2.678,57 eur od 25.02.2021 do zaplattenia, všetko v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

II. Súd vo zvyšnej časti žalobu z a m i e t a.

III. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 04.11.2003 uzatvorili žalobca a žalovaný zmluvu o nájme v zmysle § 663 OZ na predmet nájmu evidovaný na LV č. XXXX a to na dobu určitú od 15.11.2003 do 15.11.2005. Ďalšími dodatkami bolo trvanie zmluvy predlžované vždy na dobu určitú od 15.11.2003 do 15.11.2007, od 15.11.2003 do 15.11.2009 s nájomným 2500,-eur mesačne, od 15.11.2003 do 15.11.2011 s nájomným 3320,-eur mesačne, od 15.11.2003 do 15.11.2013 a od 15.11.2003 do 15.11.2015 so zmeneným mesačným nájomným 3000,-eur, splatné 15. deň mesačne vopred. Ďalšie dodatky neboli uzatvárané a zmluva o nájme sa obnovovala v zmysle § 676 ods. 2 OZ. Nakoľko po skončení nájmu v zmysle dodatku č. 5 nedošlo k podaniu žaloby o vypratanie nehnuteľnosti či vydanie vecí, nájom sa obnovil na ďalší rok v intervaloch od 15.11.2016 do 15.11.2016, následne do 15.11.2017, 15.11.2018, 15.11.2019, 15.11.2020. Žalovaný uhradil žalobcovi nájomné za obdobie od 15.11.2016 do 15.09.2019 v celkovej výške 102 000,-eur. Žalobca zaslal dňa 31.01.2020 žalovanému „Okamžité zrušenie zmluvy“ s účinnosťou k 15.02.2020. V deň doručenia zrušenia zmluvy o nájme bol žalovaný v omeškanií za úhradu nájomného splatného dňa 15.10.2019 do nájomného splatného dňa 15.01.2020. Za dané obdobie si žalobca uplatnil zaplattenie nájomného vo výške 12 000,-eur. Žalobca si uplatnil aj nezaplattenie nájmu za užívanie predmetnej nehnuteľnosti po 16.02.2020 až do momentu odovzdania nehnuteľnosti dňa 30.06.2020 vo výške 13500,-eur spolu s úrokmi z omeškania z oneskorene zaplatteného nájmu za predchádzajúce roky. Dňa 25.02.2021 došlo k odovzdaniu a prevzatíu nehnuteľnosti (žalobca a žalovaný podpísali protokol o odovzdaní a prevzatíu nehnuteľnosti) a žalobca si teda navyiac uplatnil sumu 23678,57 eur za obdobie od 01.07.2020 do 25.02.2021, čo celkovo predstavuje uplatnenú sumu nezaplatteného nájomného vo výške 49 178,57 eur.

2. Žalovaný v odpore a svojich ďalších vyjadreniach uviedol, že nájom nezanikol a zo strany žalobcu nebol riadne skončený. Nakoľko žaloba o určenie neplatnosti výpovede z nájmu a určenie zľavy nájomného je predmetom sporu na konaní OS BA I, žiadal buď o zastavenie konania z dôvodu litispendencie alebo o spojenie vecí, resp. o prerušenie konania do právoplatného skončenia vecí na OS BA I. Žalovaný dôvodil vadami predmetu nájmu, na ktoré žalobcu opakovane upozorňoval, na základe ktorých žiadal súdom znížiť nájomné, a na zistenie ktorých navrhol znalecké dokazovanie. Žalovaný vzniesol námietku premlčania vo vzťahu k bezdôvodnému obohateniu za obdobie od 16.02.2020-30.06.2020 a za obdobie od 01.07.2020 do 25.02.2021.

3. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s dôkazmi ako zmluva o nájme zo 4.11.2003, dodatok č. 1-5 k zmluve o nájme, okamžité zrušenie zmluvy o nájme, prehľad výpočtu úrokov z omeškania s platením nájomného a odplaty, výzva na zaplattenie a informácia, výpis LV č. XXXX, lustrácie v REGOb, SP a ZVJS, odpor proti PR, vyjadrenie žalobcu k odporu, oznámenie OS Bratislava I, žaloba o určenie neplatnosti výpovede z nájmu nehnuteľnosti a určenie zľavy z nájomného s prílohami adresovaná na OS

BA I, dodatok č. 6 k zmluve o nájme zo dňa 4.11.2003, okamžité zrušenie zmluvy o nájme z 31.1.2020, zmena žaloby, uznesenie o pripustení zmeny žaloby z 15.6.2021, návrh PZ žalovaného na zastavenie konania z dôvodu litispendencie, zápisnica z 17.2.2022, uznesenie KS TN z 23.6.2022, predloženie USB s fotografiami a popisom, mailová komunikácia so znalcom, úradné záznamy, uznesenie o zložení preddavku na ZD, odpoveď Mestského súdu Bratislava IV a spolu s ďalšími dôkazmi zistil nasledovný skutkový stav:

4. Dňa 04.11.2003 uzatvorili žalobca a žalovaný zmluvu o nájme v zmysle § 663 OZ na predmet nájmu evidovaný na LV č. XXXX a to na dobu určitú od 15.11.2003 do 15.11.2005. Ďalšími dodatkami bolo trvanie zmluvy predlžované vždy na dobu určitú od 15.11.2003 do 15.11.2007, od 15.11.2003 do 15.11.2009 s nájomným 2500,-eur mesačne, od 15.11.2003 do 15.11.2011 s nájomným 3320,-eur mesačne, od 15.11.2003 do 15.11.2013 a od 15.11.2003 do 15.11.2015 so zmeneným mesačným nájomným 3000,-eur, splatným 15. deň mesačne vopred. Ďalšie dodatky neboli uzatvárané a zmluva o nájme sa obnovovala v zmysle ust. § 676 ods. 2 OZ. Nakoľko po skončení nájmu v zmysle dodatku č. 5 nedošlo k podaniu žaloby o vypratanie nehnuteľnosti či vydanie veci, nájom sa obnovil na ďalší rok v intervaloch od 15.11.2016 do 15.11.2016, následne do 15.11.2017, 15.11.2018, 15.11.2019, 15.11.2020. Žalovaný uhradil žalobcovi nájomné za obdobie od 15.11.2016 do 15.09.2019 v celkovej výške 102 000,-eur. Žalobca zaslal dňa 31.01.2020 žalovanému „Okamžité zrušenie zmluvy“ s účinnosťou k 15.02.2020. Žalobca si žalobou uplatnil úhradu nájomného splatného dňa 15.10.2019 do nájomného splatného dňa 15.01.2020. Za dané obdobie si žalobca uplatnil zaplatenie nájomného vo výške 12 000,-eur. Žalobca si uplatnil aj nezaplatenie nájmu za užívanie predmetnej nehnuteľnosti po 16.02.2020 až do momentu odovzdania nehnuteľnosti dňa 30.06.2020 vo výške 13500,-eur spolu s úrokmi z omeškania z oneskorene zaplateného nájmu za predchádzajúce roky. Dňa 25.02.2021 došlo k odovzdaniu a prevzatíu nehnuteľnosti (žalobca a žalovaný podpísali protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti) a žalobca si teda navyše uplatnil sumu 23 678,57 eur za obdobie od 01.07.2020 do 25.02.2021, čo celkovo predstavuje uplatnenú sumu nezaplateného nájomného vo výške 49 178,57 eur.

5. Podľa § 151 ods. 1 a 2 CSP Skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

6. Podľa § 153 ods. 1 až 3 CSP Strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. Ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

7. Podľa § 101 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

8. Podľa § 107 ods. 1 a 2 OZ právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

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

10. Podľa § 675 OZ Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

11. Podľa § 676 ods. 1 a 2 OZ nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

12. Podľa § 451 ods. 1 a 2 OZ kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

13. Podľa § 517 ods. 1 a 2 OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. Ak

ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

14. Čo sa týka námietky žalovaného, že v danom prípade sa jedná o spotrebiteľský vzťah, súd má v zmysle predloženej nájomnej zmluvy zo dňa 04.11.2003 a dodatkov č. 1 až 5 k danej zmluve za to, že v zmysle dojednanej zmluvy prenajímateľom bol žalobca ako fyzická osoba a nájomcom žalovaný ako fyzická osoba, čo nemožno považovať za spotrebiteľský vzťah ako na to poukazoval žalovaný.

15. Čo sa týka námietky litispendencie súd má za to, že návrh na zastavenie konania, ktorý žalovaný predniesol, je nedôvodný. Litispendencia si vyžaduje totožnosť predmetu konania. Súd má za to, že predmet konania OS BA I sp. zn. 15C/12/2020 je odlišný, nakoľko nie je možné považovať za totožný predmet konania žalobu o určenie neplatnosti nájomnej zmluvy a určenie zľavy z nájomného s predmetom žaloby v korelácii so žalobou o zaplatenie nájomného a vydanie bezdôvodného obohatenia. Konanie OS BA I sp. zn. 15C/12/2020 nerieši otázku tohto konania a to neplnenie platobnej povinnosti v žiadnej výške zo strany žalovaného. Z uvedeného dôvodu súd procesnej obrane žalovaného na zastavenie konania nevyhovел a v konaní pokračoval.

16. V konaní nebolo sporným, že medzi stranami vznikol nájomný vzťah na základe zmluvy o nájme zo dňa 04.11.2003 a takisto uzavretých dodatkov k nej č. 1 až 5. Vykonaným dokazovaním v otázke platnosti či neplatnosti výpovede, čo sa týka zániku nájomného vzťahu, mal súd za preukázané, že v konaní neostalo sporným, že nájomný vzťah medzi stranami sporu zanikol dňa 15.11.2020. Na pojednávaní dňa 08.12.2022 právny zástupca žalobcu uviedol, že akceptuje námietku žalovaného o neskočnú nájom jednostranným úkonom a v takom prípade zanikol nájom dňa 15.11.2020, na základe čoho má súd za to, že žalobca si dôvodne uplatňuje žalovanú sumu ako nájomné až do 15.11.2020 a od 16.11.2020 do 25.02.2021 (preukázaný dátum odovzdania predmetnej nehnuteľnosti) ako bezdôvodné obohatenie. Súd má za to, že žalobca má teda nárok na zaplatenie sumy z titulu nezaplateného nájomného za obdobie od novembra 2019 do 15.11.2020 a za neskoršie obdobie má nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 16.11.2020 do 25.02.2021.

17. K obrane žalovaného ohľadom uplatnených vád predmetu nájmu má súd za to, že predmetné vady neboli v konaní preukázané a navyše neboli uplatnené riadne a včas. Žalovaný v tomto konaní riadne a včas nešpecifikoval vady predmetu nájmu, poukazoval iba na obsah žaloby v konaní OS BA I 15C/12/2020. Súd má za to, že procesná obrana strany nemôže byť nahrádzaná poukazom iba na iný súdny spor. Aj napriek sudcovskej koncentrácii konania súd pripustil návrh žalovaného na nariadenie znaleckého dokazovania ohľadom určenia vád predmetu nájmu (poukazujúc na žalobu v konaní OS BA I sp. zn. 15C/12/2020) a v sudcovskej lehote žiadal od žalovaného, aby riadne špecifikoval vady predmetu nájmu a s tým súvisiace otázky, ktoré má znalec posúdiť. Žalovaný súdu predložil otázky na znalca a súbor fotografií bez datovania či riadneho označenia o aké konkrétne fotografie by sa v danom prípade malo jednať a čo konkrétne by mali preukazovať. Súd vyvíjal snahu o kontaktovanie a ustanovenie vhodného znalca, ktorý by bol ochotný posúdiť zadané otázky, čo vyžadovalo nemalé úsilie súdu. Napokon dvaja znalci, ochotní riešiť predmetné otázky si pred začatím práce na znaleckom posudku vyžadovali okrem zaplatenia preddavku na dokazovanie vo výške 700,-eur aj doručenie špecifikovaných listín za účelom vypracovania znaleckého posudku. Uznesenie o povinnosti zložiť preddavok na znalecké dokazovanie vo výške 700,-eur žalovaný prevzal dňa 26.04.2023 a takisto mu bola oznámená výzva na doloženie potrebných dokladov na účel znaleckého dokazovania. Ani po predĺžení lehoty súdom na predloženie dokladov a zaplatenie preddavku žalovaný tak neučinil v lehote do 26.06.2023. Súd má za to, že žalovaný mal dostatok času na zaplatenie preddavku a dokladovanie potrebných listín (2 mesiace). O skutočnosti, že v prípade neuhradenia preddavku súd dokazovanie nevykoná bol žalovaný riadne poučený dokonca aj výrokom uznesenia tunajšieho súdu č. k. 8C/5/2021-232. Súd má potom za to, že žalovaný neuniesol dôkazné bremeno svojich tvrdení, že predmetná nehnuteľnosť trpela vadami, na základe čoho žiadal o zľavu z mesačných nájomov. Žalovaný súdu žiadny relevantný dôkaz k svojim tvrdeniam o vadách nepredložil. Predložené kópie fotografií súd nepovažoval za hodnoverný dôkaz, nakoľko nie sú datované, nie je z nich nepochybné o akú nehnuteľnosť sa má jednať a navyše z nich nevyplýva rozsah a špecifikácia vád a už vôbec nie rozsah v akom by malo dôjsť k zľave na predmetnom nájme v zmysle predložených fotografií. Súd má na základe vyššie uvedených skutočností za to, že aj napriek faktu, že žalovaný nenavrhoval znalecké dokazovanie v zmysle § 153 CSP, súd aj napriek tomu s odkazom na zákonnú koncentráciu konania kontaktoval znalcov a poskytol žalovanému dostatočný časový priestor na preukázanie svojich tvrdení. Žalovaný napriek súdom riadnemu poučeniu o následkoch nezaplatenia preddavku na dokazovanie vedome vlastným zavinením zmaril znalecké dokazovanie za účelom preukázania svojich tvrdení.

18. Takisto žalovaný žiadnym dôkazom neprodukoval dôkazy ohľadom svojich tvrdení, že suma 3000,-eur nebola v danej lokalite a čase obvyklým nájomným. Predmetnou námietkou zo strany žalovaného podľa názoru súdu nedošlo ani k účinnému popretiu danej skutočnosti (obvyklého nájmu vo výške 3000,-eur), kedy žalovaný neuviedol na svoju obranu vlastné tvrdenia o výške obvyklého nájmu v danom mieste a čase. Aj napriek danej skutočnosti na druhej strane žalobca pred súdom preukázal, že v zmysle vyjadrenia realitnej kancelárie Pergo s.r.o. ceny nájmov v danom mieste a čase porovnateľných nehnuteľností predstavovali sumu porovnateľnú so sumou 3000,-eur.

19. Súd poukazuje na zákonné ustanovenia § 674 a § 675 OZ, podľa ktorého žalovaný mal povinnosť uplatniť si právo na poskytnutie zľavy z nájomného najneskôr do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam, ktoré zakladajú toto právo. Takisto je dôkazné bremeno na žalovanom preukázať v akom rozsahu mu právo na zľavu malo vzniknúť. V konaní mal súd za preukázané, že mailom zo dňa 12.11.2019 žalovaný odoslal žalobcovi žiadosť o zníženie nájmu za obdobie od januára 2019 na polovicu z dôvodu vád predmetu nájmu. Z uvedenej správy vyplýva, že žalovaným namietané vady (nešpecifikované) mali existovať už v januári 2019, a teda súd má za to, že nárok na zľavu mal byť uplatnený u žalobcu bez zbytočného odkladu v prekluzívnej lehote do mesiaca júl 2019. Žalovaný zmeškal zákonnú lehotu a jeho nárok na zľavu tak zanikol. Predmetná skutočnosť vyplýva aj z podania zo dňa 19.12.2022, kde žalovaný uvádzal, že už 25.11.2019 v maily oznamoval žalobcovi, že žiada zľavu z predmetu nájmu. Súd na základe vyššie preukázaných skutočností mal za to, že žalovaný od podania žaloby na tunajší súd v marci 2021 mal dostatok priestoru a času na preukázanie svojich tvrdení, pričom žalovaný nepreukázal existenciu akejkoľvek vady na predmete nájmu a navyše u žalobcu si neuplatnil nárok na zľavy v prekluzívnej lehote, čoho dôsledkom bolo, že jeho nárok na zľavu zanikol.

20. Pokiaľ žalovaný mal snahu preukázať vady konania výsluchom svedkov a za tým účelom navrhol na pojednávaní dňa 08.12.2022 vypočuť svedkov J. K. ako otca žalobcu a A. J., ktorý sa staral o predmetnú nehnuteľnosť, súd výsluch týchto svedkov nevykonal z nasledovných dôvodov. Súd vyzýval žalovaného pred posledným pojednávaním, či trvá na predmetnom výsluchu, a pokiaľ by trval na ich výsluchu, aby predmetné návrhy zákonným spôsobom špecifikoval a súdu oznámil či ich účasť na súde zabezpečí alebo či trvá na ich predvolaní súdom. Predmetnú výzvu zo dňa 26.07.2023 žalovaný prevzal prostredníctvom svojho právneho zástupcu dňa 26.07.2023, kedy po urgencii súdu na zaslanie vyjadrenia k navrhnutému dokazovaniu sa žalovaný vyjadril dňa 22.08.2023 v zmysle, že oslovil daných svedkov či budú ochotní vypovedať a dané stanovisko súdu oznámi. Súd takúto odpoveď očakával v lehote do 05.09.2023. Nakoľko sa žalovaný nevyjadril, súd vytýčil termín pojednávania a z opatrnosti (v snahe vyhnúť sa zmareniu najbližšieho pojednávania) zaviazal žalobcu (ako osobu blízku svedkom) zabezpečiť predmetných svedkov na pojednávaní. Nakoľko odpoveď žalobcu bola, že nedisponuje právomocou zabezpečiť uvádzaných svedkov a žalovaný ani do vyhlásenia dokazovania za skončené (t.j. do 23. 11. 2023) nešpecifikoval návrhy na výsluch daných svedkov ako bol na to vyzvaný a ani výslovne nepožiadal o ich výsluch na základe výzvy súdu v zmysle svojho vyjadrenia zo dňa 22.08.2023, súd takýto dôkaz nevykonal s podotknutím na skutočnosť, že takýto návrh nebol urobený riadne a včas v zmysle § 153 CSP, a preto súd podľa zásady sudcovskej koncentrácie na takéto návrhy neprihliadal.

21. Pokiaľ žalovaný žiadal predložiť všetky relevantné daňové doklady, takýto návrh súdu riadne a včas nešpecifikoval, pre rozhodovanie o predmete sporu takýto dôkaz nebol účelný (jedná sa o dôkazný prostriedok, ktorým by mal disponovať žalovaný, pričom žalobca spolu so žalobou predložil príjmové doklady a je bezdôvodné či príjmy, ktoré žalobca obdržal zo vzťahu so žalovaným boli daňovo spracované) a navyše žalovaný ho uplatnil neskoro (až na druhom pojednávaní), kedy by doplnenie dokazovania vyžadovalo ďalšie úkony súdu, ktoré by navyše nesmerovali k odpovediam na rozhodné otázky, ktoré boli predmetom sporu. Z dôvodu sudcovskej koncentrácie konania a nesplnenia si zákonných podmienok pre navrhovanie dôkazu riadne a včas súd takýto dôkaz nepripustil a v danej časti dokazovanie nevykonal.

22. Pokiaľ žalovaný na poslednom pojednávaní a v záverečnej reči uvádzal, že žiada o ustanovenie nového právneho zástupcu, súd má za to, že takéto konanie žalovaného je jednoznačne účelové z nasledovných dôvodov. Na základe uvedeného súd nepripustil ďalšie účelové predlžovanie sporu a vyhlásil uznesením dokazovanie za skončené. Súdu bolo dňa 20.10.2023 zo strany právneho zástupcu žalovaného oznámené, že ten vypovedal žalovanému plnú moc z dôvodu narušenia dôvery medzi ním a klientom. Nakoľko zo spisu nebolo zrejmé, či žalovaný bol informovaný právnym zástupcom o nariadenom termíne pojednávania, resp. či má vedomosť o nariadenom pojednávaní na deň 26.10.2023, súd z dôvodu, aby nedošlo k zmareniu konania a navyšovaniu trov konania z opatrnosti kontaktoval žalovaného. Žalovaný sa súdu vyjadril, že nemá vedomosť o zrušení plnej moci a nariadenom termíne pojednávania. Po oboznámení súdom rozhodných skutočností žiadal o odročenie pojednávania za účelom pokusu o mimosúdne vyriešenie sporu a prípadnú prípravu na pojednávanie.

Súd danej žiadosti vyhovel a určil nový termín pojednávania na deň 23.11.2023. Na predmetnom pojednávaní sa právny zástupca žalobcu vyjadril, že žalovaný ho nekontaktoval za účelom pokusu o mimosúdne vyriešenie sporu. Žalovaný na pojednávaní začal produkovať tvrdenia, že žiada odročiť pojednávanie za účelom, aby sa mohol poradiť s právnikom prípadne sa nechať právne zastúpiť. Súd má potom za to, že takéto konanie žalovaného je účelové, v snahe oddialiť rozhodnutie súdu. Viac ako tri roky mal žalovaný možnosť realizovať svoju obranu, v konaní bol riadne poučený o možnosti zvoliť si právneho zástupcu, čo žalovaný využil a od začiatku sa nechal právne zastupovať advokátom. Žalovaný minimálne od okamihu oznámenia súdom dňa 25.10.2023 (po vypovedaní plnej moci) mal možnosť zvoliť si nového právneho zástupcu, nakoľko súd odročil pojednávanie zo dňa 26.10.2023 na žiadosť žalovaného. Paradoxne vyznievajú tvrdenia žalovaného, že po 26.10.2023 vyvíjal snahu o mimosúdne rokovania (čo žalobca poprel v plnom rozsahu) a to aj napriek skutočnosti uvedenej na pojednávaní dňa 23.11.2023, že nerozumie predmetu sporu po právnej stránke. Na poslednom pojednávaní uvedená požiadavka o odročenie pojednávania za účelom zvolenia si nového právneho zástupcu, navyše potom ako súd vyslovil svoj predbežný právny názor, podľa ktorého bol žalovaný v dôkaznej núdzi, neuniesol dôkazné bremeno svojich tvrdení a súd už ďalšie návrhy na dokazovanie nepripustil, je súdom takéto požiadavka žalovaného vyhodnotená ako procesná obštrukcia sledujúca jediný cieľ, vyhýbanie sa právnej zodpovednosti. Súd má za to, že žalovaný mal dostatok času uplatňovať svoju obranu, nakoľko platobný rozkaz žalovanému bol doručený dňa 25.08.2020, odpor bol podaný právnym zástupcom žalovaného dňa 23.08.2020, žaloba na tunajší súd z OS BB bola doručená dňa 15.03.2021 a dokazovanie vo veci bolo skončené dňa 23.11.2023, teda poskytnutá lehota na uplatňovanie obrany bola pre žalovaného viac ako 3. roky. V danej lehote žalovaný mohol riadne a včas predkladať dôkazy a návrhy dôkazov, účinne popierať tvrdenia žalobcu a nechať sa právne zastúpiť. Z uvedených dôvodov súd návrhu na ďalšie odročenie pojednávania neprihliadal a vo veci rozhodol na základe predložených dôkazov a skutočností, ktoré vyšli najavo na pojednávaní.

23. Žalovaný v konaní vzniesol viacero námietok premlčania. Žalovaný vzniesol námietku premlčania vo vzťahu k úrokom z omeškania za obdobie od 16.12.2016-11.05.2017, vo vzťahu k ostatným úrokom namietal, že žalobca bol v omeškani s prevzatím plnenia. V danej časti sa súd s námietkou žalovaného stotožnil. V zmysle § 101 OZ si žalobca v konaní uplatnil úroky z omeškania za obdobie od 16.12.2016 do 11.05.2017 po uplynutí premlčacej trojročnej lehoty, nakoľko žaloba bola podaná na Okresný súd Banská Bystrica dňa 01.07.2020. Z uvedeného dôvodu mal súd za to, že žalobca bol oprávnený v konaní si uplatniť nárok na úroky s omeškáním úhrad nájomného v trojročnej lehote spätne od 01.07.2020, t. j. od 01.07.2017. Nakoľko žalovaný vzniesol námietku premlčania len do dátumu 11.05.2017 a súd prihliada na premlčanie len na námietku, súd potom priznal žalobcovi úroky z omeškania aj po 11.05.2017. Súd potom v časti uplatnených premlčaných nárokov žalobu zamietol a rozhodol ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

24. Súd má za to, že v prípade úrokov z omeškania v dátume od 01.07.2017 žalobca v konaní preukázal príjmovými pokladničnými dokladmi platobnú povinnosť žalovaného, pričom tvrdenia žalovaného o tom, že žalobca vyjadril súhlas s oneskorenou úhradou platieb a zároveň k omeškaniu malo dochádzať v dôsledku omeškania na strane žalobcu neboli ani čiastočne preukázané a žalovaný nenavrhol na ich preukázanie žiadne dôkazy. Súd má potom za to, že žalovaný si zákonným spôsobom uplatnil v zmysle § 517 ods. 1 a 2 OZ úroky z omeškania od 16.05.2017 do 21.01.2020 (v konaní nebolo sporným, že za dané obdobie došlo k omeškaniam s úhradami nájomného tak ako to uplatnil žalobca) a úroky z omeškania za jednotlivito uplatnené nezaplatené nájomné a nevrátené bezdôvodné obohatenie od 16.10.2019 až do zaplatenia, ktoré súd priznal žalobcovi v zmysle § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. tak ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

25. Žalovaný vzniesol námietku premlčania aj vo vzťahu k bezdôvodnému obohateniu, k čomu súd uvádza, že predmetná námietka je nedôvodná. Žaloba bola podaná vo vzťahu k uplatňovanému bezdôvodnému obohateniu pôvodne za obdobie od 16.02.2020 do 30.06.2020 dňa 01.07.2020 a za obdobie od 01.07.2020 do 25.02.2021 dňa 24.05.2021, teda pred uplynutím premlčacej lehoty. Súd k danej námietke poznamenáva, že v priebehu konania došlo k zhodným tvrdeniam žalobcu a žalovaného a určeníu, že ku skončeniu nájmu došlo dňa 15.11.2020. Takisto námietka premlčania bezdôvodného obohatenia vo vzťahu k danému dátumu je nedôvodná, nakoľko ako je vyššie spomínané pôvodne žaloba bola na súd podaná 01.07.2020 a návrhom na rozšírenie petitu žaloby bol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia uplatnený dňa 24.05.2021, a teda predmetný nárok žalobcu v zmysle § 107 OZ premlčaný nie je.

26. Žalovaný tiež tvrdil, že čiastočne uhradil nájomné poukazujúc na príjmový doklad žalobcu, čím preukazuje zaplatenie sumy 2000,-eur dňa 21.01.2020 s tým, že je v doklade výslovne uvedené, že ide o nájomné na rok 2020. K tomu súd uvádza, že žalovaný definuje vo svojich podaniach úhradu

2000,-eur ako čiastočnú úhradu nájomného za január 2020 čím potvrdzuje, že neplatil danou sumou celé nájomné. Súd mal preukázané, že žalobca dôvodne započítal predmetnú sumu za nájomné v roku 2019, ktoré žalovaný neuhradil včas a riadne (uhradil sumu 1 000,-eur úhradou 22 000,-eur dňa 02.12.2019 a v zostávajúcej časti zo sumy 2000,-eur úhradou dňa 21.01.2020). Pokiaľ žalovaný namietal, že zaplatil sumu 22 000,-eur ako nájom za rok 2019, súd mal za preukázané, že vzhľadom na výšku nájomného 3000,-eur mesačne nepokryje suma 22 000,-eur celý ročný nájom, pričom žaloba sa týka obdobia od novembra 2019. Potom argumentácia žalovaného, že zaplatená suma 2000,-eur mala predstavovať úhradu za mesiac január 2020 nemá na výšku uplatnenej istiny vplyv, nakoľko bola zohľadnená pri výpočte istiny za mesiac skorší (december 2019) a tým žalobca len znížil výšku príslušenstva žalovaného.

27. Súd mal potom na základe vykonaného dokazovania za to, že nárok žalobcu v časti o zaplatenie nájomného bol riadne preukázaný, suma nájomného za jednotlivé mesiace vyplývala priamo z nájomnej zmluvy alebo z dodatkov č. 1 až 5. To znamená, že žalobca si v konaní dôvodne uplatnil v danom mieste a čase obvyklé mesačné nájomné vo výške 3000,-eur za obdobie od novembra 2019 (úhrada nájomného splatná 15.10.2019) do februára 2020 (splatnosť nájomného 15.01.2020) v celkovej výške 12 000,-eur. Po akceptácii námietky vznesenej žalovaným zo strany žalobcu, že nájomný vzťah skončil 15.11.2020 si žalobca dôvodne uplatnil aj nájomné za obdobie od 16.02.2020 do 30.06.2020 vo výške 13 500,-eur a od 01.07.2020 do 15.11.2020 v celkovej výške 13 500,-eur. Súd má ďalej za to, že žalobca po skončení nájomného vzťahu si dôvodne uplatnil nárok v zmysle § 451 OZ na vydanie bezdôvodného obohatenia za mesiace od 16.11.2020 do 16.01.2021 v celkovej výške 7500,-eur a alikvotnú časť bezdôvodného obohatenia za mesiac február, t.j. do odovzdania nehnuteľnosti dňa 25.02.2021 v celkovej výške 2678,57 eur, čo celkovo predstavuje sumu 49178,57 eur, ktorú sumu súd priznal spolu s úrokmi z omeškania ako to vyššie opísal tak ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

28. O trovách konania súd rozhodol v zmysle zásady úspechu tak, že úspešnému žalobcovi priznal v zmysle § 255 CSP nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%. Žalobca bol v konaní úspešný v časti istiny vo výške 49 178,57 eur. Súd pri určení úspechu žalobcu tiež zobral do úvahy čiastočný nepatrný neúspech žalobcu čo do uplatnených úrokov z omeškania. Pri výpočte úspechu súd teda vychádzal z priznanej žalovanej istiny 49 178,57 eur, kapitalizovaných uplatnených úrokov z omeškania (12848,98 eur) a kapitalizovaných žalobcovi nepriznaných úrokov z omeškania (283,37 eur). Pre úplnosť súd poznamenáva, že úroky z omeškania boli v časti, v ktorých boli uplatnené „do zaplatenia“ kapitalizované ku dňu vyhlásenia rozsudku. Žalobca bol teda úspešný v časti 61744,18 eur, t.j. 99,54 % a neúspešný v časti 283,37 eur, t.j. 0,46 %. Čistý nárok na náhradu trov žalobcu voči žalovanému tak predstavuje 99,1 % (úspech v konaní 99,54 % - 0,46 % neúspech žalobcu v konaní). Nakoľko sa v konaní jednalo len o nepatrný neúspech žalobcu (0,46%), súd mu priznal náhradu trov konania vzhľadom na dôvodnosť podanej žaloby v celom rozsahu 100% a rozhodol tak, ako je uvedené v III. výroku tohto rozsudku. Podľa § 262 ods. 1 CSP súd rozhodol len o nároku na náhradu trov konania a o konkrétnej výške týchto trov bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie vo vyhotovení dvojmo do 15 dní od doručenia jeho písomného vyhotovenia, písomne cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne.

V odvolaní treba popri všeobecných náležitostiach (§ 127 Civilného sporového poriadku) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolanie je potrebné predložiť v potrebnom počte rovnopisov inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pre súdom prvej inštancie (§ 366 Civilného sporového poriadku).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov.