

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 4C/174/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7811210395
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Farkašovská
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2012:7811210395.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Ivetou Farkašovskou v právnej veci žalobcov ad1/ T.. U. K., nar. XX. X. XXXX a ad2/ I. K., nar. XX. X. XXXX, obaja bytom L.Á. XXX, O., právne zast. JUDr. Jurajom Dubovským, advokátom, Akademika Hronca 9, Rožňava proti žalovanému ALEX RV s.r.o., Hlavná 43, Pača, IČO: 36572489, o zaplatenie 747,-Eur s prísl., takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom ad1/, ad2/ 570,-Eur v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

V prevyšujúcej časti súd žalobu z a m i e t a.

Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobcom ad1/, ad2/ trovy konania vo výške 120,37 Eur, ktoré je povinný zaplatiť právnemu zástupcovi žalobcov, v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia návrhom na vydanie platobného rozkazu žiadali, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť mu 907,-Eur s 9 % ročným úrokom z omeškania od 11. 5. 2011 do zaplatenia a nahradiť im trovy konania. V návrhu uviedli, že ako vlastníci obchodných priestorov nachádzajúcich sa v dome č. XXX na ul. Č. Z. Ple, uzatvorili dňa 25. 2. 2008 so žalovaným nájomnú zmluvu, ktorou mu prenechali do nájmu obchodné priestory na dobu neurčitú s mesačným nájomným v sume 18 000,-Sk. Žalovaný niekedy koncom januára 2010 ústne oznámil žalobcom, že končí nájom a dňa 12. 3. 2011 doručil žalobcovi ad1/ kľúče od prenajatých priestorov a zároveň písomné oznámenie o „skončení nájmu dohodou ku dňu 31. 1. 2010“, v ktorom ako dôvod bez ďalšieho spresnenia uviedol „nespôsobilosť priestoru viesť obchodnú činnosť.“ Keďže nedošlo k dohode o skončení nájmu, nájom skončil uplynutím 2 mesačnej výpovednej doby 31. 3. 2011. V bode VI. Nájomnej zmluvy bolo medzi účastníkmi dohodnuté, že nájomca je povinný odovzdať ku dňu skončenia nájmu prevzatý objekt v riadnom stave a že je povinný zabezpečiť hygienickú maľbu, resp. za ňu zaplatiť 1 500,-Sk. Po prevzatí kľúčov od objektu žalobcovia zistili, že priestory nie sú v stave, v akom ich nájomcovi odovzdali, o čom spísali zápisnicu. Za odstránenie nálepiek, nahradenie rozbitých sklenených výplní, chýbajúcich trubíc a topného telesa vynaložili žalobcovia 179,-Eur. Celkove sa žalobcovia dožadujú, aby im žalovaný zaplatil: dlžné nájomné za obdobie do 31. 3. 2011 v sume 680,-Eur, náklady na hygienickú maľbu podľa bodu VI/3 zmluvy v sume 50,-Eur, náklady na odstránenie nálepiek z vkladu, dverí, regálov, v sume 50,-Eur, výmena rozbitých sklenených výplní (vnútorné horné sklo výkladu, na pulte a v skriniek regálu) v sume 100,-Eur, náhrada chýbajúcich žiarivkových trubíc vo výklade a v sklade v sume 8,-Eur, náhrada vyhoreného topného telesa v sklade v sume 19,-Eur, spolu 907,-Eur. Zaplatenie uvedenej sumy žalobcovia u žalovaného uplatnili faktúrou č. 01/2010/Ba zo dňa 25. 4. 2010. Žalovaný na faktúru nereagoval a nereagoval ani na výzvu ich právneho zástupcu zo dňa 9. 3. 2011.

Súd v konaní vydal platobný rozkaz č.k. 15Ro/72/2011-17 zo dňa 4. 5. 2011, proti ktorému podal žalovaný odpor, kde uviedol, že nájomnú zmluvu so žalobcami uzatvoril 25. 2. 2008 s platnosťou od 1. 3. 2008 na dobu neurčitú, pričom prenajímateľ si bol vedomý tej skutočnosti, že sa uvedené priestory budú využívať na podnikateľskú činnosť nájomcu, ktorým je maloobchodný predaj tovaru a priestory majú byť vhodne upravené na túto činnosť. Dňa 1. 3. 2008 žiadal Regionálny úrad verejného zdravotníctva v P. o vydanie súhlasu na uvedenie priestorov vzorkovej predajne do prevádzky. Žiaľ, uvedená žiadosť nebola vybavená kladne, pretože prevádzka nebola určená na obchodné priestory a bola nutná prekvalifikácia stavby na obchodné priestory, v ktorých je možné predávať ich sortiment tovarov. Dňa 28. 5. 2009 bola v uvedených prevádzkach vykonaná kontrola od Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy P. (RVPS) na dodržiavanie povinností ustanovených zákonmi, so zameraním na prevádzkovú a osobnú hygienu, podmienky skladovania, kvalitu a zdravotnú bezpečnosť potravín, označovanie, dokumentáciu správnej výrobných praxe a evidencie. Kontrolou bolo zistené, mimo iného, že prevádzka nemá povolenie na predaj od hygieny, nie sú vytvorené priestory na šatňu zamestnancov, ako aj osobitné priestory na ukladanie čistiacich prostriedkov, na skladovanie obalových materiálov a obalov, ako aj oddelené skladovanie nezlúčiteľných výrobkov. O uvedených nedostatkoch bezodkladne ústne informoval prenajímateľa budovy, aby odstránil nedostatky, inak bude okamžite nútený skončiť trvanie nájomnej zmluvy z dôvodu nevyhovujúcich priestorov na prevádzku a rizikám ďalších kontrolných orgánov, ktoré im môžu uložiť ďalšie pokuty. Do septembra 2009 však neboli nedostatky odstránené a tak pristal k žiadosti o zníženie výšky nájomného zo dňa 30. 9. 2009 na sumu 480,-Eur mesačne (z pôvodných 600,-Eur) a s odkladom riešenia priestorových problémov najneskôr do 31. 12. 2009. Uvedenú žiadosť prevzal pán K. osobne, pričom sa s prenajímateľom dňa 2. 10. 2009 ústne dohodli na kompromise vo výške nájomného 520,-Eur mesačne, prvýkrát splatnú za mesiac október 2009. O tejto dohode však nebol napísaný dodatok k nájomnej zmluve, ktorú mal vyhotoviť pán K. a doručiť ich spoločnosti. Napriek tomu si pán K. osobne chodil po nájomné k zamestnankyni spoločnosti, ktorá o tejto dohode nebola informovaná a tá mu vždy zaplatila pôvodnú výšku nájomného vo výške 600,-Eur, keďže pán K. už mal vyhotovený príjmový pokladničný doklad na pôvodnú výšku nájomného. Až pri uzavretí prevádzky zistili, že im vznikol preplatok vo výške 320,-Eur na nájomnom. Keďže však ani začiatkom roka 2010 neboli priestory prispôsobené k požiadavkám RVPS, boli nútení rozhodnúť o uzatvorení prevádzky k 31. 1. 2010 a oznámiť prenajímateľovi ukončenie nájomnej zmluvy z dôvodu nespôsobilosti priestoru viesť obchodnú činnosť. O tomto ich zámere ústne informovali prenajímateľa a následne aj napísali list o skončení nájmu dohodou k 31. 1. 2010, pričom správne mali napísať oznámenie o odstúpení od nájomnej zmluvy v súlade s § 679 ods. 1, Občianskeho zákonníka. Keďže však uvedené priestory nebolo z ich strany možné vypratať do tohto dátumu, platnosť nájomnej zmluvy z ich strany trvala do 28. 2. 2010, kedy boli priestory vypratane a dané do stavu v súlade s platnou nájomnou zmluvou. V tento deň nebolo možné zastihnúť prenajímateľa budovy a tak sa nezúčastnil pri podpisovaní protokolu pri odovzdaní priestorov a aj kľúče mu bolo možné odovzdať až v marci, ale nie z ich viny. So zápisnicou z obhliadky zo dňa 10. 4. 2010 spísanej pánom T. U. K., ktorú im doručil spolu s faktúrou a sprievodným listom vystaveným že vraj dňa 25. 4. 2010, prevzatého od pána K. osobne až dňa 2. 11. 2010, v plnej miere nesúhlasí a preukazuje sa vlastným dokumentom, v ktorom sa písali skutočnosti pri uskutočňovaní vypratania priestorov dňa 28. 2. 2010. Dokonca sa 13. 4. 2010 osobne stretli v O., kde sa pán K. vyjadril, že všetko je v poriadku, čo sa týka prevzatia uvedených priestorov. Rozlúčili sa v dobrom duchu a dokonca si dali sľub, že v prípade, že uvedené priestory dá do stavu spôsobilom na obchodnú činnosť, uzatvoria novú nájomnú zmluvu na budúce podnikateľské aktivity ich spoločnosti pri otvorení novej prevádzky v O..

Žalobca ad1/ vo svojom vyjadrení k odporu uviedol, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy žalovaný dôkladne prezrel priestory, ktoré boli predmetom nájmu a ani slovom sa nezmienil o tom, že priestory nevyhovujú na obchodné účely. V uvedených priestoroch boli obchodné prevádzky najmenej 30 rokov. Žalovaný spomenul žalobcovi ad1/, že dostal pokutu od hygienikov, ale nikdy mu rozhodnutie o pokute neukázal a ani nikdy žiadne vady na predmete nájmu žalobcom neoznámil a z toho dôvodu ani nežiadal zľavu na nájomnom. Tvrdenie žalovaného, že listom z 30. 9. 2009 žiadal o zníženie nájomného na 480,-Eur a že dokonca došlo dňa 2. 10. 2009 ku kompromisnej dohode o znížení nájomného na sumu 520,-Eur mesačne, počnúc od mesiaca október 2009 je nepravdivé. Žiadny list z 30. 9. 2010 žalobcom doručený nebol. Žalovaný súdu predložil údajnú kópiu uvedeného listu - samotná údajná kópia však vyvracia jeho tvrdenia o vadách obchodných priestorov, lebo vady ako dôvod zníženia nájmu nepomína. V skutočnosti niekedy v decembri 2009 žalovaný žiadal o zníženie nájomného z dôvodu, že v predajniach má nízke

tržby. Vtedy došlo k ústnej dohode o tom, že bude uzatvorený dodatok ku nájomnej zmluve, v ktorom sa výška nájomného zníži na sumu 520,-Eur počnúc nájomným za mesiac február 2010. Ku spisaniu písomného dodatku ku nájomnej zmluve však už nedošlo, lebo žalovaný postupne uzatvoril predajne a preto žalobcovia fakturovali pôvodné nájomné. Podľa ust. § 40 ods. 2 OZ „písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.“ Skutočnosti o dohodnutej výške nájomného odkazuje aj obsah príjmových pokladničných dokladov, ktoré predložil žalovaný. Podľa čl. III. Nájomnej zmluvy sa žalovaný zaviazal platiť nájomné do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca, t. j. mesiac vopred. Žalovaný spravidla meškal s platením nájomného a preto k úhradám dochádzalo tak, že žalobca ad1/ telefonicky oslovil žalovaného a ten mu povedal, aby išiel do jeho prevádzky v P. na železničnej stanici a tam mu nájomné vyplatia z pokladne. Pracovníčka žalovaného vždy mala pokyn priamo od žalovaného. Tak sa stalo, že nájomné za mesiac november 2009 bolo vyplatené 19. 10. 2009, nájomné za december 2009 bolo vyplatené 24. 11. 2009, nájomné za január 2010 23. 12. 2009, to všetko v sumách 600,-Eur a až nájomné za február 2011 bolo vyplatené 13. 1. 2010 v sume 520,-Eur. Nie je pravdivé ani tvrdenie žalovaného o skončení nájmu. Ním predložená zápisnica „o vyprázdňovaní prenajatých priestorov“, v ktorej je uvedené, že nebolo možné doručiť kľúče majiteľovi budovy z dôvodu jeho neprítomnosti, je evidentne účelovo vyrobená. Žalobkyňa ad2/ totiž pracuje ako matrikárka na Obecnom úrade v O., ktorý je neďaleko obchodných priestorov a predavačky žalovaného dokonca bývajú v susedstve žalobcov. Žalobcovia trvajú na tom, že žalovaný im kľúče od prenajatých priestorov odovzdal až dňa 12. 3. 2010, keď im ich o 18.40 hod. odniesla jeho predavačka C. R.. Zároveň vtedy odovzdala žalobcom aj obálku, v ktorej bol list žalovaného o skončení nájmu dohodou ku dňu 31. 1. 2010 s dátumom 15. 1. 2010. Podľa čl. V nájomnej zmluvy nájom zaniká: 1. Dohodou zmluvných strán a 2. Výpoveďou v 2 mesačnej výpovednej lehote. K zrušeniu nájmu môže podľa zmluvy dôjsť z dôvodov v nej uvedených. Ani jeden z uvedených dôvodov zániku nájmu do dnešného dňa nenastal. Žalovaný nedal výpoveď z nájmu a k dohode o skončení nájmu nedošlo. Napriek tomu žalobcovia zatiaľ uplatnili nájomné len za dobu do konca marca 2010.

Na pojednávaní dňa 9. 8. 2011 zást. žalovaného uviedol, že k uzavretiu zmluvy síce došlo, ale nebol naplnený bod IV. tejto zmluvy, kde je uvedené, že prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, žalobcom bolo zrejmé, bolo im oznámené, na aké užívanie tento objekt bude a ako má byť usposobený, no k tomu nedošlo zo strany žalobcov. On oznámil žalobcovi ad1/, že prenajatá budova nespĺňa dispozičné podmienky, na ktoré mala byť využívaná a to predaj potravín, pretože predtým tam bola predajňa, ale nepredávali sa tam potraviny. Nespĺňala podmienky, ktoré sú uvedené vo výnose Ministerstva poľnohospodárstva zo dňa 2. 4. 2006, bodu VI. Bol za ním osobne, mal výpis z listu vlastníctva a chcel to riešiť. To sa ťahalo asi rok. To, že táto budova tieto podmienky nespĺňala sa konštatuje aj v rozhodnutí Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy P. zo dňa 28. 5. 2009, kde je uvedené, že táto predajňa nebola ani ohlásená ako predajňa potravín. Rozprával sa o tom so žalobcami len ústne.

Žalobca ad1/ na pojednávaní 9. 8. 2011 uviedol, že chybou katastra bol zle označený objekt pri zápise v katastri, namiesto XXX bolo uvedené iné číslo, čo nezodpovedalo obchodnému priestoru, teda sa to vybavilo za jeden deň. Trval na tom, že tieto priestory sa 40 rokov využívali ako predajňa, odovzdal ich nájomcovi ako prenajímateľ v takom stave v akom boli. Za to, aby dostal súhlas od hygieny zodpovedá podnikateľ a nie prenajímateľ. Jeho ako prenajímateľa nemusí zaujímať, na aký účel sa bude objekt využívať a ak chcel, aby objekt vyhovoval na potravinárske účely, mal žalovaný žiadať, aby to tam bolo uvedené a aby tieto podmienky prenajatý objekt spĺňal. Konateľ žalovaného predával v týchto priestoroch elektroniku v jednej časti a v druhej časti potraviny, presnejšie alkohol. Aj predtým tento objekt slúžil ako predajňa elektroniky, jeden čas obuvi a vždy bol daný súhlas zo strany hygieny na prevádzkovanie. Jeho ako prenajímateľa nezaujímal, on sa o to nezaujímal, čo tam bude konateľ žalovaného predávať.

Právny zást. žalobcov uviedol, že žalovaný doložil k odporu list zo dňa 30. 9. 2009, kde žiadal o zníženie výšky nájomného, pričom ten nič neuvádza o skutočnostiach, ktoré teraz tvrdí. Ďalej doručil žalobcom list zo dňa 15. 1. 2010, doručil ho 12. 3. 2010, kde len oznamuje ukončenie nájomnej zmluvy dohodou. Dôvod a to nedodržanie povinnosti prenajímateľa v bode IV. žalobcom oznámil prvýkrát. Uvádza, že v bode IV. je uvedené že nájomca musí oznámiť prenajímateľovi vadu a on je povinný ju odstrániť, nič také oznámené žalobcom zo strany žalovaného nebolo.

Konateľ žalovaného na pojednávaní 9. 8. 2011 uviedol, že len u potravín je žiadaný súhlas hygieny, u ostatných komodít má predajca len ohlasovaciu povinnosť. Podľa jeho názoru, prenajímateľ objektu je povinný oznámiť hlavnému hygienikovi, že priestory budú slúžiť ako predajňa potravín, následne si predajca dáva žiadosť na hygienu o udelenie súhlasu. Uviedol, že ani nežiadal súhlas od hygieny, pretože vedel, že súhlas nebude udelený. So žalobcom ad1/ sa rozprával len ústne, má na to svedkov, že tieto skutočnosti mu oznamoval. Je to O. K., C. R.. Žalobca ad1/ súhlasil s tým, že mu bude platiť nižšie nájomné vzhľadom na krízu, aby tam mohol nejako prežiť, že sa to dostane aj do nájomnej zmluvy, čo sa však nedostalo. Rozdiel, ktorý je žiadaný žalobcami na nájomnom práve zodpovedá rozdielu pôvodného nájomného a zníženého nájomného. Na to, že bolo medzi nimi dohodnuté znížené nájomné má tiež svedkov.

Konateľ žalovaného uviedol, že v bode 1, čl. VI. nájomnej zmluvy je uvedené, že majetkové vysporiadanie medzi prenajímateľom a nájomcom musí byť vykonané v lehote jedného mesiaca po ukončení nájomného pomeru, pričom v tomto prípade nebolo.

Žalobca ad1/ uviedol, že po niekoľkonásobných telefonátoch a to sms-ke konateľ žalovaného mu doručil kľúč cez pani R. v obálke. Nájomná zmluva doteraz zrušená nebola.

Právny zást. žalobcov predložil súdu ukončenie nájmu - majetkové vysporiadanie zo dňa 25. 4. 2010, ktoré po niekoľko neúspešných pokusoch bolo konateľovi žalovaného doručené osobne 2. 11. 2010. Nárok žalobcov je preukázaný listinnými dôkazmi. Dal na zváženie súdu, či vypočuje svedkov navrhnutých žalovaným.

Konateľ žalovaného uviedol, že ako aj vyplýva z tohto listinného dôkazu, ktorý predložil právny zástupca žalobcov, je ako adresa firmy žalovaného uvedená K., Ž. XXX, pričom sídlo firmy je Hlavná 43, Pača, teda doručoval mu na nesprávnu adresu. Žalobcovia nevysvetlili, že z akého dôvodu mu doručovali na adresu K., Ž. XXX, pričom tvrdia, že nereagoval na listy a že sa nevedeli stretnúť.

Na pojednávaní dňa 4. 10. 2011 svedkyňa C. R. vypovedala, že pracuje u žalovaného teraz v P., predtým pracovala v O. v predajni od začiatku ako sa otvorilo až do konca. Pracovala ako predavačka v predajni elektro. Okrem výrobkov elektro tam bol ešte diskont, tam sa predávali alkoholické a nealkoholické nápoje. Bolo to vlastne v pôvodnej jednej veľkej miestnosti, ktorá sa umakartovou priečkou rozdelila na dve časti so samostatným vchodom. Vie o tom, že v časti, kde bol diskont bolo treba v súlade s požiadavkami hygieny dobudovať výlevku alebo umývadlo, bolo to pripomínané jej zamestnávateľom, bolo to prisľúbené aj žalobcom ad1/, bol sa na to pozrieť aj pán Y., s ktorým sa o tom rozprávali a to žalobca ad1/, aj konateľ žalovaného, aj mu ukazovali, kde by to mal urobiť. Ona tam bola, bola tam denno-denne. Bolo to približne po pol roku od otvorenia predajne. Čo sa týka nájomného, alebo nejakého dlhu na nájomnom, ona vlastne nevie, prečo tu aj prišla, pretože keď tam končili, keď sa demontovalo poplašné zariadenie, bol tam žalobca ad1/, bol tam pán I., K., ona. Všetko bolo v poriadku, o žiadnom dlhu na nájomnom sa nehovorilo. Podali si ruky, rozišli sa v dobrom. Bolo to koncom februára 2010. Čo sa týka odovzdania kľúčov, odovzdala ich ona osobne žalobcovi ad1/, bolo to v marci 2010, nič nenamietal, nič okolo toho nebolo, neodovzdali kľúče hneď, lebo vzadu bývali nájomníci, ktorým sa nepáčilo, keď nechali na dvore neporiadok, s kolegyňou Q. Š. boli vypratať priestory cez víkend, smeti odnášajú v utorok, tak nechceli nechať smeti vonku. Uviedla ešte, že tam boli akumulčné kachle, ktoré nemali dobrú špirálu, keď sa to cez víkend vyplo a až v pondelok zaplo, do stredy nebolo dosť teplo, oni, resp. pani K. navrhovala žalobcovi ad1/, že si tam dajú vlastné kachle, s čím ale žalobca nesúhlasil.

Žalobca ad1/ sa vyjadril k výpovedi svedkyne tak, že nevypovedala pravdu, signalizácia nebola demontovaná, doteraz tam je, bola demontovaná len zvonku. Tiež nie je pravda, že sa tam slabo vykurovalo, bolo tam 24-26 stupňov, čo im aj hovoril, dokurovali si vlastnými zariadeniami z jeho elektrickej energie. Doteraz mu nebola daná zápisnica zo dňa 28. 2. 2010, táto bola jednostranne napísaná konateľom žalovaného. Čo sa týka požiadaviek hygieny a upozorňovania na to zo strany žalovaného, pri preberaní budovy konateľ žalovaného uviedol, že im to vyhovuje tak ako je, ešte v decembri 2009 mu uviedol, že s hygienou si to vybaví on, písomne mu po celý čas žalovaný žiadnu

požiadavku týkajúcu sa hygieny nepredložil. Čo sa týka ústnych rozhovorov, mohlo to byť tak, že nejaké riešenia sa hľadali.

Svedkyňa uviedla, že vypovedala pravdu, že neklamala. Išlo o demontovanie vonkajšieho zariadenia, bol tam vtedy aj žalobca ad1/, zavolať ich dozadu do kumbáliku, nalial im drenkovicu a dal im ochutnať z jeho domácich klobás, tak zrejme sa jej to nezdalo a trvá na tom, že sa rozišli v dobrom.

Konateľ žalovaného uviedol, že signalizácia je demontovaná kompletne, je v krabici, môže ju aj doniesť, je pripravená pre ďalšiu predajňu. Potravinová predajňa má záznam o teplotách, ktoré musí denne evidovať do zošita. Tam je zaznamenané, aká skutočná teplota v predajni bola.

Žalobca ad1/ uviedol, že konateľ žalovaného klame. Trval na tom, že signalizácia vo vnútri doteraz nie je demontovaná, je tam.

Svedkyňa Q. Š. vypovedala, že pracovala u žalovaného v predajni v O.Š. od marca 2008 až do ukončenia tejto prevádzky ako predavačka alkoholu. Vie približne, o čo ide v tomto konaní, ide o doplatok na nájomnom, ktorý žiada žalobca ad1/. Kým tam bola, nič také sa nerozprávalo, že by bol dlh na nájomnom. Čo sa týka toho, či predajňa spĺňala hygienické podmienky, vie, že tam bola kontrola, dostali pokutu, lebo tam neboli všetky veci, chýbala tam výlevka, žalobca prisľúbil zabezpečiť túto výlevku, počula, ako sa o tom rozprávali s pánom I., bolo to jednak po tej kontrole, ale aj predtým. Čo sa týka kúrenia, jedny kachle boli vypnuté, lebo tam mali na nich regál a druhé kachle sa pokazili. Kúrilo sa teda tými pokazenými kachlami a sem-tam si zapla vlastný ohrievač. Bola tam teplota okolo 18 stupňov. Zapisovala do jedného zošita, aká teplota je v predajni, na stene mala teplomer. Zapísala to aj preto, že keď príde hygiena, tak to kontroluje. Spolu s kolegyňou R. cez víkend upratovali priestory, vyumývali, ešte v kartónoch nechali smeti, nechceli ich nechať pri kontajneri, lebo vzadu bývali susedia, ktorí šomrali, keď pri kontajneri nechali smeti, tak kolegyňa zatelefonovala žalobcovi ad1/, chcela mu odovzdať kľúče, on vtedy nebol doma. Povedala, že kľúče odovzdá dodatočne. Ona už viackrát pri odovzdávaní priestorov nebola. Po nahliadnutí do zápisnice zo dňa 28. 2. 2010 uviedla, že je to jej podpis, zápisnicu podpísala v ten deň v O.. Okrem nej ju vtedy podpísal pán K., pani R., pán I.. Žalobca ad1/ tam prítomný nebol. Predtým ako ju podpísala, prečítala si ju, bolo to zrejme tak. Ona odišla skôr. V miestnosti predajne zavedený vodovod nebol, bol zavedený tam, kde mali toaletu, nevie, koľko to bolo od predajne, lebo nemá dobrý odhad na vzdialenosť.

Svedok O. K. vypovedal, že je zamestnancom firmy MAX XL s.r.o., tam je majiteľom jeho manželka a pán I.. V čase, keď prevádzkoval žalovaný priestory v O., pracoval vo firme Gorenje Slovakia. Vie približne, o čo ide v tomto konaní. V tom čase bol tichým spoločníkom ALEX s.r.o.. Prevádzka fungovala asi dva roky, potom, keď sa sťažila finančná situácia, žiadali zníženie nájomného, k tomu nedošlo. Čo sa týka samotného uzavretia prevádzky, udiala sa v priateľskom duchu. Po dohode so žalobcom ad1/ došlo k uzavretiu prevádzky. Pri odovzdaní kľúčov nebol, pri odovzdaní priestorov bol, bolo to 28. 2., na konci februára, bol to asi pracovný deň, nedeľa to nebola. Prevádzku mali zavretú už koncom januára, prebiehalo to tak, že kolegyne, predavačky najprv priestory vypratali, aj upratali, on s pánom I. prišli v polovici dňa, prišiel tam aj žalobca ad1/, povedali, že priestor odovzdávajú a že možno ešte niekedy v budúcnosti budú spolupracovať. Do konca s nimi bola pani R.. Pár dní na to, kým to mali čerstvé v hlave, spísali záznam. Po nahliadnutí do zápisnice zo dňa 28. 2. 2010 uviedol, že ide o tento záznam, je ním podpísaný. Čo sa týka hygienických podmienok časti predajne diskontu, vie, že mala spĺňať nejaké požiadavky, čo nespĺňala, bola tam aj kontrola. On sa konkrétne s pánom K. o tom nerozprával, on mal na starosti predajňu elektro, vie, že sa o tom pán I. s pánom Badinom rozprávali. Konkrétne sa k obsahu rozhovoru vyjadriť nevie, rozhovory sa viedli v priateľskom duchu, písomná požiadavka zo strany žalovaného nebola.

Právny zást. žalobcov zobral späť žalobu v časti zaplatenia 160,-Eur, žiadal v tejto časti konanie zastaviť. Trval naďalej na zaplatení sumy 747,-Eur s 9 % ročným úrokom z omeškania od 11. 5. 2011 do zaplatenia a náhrade trov konania. Doplnil, že 12. 3. 2010 spolu s kľúčmi bolo doručené žalobcovi písomné oznámenie, že nájomný pomer sa končí dohodou ku dňu 31. 1. 2010. Na pojednávaní konateľ

žalovaného vypovedal, že nájomný pomer skončil ku dňu 28. 2. 2010, teda dohodou z toho dňa, žalobca disponuje dôkazom o mailovej komunikácii medzi účastníkmi konania, ktorú predložil do spisu, kde je uvedené, že po ústnej dohode zo dňa 15. 1. 2010 bolo nájomné ukončené dohodou ku dňu 28. 2. 2010. Ide o mail od konateľa žalovaného. Ide o rôzne tvrdenia skončenia nájmu, žalobca tvrdí, že k ukončeniu nájmu vlastne ani nedošlo, ale akceptuje, že sa nájomný pomer skončil do konca marca 2010, pretože v marci boli odovzdané kľúče, teda žiada nájomné do konca tohto obdobia. Čo sa týka ostatných položiek, hygienických, malieb, vyplývajú priamo zo zmluvy a ďalšie náklady doložil listinnými dôkazmi.

Konateľ žalovaného uviedol, že najprv sa stretli u neho vo firme ALEX RV v jeho kancelárii, mal tam aj kamerový záznam, kde mu bol žalobca ad1/ ponúknuť jeho priestory, o ktoré ide v tomto konaní, na prenájom. Až potom sa boli pozrieť v prevádzke v O.. Poukázal na to, že v zmluve je uvedené, že prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, teda žalobcovi ad1/ bolo známe, na aký účel budú priestory využívané, že tam bude predajňa potravín. Povedal mu to pri tom prvom rozhovore. Ústna dohoda medzi nimi bola v októbri 2009, bola tam prítomná pani K. pri tejto dohode. Napriek tejto dohode naďalej bolo vyplácané žalobcovi ad1/ pôvodne dohodnuté nájomné až do januára 2010. Po nájomné si chodil žalobca ad1/ do firmy ALEX RV, nájomné bolo vyplácané tými pracovníčkami, ktoré tam pracujú a oni v omyle, keďže nevedeli o tejto ústnej dohode, mu vyplácali pôvodné nájomné.

Právny zást. žalobcov uviedol, že zo zmluvy vyplýva, že každý dodatok musí byť urobený písomne, čo nebolo a čo nepopiera ani konateľ žalovaného. Napriek tomu túto dohodu za mesiac marec 2010 žalobca akceptuje. Ďalej uviedol, že bol dohodnutý termín vyplácania nájomného, čo konateľ žalovaného nedodržiaval, keď ho na to žalobca upozornil, konateľ žalovaného mu povedal, aby išiel do firmy, tam ho vyplatia. Každá platba bola telefonicky dojednaná s p. I., až tak išiel žalobca ad1/ po peniaze.

Konateľ žalovaného uviedol, že prevádzka v O. toľko nevyrobila peňazí, pôvodne to malo byť tak, že mu malo byť nájomné vyplácané v O., no keď mu žalobca ad1/ zatelefonoval, že nie je vyplatené nájomné, tak mu povedal, aby sa zastavil v P., že mu peniaze vyplatia.

Žalobca ad1/ vypovedal, že nájomné malo byť poukázané na účet, nebolo to dodržiavané, ani termín splatnosti nájomného, preto postupoval tak ako postupoval, že sa telefonicky dotazoval na nájomné. Ani jedno nájomné nebolo vyplatené prostredníctvom banky, preto si chodil po nájomné.

Konateľ žalovaného uviedol, že pri podpise zmluvy dopredu vyplatil za dva mesiace v hotovosti nájomné, takže nie je pravdivé tvrdenie, že bol v omeškaní s nájomným. Stále sa zmluva uzatvára tak, že sa zaplatí nájomné napr. za dva mesiace dopredu alebo za mesiac, že keď sa odíde z dôvodu neplatenia nájomného, aby prenajímateľ peniaze za nájomné mal.

Uznesením č.k. 4C/104/2011-66 zo dňa 4.10. 2011 súd zastavil konanie o zaplatenie 160,-Eur, žalobu v prevyšujúcej časti vylúčil na samostatné konanie, kde bude rozhodnuté aj o trovách tohto konania.

Účastníci nemali návrhy na ďalšie dokazovanie.

Podľa § 3 ods. 1, zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

Podľa § 3 ods. 2, zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov

nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.

Podľa § 3 ods. 3, zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov

zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 3 ods. 4, zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov ak

zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

Po vykonanom dokazovaní súd uzavrel, že medzi účastníkmi konania bola uzavretá písomná nájomná zmluva, ktorá nebola písomnou formou zmenená. Žalobcom teda vznikol nárok na platenie nájomného podľa pôvodne uzavretej nájomnej zmluvy. Žiadne iné skutočnosti ohľadom stanovenia iného nájomného súd nepovažoval za preukázané.

Súd preto vyhovel nároku žalobcov na zaplatenie dlžného nájomného vo výške 520,-Eur.

Po skončení nájmu žalovaný spísal zápisnicu (za okolností popísaných aj vypočutými svedkami) dňa 28. 2. 2010 (na čl. 30, 51 spisu 4C/104/2011) ktorá však nebola žalobcami podpísaná, tým neboli skutočnosti tam uvedené nimi odsúhlasené. V tejto zápisnici je však uznané, že nebola žalovaným vykonaná hygienická maľba (dohodnutá v zmluve), súd preto vyhovel žalobe v časti zaplatenia 50,-Eur - nákladov na hygienickú maľbu. Čo sa týka ďalších žalovaných súm, ktoré sú uvedené na faktúre 1/2010/Ba zo dňa 25. 4. 2010 (čl. 43 spisu) - 50,-Eur náklady na odstránenie nálepiek z výkladu, dverí, regálov, 100,-Eur výmena rozbitých sklenených výplní, 8,-Eur náhrada chýbajúcich žiarivkových trubíc vo výklade, 19,-Eur náhrada vyhoreného topného telesa v sklade, v tejto časti súd žalobu zamietol s tým, že žalobcovia v tejto časti nároku neunesli dôkazné bremeno.

Súd tu poukazuje na to, že žalobcovia ako prenajímatelia mali zabezpečiť odovzdanie prenajatých priestorov po skončení nájmu tak, aby závady boli odsúhlasené (aspoň spísané) za účasti nájomcu, čo v tomto prípade nebolo. Nie je ani zrejmé, aký bol počiatočný stav (či tieto závady existovali, alebo neexistovali už na začiatku nájmu).

Zápisnica žalobcov zo dňa 10. 4. 2010 (čl. 7 spisu) nie je podpísaná žalovaným.

Z týchto podstatných dôvodov súd v tejto časti žalobu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2, O.s.p., podľa ktorého ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania rozdelí. Trovy konania pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za návrh 54,-Eur a trov právneho zastúpenia vo výške 414,32 Eur (odmena: za 6 úkonov - prevzatie zastúpenia, spísanie návrhu, písomné vyjadrenie z 28. 6. 2011, zastupovanie na pojednávaní dňa 9. 8. 2011, zastupovanie na pojednávaní 4. 10. 2011, zastupovanie na pojednávaní 24. 1. 2012, jeden úkon 51,45 Eur, za šesť úkonov je to 308,-Eur, paušálna náhrada: 5 x 7,41 + 7,63 Eur je 37,27 Eur, spolu 345,27 Eur + 20 % DPH 69,05 Eur), spolu 468,32 Eur. Pôvodne bola žalovaná suma 907,-Eur, vyhovené žalobcom vo výške 570,-Eur - úspech žalobcov, neúspech žalobcov vo výške 177,-Eur - zamietnutý nárok a 160,-Eur - späťvzatie žaloby, spolu 337,-Eur. Úspech žalobcov je teda 62,85 %, úspech žalovaného 37,15 %, rozdiel 25,70 %. Súd preto z uplatnených trov žalobcov im priznal 25,70 % zo sumy 468,38 Eur, t. j. 120,37 Eur.

O povinnosti žalovaného zaplatiť trovy konania právnomu zástupcovi žalobcov súd rozhodol podľa § 149 ods. 1 O.s.p..

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd Košice prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ust. § 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 ust. § 42 ods. 3 O.s.p., pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.