

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 8C/3/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1209210597  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 02. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Raul Pospíšil  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2012:1209210597.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudcom Mgr. Raulom Pospíšilom v právnej veci žalobcu: Všeobecná úverová banka, a.s.; skrátený názov: VÚB, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, proti žalovanému: Ben Rosse & Co., a.s., so sídlom Na piesku 43, Bratislava, IČO: 44 279 337, o 410,94 € s prísl., takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 410,94 € s 0,05 % úrokom za každý deň omeškania od 17.04.2009 do zaplatenia, ako aj náhradu trov konania vo výške 24,50 €, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobou zo dňa 08.07.2009, doručenu tunajšiemu súdu dňa 10.07.2009, sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 410,94 € s príslušenstvom a nahradiť mu trovy konania, a to titulom dlžného nájomného.

Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že dňa 30.09.2008 uzatvoril so žalovaným zmluvu o podnájme nebytových priestorov č. XXXX, ktorou žalobca (nájomca) prenechal žalovanému (podnájomca) do podnájmu nebytové priestory a hnutelné veci nachádzajúce sa na L. G. XX v V.. Žalovaný sa zaviazal riadne a včas plniť svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Nájomný vzťah trval od 01.10.2008 do 31.03.2009 a skončil sa odstúpením žalobcu od zmluvy od podnájme. V zmysle čl. 4 zmluvy si účastníci konania dohodli výšku, splatnosť a spôsob plnenia nájomného v splátkovom kalendári. Žalobca si vyhradil právo jednostrannej úpravy nájomného a platieb za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov v závislosti od úrovne indexu spotrebiteľských cien jedenkrát ročne formou doručenia nového splátkového kalendára, ktorý jeho doručením podnájomcovi nahrádza pôvodný splátkový kalendár. Žalobca

XC/X/XXXX

- 1 -

poslal v prílohe listu zo dňa 20.01.2009 žalovanému nový splátkový kalendár na rok 2009. Zásielka sa vrátila žalobcovi späť ako nedoručená z dôvodu jej neprevzatia žalovaným v odbernej lehote. Podľa článku 9.4 písm. c) sa korešpondencia doručovaná doporučene poštou považuje za doručeníu aj v prípade jej neprevzatia, a to márnym uplynutím tretieho dňa odbernej lehoty. Z uvedeného vyplýva, že splátkový kalendár na rok 2009 bol žalovanému doručený 30.01.2009 a od toho dňa bol žalovaný povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia vo výške a v lehotách v ňom uvedených. Žalovaný bol teda povinný

platiť nájomné spolu s úhradami za plnenia vo výške 310,00 € mesačne vždy do 15. dňa mesiaca s tým, že v lehote do 15.02.2009 bol povinný zaplatiť nájomné za mesiac január aj február. Žalovaný v lehote splatnosti toto nájomné vrátane úhrady za plnenie žalobcovi neuhradil. Listom zo dňa 02.03.2009 žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie dlžnej sumy s tým, že ak ani v dodatočnej lehote svoj záväzok nesplní, žalobca odstupuje od zmluvy, a to posledným kalendárnym dňom mesiaca, v ktorom mu bol tento list doručený. Nakoľko žalovaný na výzvu nereagoval a svoj záväzok ani v dodatočnej lehote nesplnil, žalobca odstupil od zmluvy k 31.03.2009 a žalovanému vznikla povinnosť zaplatiť nájomné a úhradu za plnenie za obdobie od 01.01.2009 do 31.03.2009 v sume 930,32 €. V zmysle článku 3.1 písm. o) zmluvy žalobca pristúpil k čiastočnému uspokojeniu svojej pohľadávky, a to započítaním voči zábezpeke, ktorá bola žalovaným zaplatená v zmysle zmluvy o podnájme vo výške 519,39 €. Dlh žalovaného po započítaní zábezpeky predstavuje sumu 410,94 €. Nakoľko sa žalovaný dostal so splnením záväzku do omeškania, žalobca sa popri zaplatení dlžnej sumy domáha aj zaplatenia úrokov z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania zo sumy 410,94 od 17.04.2009 do zaplatenia (článok 4.4 zmluvy o podnájme).

Dňa 08.09.2009 bol vo veci vydaný platobný rozkaz č. k. XXRo/XXXX/XXXX-XX, ktorým súd uložil žalovanému povinnosť, aby v lehote 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu zaplatil žalobcovi sumu 410,94 € s prísl. a nahradil mu trovy konania alebo, aby v tej istej lehote podal odpor na tunajšom súde. Platobný rozkaz nebolo možné žalovanému doručiť do vlastných rúk, preto ho súd v súlade s § 173 ods. 2 O.s.p. uznesením zo dňa 30.11.2009 zrušil a vo veci nariadil pojednávanie.

Na pojednávanie konané dňa 24.02.2012 sa nedostavil žalovaný. Žalovaný svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnil a k žalobe sa nevyjadril. Žalovaný má doručenie žaloby a predvolania na pojednávanie vykázané podľa § 48 ods. 2 O.s.p. Súd preto podľa § 101 ods. 2 O.s.p. pojednával v neprítomnosti žalovaného.

XC/X/XXXX

- 2 -

Súd vykonal dokazovanie prednesom zástupcu žalobcu a oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré tvoria obsah spisu a zistil nasledovný skutkový stav veci:

Na pojednávaní dňa 24.02.2012 zástupca žalobcu predniesol žalobu zhodnú so žalobou zo dňa 08.07.2009 a požiadal súd, aby rozhodol v zmysle petitu žaloby.

Z pripojených listinných dôkazov súd zistil, že dňa 30.09.2008 účastníci konania uzatvorili zmluvu o podnájme nebytových priestorov č. XXXX, na základe ktorej žalobca ako nájomca prenechal žalovanému ako podnájomníkovi do podnájmu nebytové priestory vrátane hnuiteľných vecí (V. T. Č.. XXX, XXX I. U. XX,XX Y. a L. T. Č.. XXX, XXX, XXX o U. XX,XX Y. U. E.U. F. na G. L. XX U. V., L.. Č. XXXX, T. Č. XXX/X, Č. N. XXXX, V.. Ú. V. - N.). V článku X zmluvy o podnájme si účastníci konania dohodli výšku nájomného, splatnosť a spôsob platenia nájomného. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a platby za plnenia spojené s podnájmom budú stanovené v splátkovom kalendári. Žalobca si v článku 4.3 zmluvy o podnájme vyhradil právo jednostrannej úpravy nájomného v závislosti od úrovne indexu spotrebiteľských cien (inflácie) jedenkrát ročne formou doručenia nového splátkového kalendára, ktorý doručením automaticky nahrádza pôvodný splátkový kalendár. Z článku 8 zmluvy o podnájme vyplýva, že zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.10.2008. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca (žalobca) môže jednostranne odstúpiť od zmluvy, ak podnájomca mešká s úhradou nájomného alebo s úhradou za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov viac ako 15 dní. Podľa článku 9.4 písm. c) zmluvy o podnájme sa korešpondencia doručovaná doporučene poštou považuje

za doručení aj v prípade jej neprevzatia, a to márnym uplynutím tretieho dňa odbernej lehoty. Z článku 4.4 zmluvy o podnájme vyplýva, že účastníci konania si pre prípad omeškania s platením nájomného a úhrad za plnenie dohodli úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, a to i začatý deň omeškania. Z článku 3.1 písm. o) zmluvy o podnájme vyplýva, že žalovaný sa zaviazal zložiť na účet nájomcu (žalobcu) zábezpeku v sume dvojmesačnej platby nájomného a plnení spojených s podnájmom. Zmluvné strany sa dohodli, že žalobca ako nájomca je oprávnený jednostranne uspokojiť akýkoľvek zo svojich peňažných nárokov vyplývajúcich zo zmluvy o podnájme zo založenej zábezpeky.

Prílohy k zmluve o podnájme tvorí špecifikácia predmetu nájmu, protokol o odovzdaní a prevzatí veci, splátkový kalendár na rok 2008 a režim vstupu a pohybu v budove.

8C/3/2010

- 3 -

Dotakom č. 1 k zmluve o podnájme sa text prílohy č. 1 (špecifikácia predmetu nájmu) a text prílohy č. 3 (splátkový kalendár na rok 2008) v celosti nahradil novým textom, ktorý je uvedený v prílohe dodatku.

Z listu zo dňa 20.01.2009 vyplýva, že žalobca v prílohe tohto listu zaslal žalovanému splátkový kalendár na rok 2009. Podľa splátkového kalendára na rok 2009 je žalovaný povinný platiť nájomné a platby za plnenia spojené s podnájmom v sume 310,11 €/mesiac, pričom nájomne a úhrady za mesiac január a február sa stali splatnými dňa 15.02.2009. Zásielka sa dňa 18.02.2009 vrátila žalobcovi späť ako nedoručená z dôvodu jej neprevzatia žalovaným v odbernej lehote.

Z výzvy zo dňa 02.03.2009 vyplýva, že žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie splatného nájomného vo výške 620,22 € do 20. kalendárneho dňa mesiaca, v ktorom bola žalovanému doručená táto výzva. Výzva sa dňa 26.03.2009 vrátila žalobcovi späť ako nedoručená z dôvodu jej neprevzatia žalovaným v odbernej lehote.

Z listu zo dňa 07.04.2009 vyplýva, že žalobca oznámil žalovanému prevzatie a komisionálne vypratanie predmetu podnájmu v zmysle zmluvy o podnájme. Žalobca oznámil žalovanému, že ku dňu 31.03.2009 odstúpil od zmluvy o podnájme, nakoľko sa žalovaný dostal do omeškania s úhradami nájomného a plnení spojených s užívaním predmetu nájmu viac ako 15 dní. Žalobca ďalej žalovanému oznámil, že došlo k čiastočnému uspokojeniu pohľadávky zo zábezpeky a vyzval žalovaného na dodatočné zaplatenie dlžnej sumy (410,94 €) v lehote 5 dní odo dňa doručenia tohto listu. Zásielka sa dňa 05.05.2009 vrátila žalobcovi späť ako nedoručená, a to z dôvodu jej neprevzatia žalovaným v odbernej lehote. Podľa článku 9.4 písm. c) zmluvy o podnájme bola zásielka žalovanému doručená dňa 16.04.2009 (tretí deň odbernej lehoty).

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

Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa § 3 ods. 1 zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

8C/3/2010

Podľa § 3 ods. 3 a 4 zákona 116/1990 Zb. 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. Ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

Podľa § 5 ods. 1, 2 a 3 zákona 116/1990 Zb. ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

Podľa § 7 zákona 116/1990 Zb. ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

Podľa § 365 Obchodného zákonníka je dlžník v omeškaní, ak nesplní riadne a včas svoj záväzok, a to až do doby poskytnutia riadneho plnenia alebo do doby, keď záväzok zanikne iným spôsobom. Dlžník však nie je v omeškaní, pokiaľ nemôže plniť svoj záväzok v dôsledku omeškania veriteľa.

Podľa § 369 ods. 1 prvá veta Obchodného zákonníka ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, je povinný platiť z nezaplatenej sumy úroky z omeškania dohodnuté v zmluve.

Súd má na základe vykonaného dokazovania a vyššie citovaných zákonných ustanovení za preukázané, že žaloba žalobcu je v celom rozsahu dôvodný.

Žalobca so žalovaným uzatvorili riadnu zmluvu o podnájme, ktorou sa žalovaný zaviazal žalobcovi platiť platby (nájomné a úhrady za plnenia) za užívanie predmetu nájmu v dohodnutej výške. Žalovaný do dnešného dňa dlžné platby za užívanie predmetu nájmu za mesiace január - marec 2009 neuhradil, čím sa dostal s plnením peňažného dlhu do omeškania a žalobcovi vznikol popri nároku na zaplatenie istiny nárok na zaplatenie úrokov z omeškania.

8C/3/2010

O úrokoch z omeškania s plnením peňažného dlhu a o ich výške rozhodol súd podľa § 369 ods. 1 prvá veta Obchodného zákonníka a v zmysle článku 4.4 zmluvy o podnájme.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Žalobca mal vo veci plný úspech, preto mu súd v zmysle § 142 ods. 1 O.s.p. priznal proti neúspešnému žalovanému náhradu trov konania v sume 24,50 €, ktoré sú žalobcom zaplatený súdny poplatok za žalobu.

**Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

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.

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.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania

8C/3/2010

- 6 -

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (§ 251 ods. 1 veta prvá O. s. p.).