

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 11C/60/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8111206282
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 12. 2011
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Wildeová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2011:8111206282.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Ivetou Wildeovou v právnej veci žalobcu: BALSTAV PB, s.r.o., so sídlom Kúpeľná 6, Prešov, IČO: 36449270, zastúpený JUDr. Jozefom Tomkom, advokátom so sídlom v Prešove, Floriánova 2 p r o t i žalovanému: Hotel Dukla, a.s., so sídlom Nám. Legionárov 2, Prešov, IČO: 36482293, zastúpenému JUDr. Jozefom Pirkovským, advokátom, so sídlom v Prešove, Hlavná 19, o neplatnosť výpovede z nájmu takto

rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a.

Žalobca je p o v i n n ý nahradiť žalovanému trovy konania vo výške, 154,58 Eur na účet jeho právneho zástupcu v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca žalobou zo dňa 10.3.2011 sa domáhal vyslovenia neplatnosti výpovede z nájmu nebytových priestorov, ktorú mu dal žalovaný ku dňu 31.3.2011 z dôvodu neplatenia nájomného. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný mu neuviedol nové platobné miesto pre platenie nájomného, keďže prenajímateľom príslušných priestorov sa stal až po odkúpení objektu od bývalého prenajímateľa. V nájomnej zmluve uzavretej ešte s pôvodným prenajímateľom bolo ako platobné miesto uvedená pokladňa DJZ Prešov. Žalobca tvrdil, že žalovaný napriek jeho pokusom mu nové platobné miesto neuviedol a preto žalobca dlh splnil uložením do súdnej úschovy. Na pojednávaní však jeho právny zástupca priznal, že nájomné za príslušné obdobie uhradené nebolo.

Žalovaný so žalobou nesúhlasil. Tvrdenie žalobcu považoval za neopodstatnené, keďže žalobcovi nič nebránilo plniť dlh do pokladne hotela, ktorého sídlo je uvedené v obchodnom registri a navyše je všeobecne známe. Poukázal tiež na to, že iné faktúry - platby za služby spojené s nájmom žalobca opakovane uhrádzal na účet žalovaného a to aj v rokoch 2010 - 2011 a teda žalobcovi nič nebránilo aj úhradu nájomného poukazovať na tento účet, prípadne zložením do súdnej úschovy.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, nájomnou zmluvou č. 2/N/2005 zo dňa 4.4.2005, výpoveďou z nájomnej zmluvy zo dňa 24.2.2011, pohľadávkami a záväzkami s rozpisom úhrad v prospech žalovaného za rok 2010, výpisom z peňažného účtu žalovaného zo dňa 28.9.2010, 22.11.2010, 16.12.2010, 7.12.2011, 28.2.2011, 11.3.2011, 21.4.2011, faktúrou žalovaného OF 210300, pohľadávkami a záväzkami s rozpisom úhrad za rok 2011, spismi tohto súdu 10C 226/2009, 35U 3/2011, 29U 9/2009, ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

Dňa 4.4.2005 bola uzavretá písomná nájomná zmluva podľa zákona č. 116/1990 Zb. medzi prenajímateľom DJZ Prešov a žalobcom ako nájomcom na podzemné parkovisko nachádzajúce sa pod námestím pre budovu divadla o výmere 3.000 m² a parkovisko pred služobným vchodom do budovy divadla o výmere 90m². Zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 1.4.2005 do 31.3.2014.

Nájomné bolo upravené v čl. VI zmluvy. Podľa bodu 1 za podzemné parkovisko žalobca mal platiť nájomné 22.018,50 Sk a za parkovisko pred služobným vchodom 975,- Sk mesačne. V bode 3 boli špecifikované služby spojené s nájomom (energie, odpad, daň z nehnuteľnosti). Bod 4 obsahuje záväzok nájomcu platiť nájomné v mesačných splátkach mesiac vopred najneskôr posledný pracovný deň predchádzajúceho mesiaca v hotovosti v pokladni DJZ. Za služby spojené s nájomom nájomca mal platiť štvrťročne ku dňu splatnosti faktúry prevodným príkazom na účet alebo priamo do pokladne prenajímateľa.

V čl. V nájomnej zmluvy sa uvádza, že zmluvné strany sa dohodli na jednomesačnej výpovednej lehote v prípade nezaplatenia nájomného a služieb.

Listom zo dňa 20.7.2009 DJZ oznámilo žalobcovi, že došlo k zmene vlastníctva prenajímateľa nehnuteľnosti - podzemného parkoviska, ktorým od 1.7.2009 sa stal žalovaný (č.l. 9 spisu 10C 226/2009).

Žalovaný dal žalobcovi výpoveď z vyššie citovanej nájomnej zmluvy pre neplatenie nájomného už listom zo dňa 17.9.2009. Žalobca aj vtedy podal žalobu o neplatnosť výpovede dňa 28.10.2009, konanie sa viedlo pod sp. zn. 10C 226/2009. V žalobe uviedol, že jeho zamestnankyňa sa dvakrát pokúsila u žalovaného dohodnúť si spôsob platenia nájomného, ale neúspešne, preto nájomné bolo zložené do súdnej úschovy.

Žalobca dal na súd návrh na prijatie do úschovy dňa 1.10.2009, išlo o sumu 2.192,64 Eur ako nájomné za štvrťrok (neuviedol ktorý) roku 2009. Súd túto sumu aj prijal do úschovy právoplatným uznesením č.k. 26U 9/2009-20 zo dňa 9.12.2009.

Na to žalobca so súhlasom súdu poukazoval ďalšie platby nájomného súdu vzhľadom na prebiehajúci súdny spor o ukončenie nájmu. Jednalo sa o rôzne sumy, vzhľadom na irelevantnosť predchádzajúcich, súd poukazuje na posledné platby - 2.9.2010 bola zložená suma 730,88 Eur a 23.12.2010 suma 1.461,76 Eur. Súd o prijatí týchto súm do úschovy nerozhodol a dňa 11.1.2011 žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu návrh na zloženie týchto súm do úschovy súdu zobral späť s tým, že sa dohodli s príjemcom teda žalovaným a sám požiadal, aby tieto sumy boli poukázané na účet príjemcu vedený v UniCredit bank, pobočka Prešov, č. 6620039026/1111 (č.l. 37). Následne bol dňa 11.1.2011 vydaný súdom poukaz o poukázaní daných úhrad na účet žalovaného.

Konanie vedené pod sp. zn. 10C 226/2009 bolo zastavené v dôsledku späťvzatia žaloby po tom, čo žalovaný výpoveď z nájmu zobral späť.

Listom zo dňa 24.2.2011 žalovaný znovu dal žalobcovi výpoveď z nájmu z dôvodu nezaplatenia nájomného za október 2010 až marec 2011. Výpoveď bola doručená žalobcovi dňa 25.2.2011 a táto výpoveď je aj predmetom danej žaloby.

Dňa 10.3.2011 žalobca znovu požiadal súd o uloženie ďalšej sumy 2923,52 Eur ako nájomné za december 2010 až marec 2011 do súdnej úschovy a opäť použil pôvodnú argumentáciu o neupresnení miesta platenia nájomného. Uznesením tohto súdu č.k. 35U 3/2011-3 zo dňa 23.5.2011 však tento návrh bol zamietnutý pre nesplnenie zákonných podmienok v zmysle § 185 a ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku.

Podľa výpisu z účtu žalovaného vedeného v UniCredit bank, pobočka Prešov pod č. 6620039026/1111 žalobca uhradil žalovanému iné platby, konkrétne 28.9.2010 sumu 4361,44 Eur ako refakturáciu za elektrickú energiu a spotrebu vody na základe faktúry OF 210300 zo dňa 21.9.2010, podobne uhradil na účet žalovaného dňa 22.11.2010 sumu 361 Eur, 16.12.2010 sumu 428,13 Eur, 7.2.2011 poukázal sumu 66,96 Eur a 364,03 Eur, 28.2.2011 sumu 181,86 Eur, 11.3.2011 sumu 25,69 Eur.

Právny vzťah medzi účastníkmi je potrebné posúdiť podľa osobitného právneho predpisu - zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Podľa § 9 ods. 1 citovaného zákona nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

Podľa § 9 ods. 2 písm. b/ prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

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

Pôvodná argumentácia žalobcu spočívala v tom, že nájomné uhradil zložením do súdnej úschovy, pretože žalovaný mu neoznámil platobné miesto. Aj keď z listinných dôkazov nie je úplne jasné, čo predstavovali platby, ktoré žalobca poukázal súdu 2.9.2010 (730,88 Eur) a 23.12.2010 (1.461,76 Eur), keďže na záznamoch o zložení účel platby a obdobie uvedené nie sú, aj keby súd vychádzal z toho, že išlo o nájomné za október až december 2010, aj pri úvahe o tom, že vzhľadom na nie štandardný postup súdu by nastali účinky splnenia dlhu podľa § 568 Občianskeho zákonníka, keďže súd oznámil žalobcovi, že súhlasí so zložením ďalších platieb nájomného do súdnej úschovy, je potrebné zdôrazniť, že nepochybne za ďalšie mesiace, ktoré sú predmetom výpovede - január až marec 2011 k úhrade dlhu na nájomnom nedošlo. Žalobca síce požiadal súd o prijatie do úschovy týchto platieb, ale až 10.3.2011, avšak jeho návrhu nebolo vyhovené. Nedošlo teda k zániku záväzku uložením do úradnej úschovy podľa § 568 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a preto žalovaný podal výpoveď z nájmu dôvodne a žaloba o jej neplatnosť je neopodstatnená. Je zrejmé, že medzi účastníkmi sú spory, zrejme ich podstata súvisí v niečom inom, ale je nepochybné, že postup žalobcu v súvislosti s neplatením nájomného je špekulatívny, snažiaci sa zneužiť svoje právne postavenie. Je nemysliteľné, že žalobca poukazuje na neinformovanosť o novom platobnom mieste. Pôvodné platobné miesto bolo špecifikované v pôvodnej nájmovej zmluve len ako fakultatívna náležitosť zmluvy. Platobné miesto totiž nemusí byť uvedené v nájmovej zmluve.

Podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Podľa § 567 ods. 1 OZ dlh sa plní na mieste určenom dohodou účastníkov. Ak nie je miesto plnenia takto určené, je ním bydlisko alebo sídlo dlžníka.

Podľa § 567 ods. 2 OZ peňažný dlh plnený prostredníctvom peňažného ústavu alebo prostredníctvom poštového podniku je splnený pripísaním sumy dlhu na účet veriteľa v peňažnom ústave alebo vyplatením sumy dlhu veriteľovi v hotovosti, ak osobitný zákon neustanovuje inak alebo ak sa veriteľ a dlžník písomne nedohodnú inak.

Pri zmene vlastníctva prenajatej veci nový vlastník sa stáva prenajímateľom, zachováva sa pôvodná nájmovná zmluva a je len logické, že keďže sa mení osoba prenajímateľa nemôže byť zachované pôvodné platobné miesto viažuce sa na osobu pôvodného prenajímateľa. Žalobca mal teda povinnosť

nájomné platiť v dohodnutej dobe žalovanému v jeho sídle (§ 567 ods. 1 OZ), ktoré je známe minimálne z výpisu z obchodného registra, ale navyše je nepochybné, že žalobca vedel o peňažnom účte žalovaného a preto mal možnosť nájomné mu poukazovať prostredníctvom peňažného ústavu. Aj v spornom období (za ktoré dostal výpoveď) totiž bežne iné platby mu poukazoval na jeho účet a dokonca jeho právny zástupca požiadal pri späťvzatí návrhu na zloženie do úschovy poukázať zložené platby v januári 2011 na účet žalovaného, ktorý sám pred súdom konkretizoval. Takéto správanie žalobcu nemôže požívať právnu ochranu, nemožno po prenajímateľovi žiadať, aby ho toleroval. Žalobca si totiž riadne neplní svoju základnú povinnosť nájomcu - riadne platenie nájomného a už len pre úplnosť súd poznamenáva, že už v čase podania návrhu na súd o prijatie peňazí do súdnej úschovy (10.3.2011) bol daný výpovedný dôvod, keďže žalobca meškal viac ako mesiac s úhradou nájomného za január a február 2011, ktoré podľa zmluvy malo byť zaplatení posledný pracovný deň v decembri 2010 a v januári 2011.

Žalobca navrhol výsluch svedkyne - zamestnankyne, ktorá ešte v roku 2009 mala jednať so žalovaným ohľadom platenia nájomného. Súd tento dôkaz považuje za zbytočný, v žiadnom prípade výpoveď svedkyne by nemohla ovplyvniť vyššie uvedené právne závery a skutočnosť, že nájomné minimálne za január až marec 2010 uhradené nebolo. Súd preto tento návrh na doplnenie dokazovania zamietol.

Úspešnému žalovanému bola priznaná náhrada trov konania podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku. Tieto predstavujú trovy právneho zastúpenia za dva úkony právnej pomoci a to prevzatie a príprava zastúpenia 27.10.2011 a účasť na pojednávaní 14.12.2011. Tarifná odmena za 1 úkon právnej pomoci v zmysle § 11 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. v aktuálnom znení činí 57 Eur a pripočítaný bol aj režijný paušál podľa § 16 ods. 3 citovanej vyhlášky 2 x 7,41 Eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní 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 O.s.p.,
- 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 neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- 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.