

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 14C/137/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6711207568
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 06. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ľudmila Ostrolucká
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2012:6711207568.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred samosudkyňou Mgr. Ľudmilou Ostroluckou, v právnej veci žalobcu S. K., nar. XX. XX. XXXX, bytom V. XXXX/XX, XXX XX O., štátne občianstvo: SR, zastúpeného JUDr. Dušan Kracina, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Nám. SNP 80/22, 960 01 Zvolen, proti žalovanému Róbert Bernát, miesto podnikania Mládežnícka 3471/21, 974 04 Banská Bystrica, IČO: 45 271 771, zastúpenému Ing. Jaroslav Ivanič, splnomocnený zástupca, bytom Národná 9, 974 04 Banská Bystrica, o zaplatenie 94,- Eur s príslušenstvom z titulu nájomného a o zaplatenie 15,04 Eur z titulu zmluvnej pokuty, takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 94, - Eur s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 94,- Eur od 06. 04. 2011 až do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu 15,04 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobcovi trovy konania 132,01 Eur na účet právneho zástupcu žalobcu JUDr. Dušana Kracinu, advokáta, Advokátska kancelária so sídlom Námestie SNP 80/22, 960 01 Zvolen, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa žalobou zo dňa 30. 05. 2011, ktorá bola doručená súdu dňa 31. 05. 2011 domáhal voči žalovanému zaplatenia 94,- Eur s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 94,- Eur od 06. 04. 2011 až do zaplatenia z titulu nájomného, ďalej zaplatenia 15,04 Eur z titulu zmluvnej pokuty a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že dňa 03. 11. 2009 uzatvoril so žalovaným Zmluvu o nájme. Na základe tejto zmluvy spolu s ďalšími spoluvlastníkmi, v zastúpení JUDr. Dušanom Kracinom prenajal žalovanému nebytové priestory „v dome na Nám. SNP 80/22 vo Zvolene“, v jeho suteréne o celkovej výmere podlahovej plochy 55 m². Žalovaný sa v tejto zmluve v bode III. zaviazal uhrádzať mesačné nájomné jemu v sume 94,- Eur v lehote do 5. dňa príslušného mesiaca. Žalovaný mu však nájomné za mesiac apríl 2011, ktoré bolo splatné dňa 05. 04. 2011 doposiaľ neuhradil napriek viacerým výzvam. Žalovaný sa zároveň v bode III. zmluvy zaviazal zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 8 % z načas neuhradeného nájomného za každý, čo i len začatý mesiac omeškania sa s príslušnou úhradou nájomného. Nakoľko žalovaný nájomné za mesiac apríl 2011 doposiaľ neuhradil, požaduje od neho uhradenie zmluvnej pokuty za prvý mesiac omeškania (od 06. 04. 2011) vo výške 8 % z dlžnej sumy 94,- Eur v sume 7,52 Eur a zmluvnej pokuty za druhý mesiac omeškania (od 06. 05. 2011) vo výške 8 % z dlžnej sumy 94,- Eur v sume 7,52 Eur, t.j. zmluvnej pokuty za dva začaté mesiace omeškania sa s úhradou nájomného, spolu v sume 15,04 Eur.

O žalobe žalobcu rozhodol súd platobným rozkazom č.k. 21Ro/143/2011-11 zo dňa 17. 06. 2011, ktorým žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel.

Proti platobnému rozkazu č.k. 21Ro/143/2011-11 zo dňa 17. 06. 2011 podal včas odpor žalovaný, ktorý odôvodnil vo veci samej.

Nakoľko proti platobnému rozkazu č.k. 21Ro/143/2011-11 zo dňa 17. 06. 2011 podal včas odpor žalovaný, ktorý odôvodnil vo veci samej, zrušil sa tým zo zákona v plnom rozsahu tento platobný rozkaz podľa § 174 ods. 2 prvá veta Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O.s.p.), podľa ktorého, ak čo len jeden zo žalovaných podá včas odpor s odôvodnením vo veci samej, zrušuje sa tým platobný rozkaz v plnom rozsahu a súd nariadi pojednávanie.

Žalovaný v odpore zo dňa 11. 07. 2011, ktorý bol doručený súdu dňa 20. 07. 2011 uviedol, že na základe Zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009 medzi žalobcom a ďalšími spoluvlastníkmi mal prenajaté nebytové priestory „v dome na Nám. SNP 80/22 vo Zvolene“. Tento nájomný vzťah ukončil Výpoveďou zmluvy o nájme zo dňa 23. 02. 2011 a to ku dňu 31. 03. 2011 a následne zástupcovi žalobcu aj odovzdal kľúče od prenajatých priestorov. Od tohto dátumu už pôvodne prenajaté priestory neprevádzkoval. Vzhľadom na tieto skutočnosti uplatnený nárok zo strany žalobcu považoval za neopodstatnený v celom rozsahu.

Žalobca vo vyjadrení zo dňa 22. 08. 2011, ktoré bolo doručené súdu dňa 22. 08. 2011 k odporu žalovaného uviedol, že tvrdenie žalovaného o tom, že nájomný vzťah založený na základe Zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009 ukončil výpoveďou zo dňa 23. 02. 2011 a to ku dňu 31. 03. 2011 sa nezakladá na pravde. Podľa tejto zmluvy bod IV. a v súlade so Zákonom č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, žalovaný mohol nájomnú zmluvu, teda nájom vypovedať písomne, pričom výpovedná lehota bola 3-mesačná a mala začať plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení druhému účastníkovi zmluvy. Výpoveď nájomnej zmluvy zo dňa 23. 02. 2011 mu bola doručená ako jednému z prenajímateľov začiatkom mesiaca marec 2011 a jeho zástupcovi JUDr. Dušanovi Kracinovi, Realitná kancelária, ktorý jeho a ostatných prenajímateľov zastupuje bola výpoveď doručená dňa 02. 03. 2011. Na základe tohto výpoved' nájomnej zmluvy žalovaného zo dňa 23. 02. 2011 ku dňu 31. 03. 2011 je neplatná. Tvrdenie žalovaného, že odovzdal jeho zástupcovi kľúče od prenajatých priestorov sa tiež nezakladá na pravde. JUDr. Dušan Kracina dňa 01. 04. 2011 odmietol prevziať od žalovaného kľúče od prenajatých priestorov, preto žalovaný časť týchto kľúčov hodil v kancelárii Y. Q.j na jej stôl a na výzvu JUDr. Dušana Kracinu si ich odmietol zobrať späť. Tieto skutočnosti sú uvedené aj v liste JUDr. Dušana Kracinu zo dňa 01. 04. 2011. Žalovaný prenajaté priestory nevypратal a ešte dnes sa v týchto priestoroch nachádza časť jeho vecí.

Žalovaný obranu doplnil v tom, že žalobca doposiaľ ani jemu, ani súdu nepreukázal právne opodstatnenie, na základe ktorého mohol vôbec uzavrieť na predmetné priestory zmluvu o nájme JUDr. Dušan Kracina, keď má vážnu pochybnosť o tom, či tento bol na to v čase uzatvárania predmetnej zmluvy vôbec oprávnený a na čo vlastne bol oprávnený. Bez tohto preukázania je tu pochybnosť o platnosti predmetnej zmluvy o nájme. Ďalej poukázal na to, že predmetná zmluva bola uzatvorená na nájom nebytových priestorov, pričom pri jej uzatváraní bol podvedený, nakoľko v skutočnosti sa nejednalo o nebytové priestory, ale o spoločné časti a zariadenia domu (pivnice, resp. pôvodne kotolňu domu), nakoľko predmetné priestory neboli rozhodnutím stavebného úradu nikdy určené na nebytové účely. Predmetnú zmluvu uzavrel so žalobcom a s ďalšími spoluvlastníkmi v dobrej viere, že sa jedná o nebytové priestory určené na podnikanie. Nakoľko sa však v skutočnosti nejedná o nebytové priestory podľa § 1 písm. a) Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, na ich nájom sa teda nevzťahujú ustanovenia tohto zákona, ale iba ustanovenia Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k tomuto je názoru, že nemožno uplatňovať na skončenie nájmu § 12 Zákona č. 116/1990 Zb. o trojmesačnej výpovednej dobe nájmu nebytových priestorov, ale v danom prípade z dôvodov nespôsobilosti predmetných prenajatých priestorov na dohodnutý účel, kde ako nájomca, resp. bol ako nájomca oprávnený odstúpiť od zmluvy v zmysle § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka kedykoľvek. Čo sa týka kľúčov, tieto boli jednoznačne a preukázateľne odovzdané ihneď po ukončení prevádzkovania predmetných priestorov JUDr. Dušanovi Kracinovi, a to hneď na druhý deň 01. 04. 2011. Je síce pravdou, že JUDr. Dušan Kracina odmietol tieto kľúče prijať so zámerom, aby mohol tvrdiť, že priestory naďalej

užíval aj po 01. 04. 2011, avšak keďže prevádzku skutočne ukončil a priestory upratal a svoje veci už dávno odviezol, trval na ich okamžitom odovzdaní a preto mu ich aj položil na stôl priamo pred neho, a to za prítomnosti svedka Ing. R. X.. Po ich odovzdaní vzápätí JUDr. Dušan Kracina telefonoval svojej manželke Y. Q., aby ihneď prišla, zrejme mala byť ako svedok JUDr. Dušana Kracinu, pričom sa stretli s ňou už len vo dverách pri odchode. Žiadny iný svedok okrem S.. R. X. pri ich odovzdaní nebol, nakoľko pri vstupe do miestnosti kancelárie otvoril JUDr. Dušan Kracina a práve vypravdal svoju dovtedajšiu návštevu. On so svedkom vstúpili do miestnosti kancelárie až po odchode návštevy JUDr. Dušana Kracinu. Tiež poukázal na to, že odovzdal všetky kľúče a nielen ich časť. Tvrdenia žalobcu o tom, že sa jednalo len o časť kľúčov sú irelevantné vzhľadom na chýbajúci zápis o ich pôvodnom odovzdaní a prevzatí. Kľúče riadne odovzdal. Nakoľko JUDr. Dušan Kracina pri odovzdávaní priestorov nespísal s ním žiadny zápis o odovzdaní a prevzatí, jeho tvrdenia o tom, že priestory nevypratal sú preto irelevantné. Tiež žiadal, aby voči žalobcovi bola započítaná aj jeho pohľadávka v sume 100,- Eur, ktorú si vyžiadala JUDr. Dušan Kracina v hotovosti pri podpise nájomnej zmluvy ako zálohu na jemu neznámy účel. Na túto požadovanú sumu bez potvrdenia ho upozorňoval už pri dojednávaní nájmu, pričom pri podpise nájomnej zmluvy sa pravdepodobne hanbil ju znova pýtať, nakoľko bol pri ňom v miestnosti Ing. J. S.. Preto po podpise zmluvy a následnom jeho odchode do prenajatých priestorov kaviarne poslal za ním svoju manželku Y. Q., aby sa vrátil a doniesol to, na čom sa „dohodli“, pričom Y. Q. nechcela v kaviarni konkretizovať o čo konkrétne sa jedná, nakoľko v týchto priestoroch kaviarne bol opäť S.. J. S. a v zadných priestoroch kaviarne bola navyše aj jeho rodinná známa S.. R. X., prezerajúca si tieto priestory. Po odchode Y. Q. sa teda vrátil do kancelárie JUDr. Dušana Kracinu a odovzdal mu žiadaných 100,- Eur, pričom ho JUDr. Dušan Kracina súčasne upozornil, že mu na túto sumu nedá žiadne potvrdenie. Avšak tento raz zas nešiel sám, ale ho sprevádzala S.. R. X. a Ing. J. S., ktorí zámerne zostali pri otvorených dverách a vypočuli si jeho komunikáciu s JUDr. Kracinom pri odovzdávaní hotovosti. Preto žiadal žalobcu v celom rozsahu zamietnuť.

Podľa § 1 písm. a) Zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“), tento zákon sa vzťahuje a) 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; b) na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.

Podľa § 3 ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb., nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.

Podľa § 3 ods. 3 Zákona č. 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 2 roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 5 ods. 1 Zákona č. 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.

Podľa § 9 ods. 2 písm. b) Zákona č. 116/1990 Zb., prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

Podľa § 9 ods. 3 písm. a) Zákona č. 116/1990 Zb., nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal.

Podľa § 12 Zákona č. 116/1990 Zb., výpovedná lehota je 3 mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

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 § 678 Občianskeho zákonníka, ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak.

Podľa § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou, alebo ak sa mu odníme taká časť veci, žeby sa tým zmaril účel zmluvy.

Podľa § 22 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene. Zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému.

Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

Podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu možno dojsednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty, alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa § 517 ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov, výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia, ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Súd na základe listinných dôkazov zistil:

Dňa 03. 11. 2009 bola medzi žalobcom a ďalšími spoluvlastníkmi (celkove 4 spoluvlastníci) v zastúpení JUDr. Dušan Kracina, Realitná kancelária, IČO: 10 991 042, miesto podnikania Nám. SNP 80/22, Zvolen ako prenajímateľmi na jednej strane a žalovaným ako nájomcom na strane druhej uzatvorená písomná Zmluva o nájme (ďalej len „nájomná zmluva“). Podľa bodu I. nájomnej zmluvy predmetom nájmu boli „nebytové priestory v dome č. 80/22 na Nám. SNP vo Zvolene, jeho suteréne o celkovej výmere podlahovej plochy 55 m²“, ktoré žalovaný ako nájomca mal užívať na účely prevádzkovania kaviarne - baru. Podľa bodu III. nájomnej zmluvy sa žalovaný ako nájomca zaviazal platiť mesačné nájomné v sume 387,- Eur prenajímateľom v lehote do 5. dňa príslušného mesiaca, konkrétne sa zaviazal hradiť mesačné nájomné na účet žalobcu v sume XX,- F., na účet ďalších spoluvlastníkov, prenajímateľov Y. K. v sume 94,- Eur, P. Z. v sume 99,50 Eur a L. K. v sume 99,50 Eur. V nájomnej zmluve sa strany nájomnej zmluvy, teda prenajímateľa a nájomca ďalej dohodli, že v prípade, ak nájomca neuhradí prenajímateľom mesačné nájomné v lehote do 5. dňa príslušného mesiaca, zaviazal sa, že uhradí prenajímateľom,

ktorým na čas neuhradí mesačné nájomné zmluvnú pokutu vo výške 8 % z načas neuhradeného nájomného za každý, čo i len začatý mesiac omeškania sa s príslušnou úhradou nájomného. Splatnosť zmluvnej pokuty bola dojednaná do 10 dní odo dňa vzniku jej nároku. Ďalej prenajímateľa a nájomca sa v nájomnej zmluve dohodli, že nájomca uhradí v lehote do 10. 12. 2009 prenajímateľom na spoločný účet prenajímateľov sumu 331,94 Eur, konkrétne na č. účtu: XXXXXXXXXXX/XXXX, vedeného u UniCredit Bank Slovakia, a.s., ktorá bude slúžiť ako zábezpeka v prípade skončenia nájmu na úhradu prípadných nedoplatkov za služby (voda), resp. prípadného nedoplatku na nájomnom. Tiež sa dohodli, že uvedená suma 331,94 Eur môže byť použitá aj na náhradu prípadných škôd spôsobených nájomcom. Táto zábezpeka mala byť zúčtovaná po skončení nájomnej zmluvy - nájomného vzťahu. Podľa bodu IV. tejto nájomnej zmluvy, zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to od 01. 12. 2009 do 01. 12. 2012. V tomto bode nájomnej zmluvy tiež bolo dojednané, že nájomnú zmluvu - nájom môžu účastníci zmluvy písomne vypovedať aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota bude trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení druhému účastníkovi zmluvy. Nájomnú zmluvu - nájom mohli prenajímateľa vypovedať aj z dôvodu porušenia zmluvy, pričom výpoveď mala byť písomná, výpovedná lehota v takomto prípade bola dojednaná na mesiac a mala začať plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení nájomcovi. V bode V. nájomnej zmluvy účastníci prehlásili, že zmluva bola prečítaná, navzájom vysvetlená, nimi schválená a na znak súhlasu nimi podpísaná.

Plnomocenstvom zo dňa 28. 02. 2009 žalobca v súlade s uzavretou Zmluvou o správe majetku - o sprostredkovaní a obstaraní zo dňa 28. 02. 2009 (jej doplnku) splnomocnil JUDr. Dušana Kracinu, Realitná kancelária, miesto podnikania Zvolen, Nám. SNP 80/22, IČO: 10 991 042 aby ho spolu s jeho spoluvlastníkmi zastupoval, sprostredkoval a obstarával v jeho mene všetky veci týkajúce sa nehnuteľností zapísaných v katastrálnom úrade v Banskej Bystrici, Správa katastra Zvolen na LV č. XXXX, k.ú. Zvolen ako pozemok parc. KNC č. XXX/X a dom č. súp. 80, patriacich spoluvlastníckym v 35/144-tinách v pomere k celku Y. K.vi, v 35/144-tinách v pomere k celku S.S. v 37/144-tinách v pomere k celku P. Z. a v 37/144-tinách v pomere k celku L. K.“ a robil v jeho mene všetky úkony týkajúce sa tohto majetku s výnimkou jeho scudzenia a zaťaženia (predaj, darovanie a pod.). Toto splnomocnenie žalobca udelil najmä na uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom nebytových priestorov v uvedenom dome č. súp. 80/22 na Nám. SNP vo Zvolene, dohôd o zrušení týchto nájomných zmlúv, dávania výpovedí týchto nájomných zmlúv - nájmu.

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, Správy katastra Zvolen zo dňa 12. 11. 2008, v spojení s výpisom z katastra nehnuteľností vytvoreného cez katastrálny portál GKÚ Bratislava zo dňa 13. 10. 2011 pre okres Zvolen, pre obec Zvolen a pre katastrálne územie Zvolen, žalobca je zapísaný ako spoluvlastník v 35/144-tinách domu, súpisné číslo XX, na parcele číslo 152/2, parcely registra "C", evidované na katastrálnej mape, parcelné číslo XXX/X, výmera 571 m², zastavané plochy a nádvorcia, keď popri ňom ako ďalší spoluvlastníci týchto nehnuteľností sú zapísaní Y. K. v XX/XXX-tinách, L. K. v 37/144-tinách a P. Z. v 37/144-tinách.

Dňa 18. 11. 2008 Mesto Zvolen, Spoločný obecný úrad - odbor stavebnej správy, Námestie Slobody 22, 960 01 Zvolen vo svojom stanovisku Č.j.: SÚ 4019/2008/2-posudok označenom ako „Vec: Posúdenie účelu využitia stavby“ uviedlo, že „na pozemku v katastrálnom území Zvolen, parcela KNC č. XXX/X je stavba, ktorá v súlade s ustanovením § 43c ods. 1 písm. b) a c) Stavebného zákona je nebytová budova - budova pre administratívu, obchod a služby“. Jedná sa o trojpodlažnú budovu s podkrovm a pasážou. V budove sú obchodné a administratívne priestory. Miestne šetrenie sa uskutočnilo dňa 14. 11. 2008. Stavba svojim stavebnotechnickým vyhotovením zodpovedá účelu využitia, uvádza sa ďalej v tomto stanovisku. Dňa 11. 09. 2009 Mesto Zvolen, Spoločný obecný úrad - odbor stavebnej správy, Námestie Slobody 22, 960 01 Zvolen vo svojom stanovisku č.j. SÚ 4019/2008/3-oprava, označenom ako „Vec: Oprava písomnej chyby k posúdeniu účelu využitia stavby č.j.: SÚ 4019/2008/2-posudok zo dňa 18. 11. 2008“ uviedlo, že Mesto Zvolen, Odbor stavebnej správy ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov na základe preštudovania spisového materiálu k vydanému posúdeniu v súlade s § 47 ods. 6 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov opravuje chybu v písomnom vyhotovení posúdenia č.j. SÚ 4019/2008/2-posudok zo dňa 18. 11. 2008 tak, že 4. odstavec po oprave znie nasledovne: „Jedná sa o trojpodlažnú budovu s podkrovm, čiastočným podpivničením a pasážou.

Suterén je súčasťou nebytovej budovy - budovy pre administratívu, obchod a služby“. V ostatných častiach zostalo predmetné posúdenie v plnom rozsahu nezmenené.

Na základe výpisu zo živnostenského registra ohľadne žalovaného Obvodného úradu Banská Bystrica, odbor živnostenského podnikania, Nám. Ľ. Štúra 1, 974 05 Banská Bystrica zo dňa 01. 08. 2011, živnostenský register č. 620-30303, žalovaný, resp. žalovanému vzniklo živnostenské oprávnenie dňa 01. 12. 2009 a deň jeho zániku bol 21. 04. 2011.

Dňa 20. 04. 2011 žalovaný v Oznámení o ukončení podnikania oznámil Obvodnému úradu Banská Bystrica, odbor živnostenského podnikania, Nám. Ľ. Štúra 1, Banská Bystrica, že ukončuje podnikanie ako fyzická osoba, podnikateľ s identifikačným číslom: 45271771, keď toto oznámenie bolo doručené Obvodnému úradu Banská Bystrica, odbor živnostenského podnikania dňa 20. 04. 2011 s tým, že Obvodný úrad Banská Bystrica, odbor živnostenského podnikania v tomto oznámení potvrdil, že živnostenské oprávnenie pre žalovaného zaniká dňom 21. 04. 2011.

Žalovaný v Oznámení o zrušení prevádzkarne zo dňa 31. 03. 2011 oznámil Mestu Zvolen, Námestie Slobody 22, 960 01 Zvolen, keď toto oznámenie bolo doručené Mestskému úradu Zvolen dňa 01. 04. 2011, že ruší prevádzkareň v zmysle VZN Mesta Zvolen č. 78 o pravidlách času predaja v obchode a času prevádzky služieb na území Mesta Zvolen ku dňu 31. 03. 2011, keď išlo o prevádzkarňu: Róbert Bernát Filip cafe pub Zvolen, adresa prevádzkarne: Zvolen, Nám. SNP 22, predmet podnikania: Kaviareň Filip cafe pub.

Dňa 08. 03. 2010 žalobca, popri ňom i ostatní prenajímatelia, v zastúpení JUDr. Dušan Kracina, Realitná kancelária, Nám. SNP 80/22, Zvolen v liste označenom „Vec: Súhlas so zriadením dočasnej letnej terasy pred domom č. 22, na Nám. SNP vo Zvolene“ oznámili žalovanému, že súhlasia so zriadením dočasnej letnej terasy pred ich domom na Nám. SNP č. 22 vo Zvolene. Tento súhlas udelili pre potreby Mesta Zvolen ako prílohu k žiadosti prevádzkovateľa - nájomcu Filip cafe - pub Róberta Bernáta, bytom Banská Bystrica, Mládežnícka 3471/21, IČO: 45271771, s ktorým majú uzatvorenú zmluvu o nájme zo dňa 03. 11. 2009 na dobu určitú od 01. 12. 2009 do 01. 12. 2012.

Dňa 23. 02. 2011 žalovaný listom označením ako „Vec: Výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu zásadnej zmeny podmienok nájmu“ dal žalobcovi, popri ňom i ostatným prenajímateľom výpoveď z Nájomnej zmluvy zo dňa 03. 11. 2009 a to z dôvodu zásadnej zmeny podmienok nájmu s mesačnou výpovednou lehotou ku dňu 31. 03. 2011, ktorú okrem iného odôvodnil nasledovne: „V čase, keď som uzatváral uvedenú nájomnú zmluvu som mal podnikateľský zámer postavený na skutočnosti, že vo vašom objekte nebola žiadna iná prevádzka kaviarne - baru s podobným predmetom podnikania, pričom ste ma uistili, že nič podobné vo vašom objekte nie je, a ani nebude. V roku 2010 ste však prenajali bezprostredne súvisiace priestory vášho domu novému nájomcovi a s vašim súhlasom ste mu dovolili vytvoriť pred vchodom do našej prevádzky kaviarne - baru aj úplne novú prevádzku s rovnakým predmetom podnikania - kaviareň - bar (OXYGEN cafe). Uvedeným konaním ste zásadným spôsobom negatívne ovplyvnili podmienky a možnosti využitia mnou prenajatých priestorov na dohodnutý účel kaviarne - baru v zmysle zmluvy o nájme I., čo sa prejavilo rapidným poklesom mojich už tak nízkych denných tržieb. V lete minulého roku 2010 sa mi len s veľkými problémami podarilo ešte vybaviť od Mesta Zvolen súhlas na zriadenie letnej terasy pred vašim domom na Nám. SNP 80/22 a to aj napriek tomu, že z mne nepochopiteľných dôvodov ste ako vlastníci domu dali súhlas na zriadenie terasy na tom istom mieste súčasne obom nájomcom na rovnaký účel a tým mi skomplikovali možnosť zriadenia tejto terasy“. Žalovaný ďalej v tejto výpovedi doplnil, že už nemá ani finančné prostriedky na zaplatenie mesačného nájomného za mesiac marec 2011 a preto žiadal na túto úhradu nájmu použiť jeho finančnú zábezpeku, ktorú vo výške 331,94 Eur zložil v roku 2009 pri uzatváraní nájomnej zmluvy na spoločný účet č. XXXXXXXXXX/XXXX s tým, že zvýšnú sumu do sumy 387,- Eur uhradí na určený účet podľa dohody. Žalobcovi, tiež ostatným prenajímateľom žalovaný túto výpoveď doručoval prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s., Partizánska cesta 9, Banská Bystrica, príslušná pošta Staré Hory dňa 23. 02. 2011, keď dokladoval, že žalobca túto výpoveď prevzal dňa 25. 02. 2011, Y. K. dňa 02. 03. 2011, u ostatných prenajímateľov doručenie nedokladoval.

V liste zo dňa 18. 03. 2011 JUDr. Dušan Kracina, Realitná kancelária Zvolen, Nám. SNP 80/22, označenom ako „Vec: Výpoveď nájomnej zmluvy - odpoveď“ ako zástupca žalobcu a ostatných prenajímateľov žalovanému oznámil, že dňa 02. 03. 2011 mu bola ako zástupcovi žalobcu a ostatných prenajímateľov doručená výpoveď nájomnej zmluvy zo dňa 23. 02. 2011, ktorú považuje za neplatnú a to preto, že v zmysle nájomnej zmluvy žalovaný bol oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu písomne, s výpovednou trojmesačnou lehotou, so začiatkom plynutia od prvého dňa mesiaca po doručení druhému účastníkovi zmluvy. Súčasne vyzval žalovaného v lehote do 3 dní uhradiť prenajímateľom zameškané nájomné za mesiac marec 2011, ako aj zmluvnú pokutu vo výške 8 % z načas neuhradeného nájomného, inak bude nútený tieto pohľadávky uplatniť v súdnom konaní.

V liste označenom ako „Vec: Nájom priestorov v dome 80/22 na Nám. SNP vo Zvolene“ zo dňa 01. 04. 2011 JUDr. Dušan Kracina, Realitná kancelária Zvolen, Nám. SNP 80/22 žalovanému v mene prenajímateľov oznámil, že jeho nájom prenajatých priestorov na základe Zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009 trvá naďalej a žiadal ho, aby si plnil povinnosti vyplývajúce zo zmluvy ako napríklad platiť načas nájomné, udržiaval poriadok a čistotu v priestoroch od vchodu do prenajatých priestorov po kovovú bránu v podbrání a pod.. Súčasne ho upozornil, že je viac ako nevyhnutné, aby nedal prerušiť dodávku elektrickej energie do prenajatých priestorov, pretože by došlo k zastaveniu čerpadiel odčerpávajúcich pozemnú vodu a následne by boli touto vodou zaplavené všetky prenajaté priestory, pričom by došlo k značným škodám, ktoré by sa museli od neho vymáhať. Ďalej ho žiadal, aby sa dostavil do jeho kancelárie za účelom prevzatia jeho kľúčov od prenajatých priestorov, ktoré nevypratá napriek svojmu tvrdeniu, že dňom 31. 03. 2011 ukončuje nájom týchto priestorov. Ďalej v tomto liste popísal nasledovné: „Dňa 01. 04. 2011 ste prišli do mojej kancelárie s tým, že mi chcete odovzdať kľúče od vašej prevádzky v prenajatých priestoroch v suteréne domu vo Zvolene, na Nám. SNP 80/22. Keď som odmietol tieto kľúče od vás prevziať s odôvodnením, že nájom týchto priestorov nie je ukončený, hodili ste zväzok kľúčov na stôl mojej manželky. Márne som sa pokúšal vám tieto kľúče vrátiť a opätovne vysvetliť, že k právoplatnému skončeniu - vypovedaniu nájmu - nájomnej zmluvy z vašej strany nedošlo. Neboli ste ochotný akceptovať môj návrh (ktorý bol fakticky vašim návrhom spreď niekoľkých týždňov) na ukončenie nájmu dňom 31. 05. 2011 s odôvodnením, že podpíšete dohodu o skončení nájmu len dňom 31. 03. 2011, lebo ste z mesta nedostali terasu. So skončením nájmu dňom 31. 03. 2011 som ja nesúhlasil“.

Listom zo dňa 08. 04. 2011, označenom ako „Vec: Výpoveď zmluvy o nájme“ JUDr. Dušan Kracina, advokát, Zvolen, Nám. SNP 80/22 žalovanému ako zástupca žalobcu a ostatných prenajímateľov oznámil, že tieto vypovedávajú Zmluvu o nájme zo dňa 03. 11. 2009 v súlade s ustanoveniami „Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb., ako aj v súlade s dojednaním v bode IV. nájomnej zmluvy“ z dôvodu porušenia zmluvy - meškania s platením nájomného viac ako 1 mesiac s tým, že nebolo uhradené nájomné za mesiac marec 2011, ktoré v zmysle bodu III. zmluvy o nájme bolo splatné do 05. 03. 2011 s tým, že výpovedná lehota je mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede. V tomto liste súčasne bolo uvedené nasledovné: „K vášmu listu zo dňa 04. 04. 2011 vám opätovne oznamujem (ústne som vám to oznámil pred viacerými svedkami už potom, ako táto výpoveď bola dňa 02. 03. 2011 doručená mne), že vaša výpoveď nájomnej zmluvy bola koncom mesiaca február 2011 doručená len jedinému - menšinovému spoluvlastníkovi domu č. 80/22 na Nám. SNP vo Zvolene a to S. K.. K vášmu svojráznemu výkladu ohľadom použitia zábezpeky podľa bodu III. Zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009 si vás tiež dovoľujem upozorniť, že táto zábezpeka môže byť použitá na úhrady nájomného len v prípade skončenia nájmu (je to v tomto bode jasne uvedené), čo sa však doposiaľ nestalo. Zároveň vás týmto žiadam, aby ste v lehote do 5 dní odo dňa doručenia tohto listu uhradili prenajímateľom nájomné v zmysle Zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009 za obdobie od 01. 04. 2011 do 30. 04. 2011, ktoré bolo splatné dňa 05. 04. 2011 v celkovej sume 387,- Eur (na zaplatenie nájomného za mesiac marec 2011 som vás už vyzýval a upomínal) a to: na účet S. K. v sume 94,- Eur, na účet Y. K. v sume 94,- Eur, na účet P. Z. v sume 99,50 Eur a na účet L. K. v sume 99,50 Eur. Spolu so zameškaným nájomným uhradte aj zmluvnú pokutu vo výške 8 % (čl. III. Zmluvy o nájme) z načas neuhradeného nájomného, vrátane nájomného, ktoré bolo splatné dňa 05. 03. 2011. Do 3 dní odo dňa doručenia tohto listu uhradte prenajímateľom aj zmluvnú pokutu vo výške 8 % z mesačného nájomného za druhý mesiac omeškania sa so zaplatením nájomného za mesiac marec 2011“.

Žalobca dokladoval, že list zo dňa 18. 03. 2011 označený ako „Vec: Výpoveď nájomnej zmluvy - odpoveď“ žalovanému doručil dňa 01. 04. 2011, list zo dňa 01. 04. 2011 označený ako „Vec: Nájom priestorov v

dome 80/22 na Nám. SNP vo Zvolene“ doručil žalovanému dňa 04. 04. 2011 a list zo dňa 08. 04. 2011 označený ako „Vec: Výpoveď zmluvy o nájme“ doručil žalovanému dňa 14. 04. 2011.

Ešte sa poznamenáva, že na Zmluve o nájme zo dňa 03. 11. 2009 žalovaný potvrdil, že priestory mu boli odovzdané dňa 03. 11. 2009 v stave obvyklom, s nábytkom, s vyššie uvedenými stavmi elektromeru a vodomeru, keď tu žalovaný potvrdil i prevzatie kľúčov 2 ks.

Žalovaný v liste zo dňa 04. 04. 2011 označenom ako „Vec: Ukončenie nájomnej zmluvy - odpoveď na listy“, ktorý adresoval JUDr. Dušanovi Kracinovi, Realitná kancelária tomuto oznámil, že „Trvám na svojej výpovedi z nájmu zo dňa 23. 02. 2011, doručenej vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v dňoch 23. - 28. 02. 2011. V tejto výpovedi som podrobne vysvetlil viacero dôvodov, pre ktoré som bol nútený predčasne, avšak v súlade s čl. IV. predmetnej zmluvy o nájme ukončiť tento nájom v mesačnej výpovednej dobe. Ukončenie tejto zmluvy teda nebolo bezdôvodné, ale na jej ukončenie som mal množstvo objektívnych dôvodov spôsobených vašim pričinením, z ktorých len niektoré boli uvedené v predmetnej výpovedi. V zmysle predmetnej nájomnej zmluvy je výpovedná doba trojmesačná len pri výpovedi bez udania dôvodu, čo v tomto prípade rozhodne nebolo. Keďže pri mojej návšteve vo vašej kancelárii a našom osobnom stretnutí začiatkom mesiaca februára ste nebol ochotný sa vôbec dohodnúť na akomkoľvek kompromise o ukončení nájmu, bol som vzhľadom na vývoj udalostí ohľadom možnosti ďalšieho fungovania prenajatej prevádzky baru nútený dať mesačnú výpoveď. Vami ponúkaná „Dohoda o skončení nájmu k 31. 05. 2011“ nebola vôbec ústretová, nakoľko vzhľadom na doručenie výpovede vlastníkom domu ešte v mesiaci február 2011 bola táto vaša ponuka absolútne zbytočná, nakoľko bola zhodná s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá bola aj bez udania dôvodu. Vzhľadom na skutočnosť, že som fakticky prenájom priestorov ukončil k 31. 03. 2011 a kľúče som vám riadne odovzdal 01. 04. 2011 pred svedkom (nehodil som ich, ale som vám ich položil pred svedkom na stôl), nemám možnosť a ani dôvod plniť ďalej akékoľvek povinnosti v súvislosti s predmetnými, pôvodne prenajatými priestormi. Tieto priestory som zanechal v poriadku, čisté a v slušnom stave, ktorý je značne lepší, než pôvodný stav, v ktorom som prevádzku v roku 2009 od vás prevzal (prevádzka bola v katastrofálne špinavom, plesnivom a potuchnutom stave). Čo sa týka úhrady nájomného, vo svojej výpovedi z nájmu z 23. 02. 2011 som jasne v jej poslednom odseku uviedol žiadosť o úhradu nájomného z finančnej zábezpeky, ktorú som vo výške 331,94 Eur (10.000,- Sk) musel zložiť v roku 2009 pri uzatváraní predmetnej zmluvy na spoločný účet nájomcov č. XXXXXXXXXXX/XXXX, s ktorou máte možnosť disponovať. Zvyšnú sumu do sumy mesačného nájomného 387,- Eur (t.j. 55,06 Eur) som už taktiež uhradil ešte v mesiaci marec 2011 na už spomínaný spoločný účet nájomcov. Vzhľadom na skutočnosť, že som k 31. 03. 2011 fakticky ukončil nájom prenajatých priestorov a uhradil nájomné za celú dobu svojho skutočného prenájmu mám za to, že nemám na nájomnom žiadny dlh. Svoje záväzky som si vždy plnil riadne a včas a počas celej doby nájmu nestalo sa ani raz, žeby som nezaplatil nájomné, či iné súvisiace poplatky včas a to ani v posledných mesiacoch nájmu, keď už bola moja pivničná prevádzka absolútne stratová“.

V ďalšom liste zo dňa 18. 04. 2011 označenom ako „Vec: Ukončenie nájomnej zmluvy - odpoveď“, ktorý bol adresovaný žalobcovi a ostatným prenajímateľom v zastúpení JUDr. Dušan Kracina, advokát, Nám. SNP 80/22, Zvolen, žalovaný oznámil, že výpoveď zo dňa 08. 04. 2011 je už dávno bezpredmetná, nakoľko výpoveď podal vlastníkom nehnuteľností sám a to už 23. 02. 2011, na ktorej trval.

Ešte sa poznamenáva, že na tunajšom súde okrem predmetnej veci sú ešte vedené obdobné veci pod spisovými značkami 6C/101/2011, 14C/168/2011 a 8C/167/2011, keď ku dňu rozhodovania súdu v predmetnej veci bola neprávoplatne rozhodnutá len vec vedená pod spisovou značkou 6C/101/2011.

Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je v celom rozsahu dôvodná. Žalobca v predmetnom súdnom konaní uplatnil nárok vyplývajúci zo Zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009, keď jej uzavretie účastníci konania nerozporovali. Túto zmluvu žalobca spolu s ostatnými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti uzatvoril ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca. Právne vzťahy účastníkov konania sa teda spravujú touto zmluvou. Podľa bodu 1. tejto zmluvy predmetom nájmu boli „nebytové priestory v dome č. 80/22 na Nám. SNP vo Zvolene, v jeho suteréne o celkovej výmere podlahovej plochy 55 m²“, ktoré sa žalovaný ako nájomca zaviazal užívať na účely prevádzkovania kaviarne - baru. Žalobca a ostatní prenajímateľia túto zmluvu uzatvorili v zastúpení „JUDr. Dušan

Kracina, Realitná kancelária, IČO: 10 991 042, miesto podnikania Zvolen, Nám. SNP 80/22“. Pokiaľ žalovaný v súdnom konaní namietal, resp. prejavil pochybnosť o tom, či v čase uzatvárania predmetnej zmluvy JUDr. Dušan Kracina bol vôbec oprávnený za žalobcu predmetnú zmluvu uzavrieť, táto jeho pochybnosť bola vyvrátená v súdnom konaní doložením Plnomocenstva zo dňa 28. 02. 2009, udeleného žalobcom pre JUDr. Dušana Kracinu, Realitná kancelária, miesto podnikania Zvolen, Nám. SNP 80/22, IČO: 10 991 042, na základe ktorého žalobca tohto splnomocnil, aby ho spolu so spoluvlastníkmi zastupoval, sprostredkovával a obstarával v jeho mene všetky veci týkajúce sa nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností „Katastrálneho úradu v Banskej Bystrici, Správa katastra Zvolen na LV č. XXXX, k.ú. Zvolen ako pozemok parc. KNC č. XXX/X a dom č. súp. 80“ a robil v jeho mene všetky úkony týkajúce sa tohto majetku s výnimkou jeho scudzenia a zaťaženia. Toto splnomocnenie bolo udelené najmä na uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom nebytových priestorov v uvedenom dome č. súp. 80/22 na Nám. SNP vo Zvolene, dohôd o zrušení týchto nájomných zmlúv, dávania výpovedí týchto nájomných zmlúv - nájmu. Toto plnomocnenstvo bolo dané v súlade s § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelil za týmto účelom plnomocnenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia. Súd tak nemal žiadne pochybnosti o tom, že pri právnom úkone Zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009 bol za žalobcu JUDr. Dušan Kracina, Realitná kancelária, IČO: 10 991 042, miesto podnikania Zvolen, Nám. SNP 80/22 tento úkon za žalobcu oprávnený urobiť.

Žalobca dokladal a preukazoval spoluvlastníctvo k predmetu nájmu výpisom z LV č. XXXX. Správy katastra Zvolen zo dňa 12. 11. 2008 pre okres Zvolen, pre obec Zvolen a pre katastrálne územie Zvolen, v spojení s výpisom z LV č. XXXX, vytvorené cez katastrálny portál GKÚ Bratislava zo dňa 13. 10. 2011 pre okres Zvolen, pre obec Zvolen a pre katastrálne územie Zvolen. Na tomto LV sú nehnuteľnosti zapísané takto: dom súpisné číslo 80 na parcele číslo XXX/X, parcela registra “C“ evidované na katastrálnej mape, parcelné číslo XXX/X, výmera 571 m², zastavané plochy a nádvoria. Pokiaľ žalovaný ďalej v súdnom konaní namietol, že síce predmetná zmluva bola uzatvorená na nájom nebytových priestorov, ale v skutočnosti nešlo o nebytové priestory, len o spoločné časti a zariadenia domu (pivnice, resp. pôvodne kotolňu domu), keď predmetné priestory neboli rozhodnutím stavebného úradu nikdy určené na nebytové účely a preto na predmetnú zmluvu o nájme nemožno aplikovať ustanovenia Zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, najmä čo sa týka výpovede nájmu a výpovednej doby, ale je dôvodné aplikovať na predmetnú zmluvu o nájme všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme, konkrétne § 663 a nasl., najmä § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pokiaľ ide o možnosť odstúpenia od nájomnej zmluvy, ani v tomto obrana žalovaného nebola dôvodná. Z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplýva, že žalovanému boli prenajaté nebytové priestory, tak ako to vyplýva z bodu I. Zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009. Skutočnosť, že išlo o nebytové priestory preukazuje aj účel, na ktorý boli nebytové priestory žalovanému prenajaté, keď v zmysle bodu I. zmluvy o nájme žalovaný sa zaviazal užívať prenajaté nebytové priestory na účely prevádzkovania kaviarne - baru. Skutočnosť, že žalovaný na tento účel prenajaté nebytové priestory i využíval nebola medzi účastníkmi konania sporná, napokon žalovaný sám dokladal Oznámenie o zrušení prevádzky kaviarne zo dňa 31. 03. 2011, doručené Mestskému úradu Zvolen dňa 01. 04. 2011 o zrušení tejto prevádzky kaviarne ku dňu 31. 03. 2011, teda je nepochybné, že od vzniku nájmu nebytových priestorov, t.j. odo dňa 01. 12. 2009 do 31. 03. 2011 v skutočnosti žalovaný tieto nebytové priestory aj využíval na účel, na ktorý boli poskytnuté, t.j. prevádzkovanie kaviarne - baru, keď túto činnosť prevádzkoval v daných nebytových priestoroch 16 mesiacov. Predmetné nebytové priestory nikdy neslúžili na bývanie, keď charakter budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú vyplýva z stanoviska Mesta Zvolen, Spoločný obecný úrad - odbor stavebnej správy, Námestie Slobody 22, 960 01 Zvolen zo dňa 18. 11. 2008 Č.j.: SÚ 4019/2008/2-posudok, v spojení s opravným stanoviskom zo dňa 11. 09. 2009 Č.j.: SÚ 4019/2008/3 označenými ako „Vec: Posúdenie účelu využitia stavby“ a „Vec: Oprava písomnej chyby v posúdení účelu využitia stavby č.j.: SÚ 4019/2008/2-posudok zo dňa 18. 11. 2008“. Z týchto listinných dôkazov vyplýva, že sa jedná o trojpodlažnú budovu s podkrovím, čiastočným podpivničením a pasážou, suterén je súčasťou nebytovej budovy - budovy pre administratívu, obchod a služby. Z uvedených dôkazov súd uzatvára, že prenajaté priestory spĺňali charakter nebytových priestorov v zmysle § 1 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, keď potom na Zmluvu o nájme zo dňa 03. 11. 2009 bolo dôvodné aplikovať príslušné ustanovenia tohto zákona, a to aj čo sa týka výpovede nájmu, i výpovednej doby. Pokiaľ žalovaný navrhol vypočuť v súdnom konaní ako svedka J. L., spracovateľa stanovísk Mesta Zvolen, Spoločného obecného úradu - odbor stavebnej správy č.j.: SÚ 4019/2008/2-posudok zo dňa 18. 11. 2008 a č.j.: SÚ 4019/2008/3-oprava zo

dňa 11. 09. 2009, súd tento dôkaz nevykonal, považoval ho za nadbytočný, keďže žalovaný navrhol svedka vypočuť na obsah písomných stanovísk, pričom je nepochybné, že tento svedok by k posúdeniu účelu využitia stavby neuviedol nič iné, len to, čo je obsahom písomných stanovísk, a teda uvedené by už žiadnym spôsobom nemohlo mať vplyv na záver súdu ohľadne charakteru prenajatých priestorov žalovanému podľa predmetnej zmluvy o nájme.

Z bodu IV. predmetnej zmluvy vyplýva, že zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to od 01. 12. 2009 do 01. 12. 2012. Strany nájomnej zmluvy si dojednali, že nájom môžu písomne vypovedať aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení druhému účastníkovi zmluvy. Ďalej si účastníci nájomnej zmluvy dohodli, že nájomnú zmluvu - nájom môžu prenajímatelia vypovedať aj dôvodu porušenia zmluvy. Výpoveď musí byť písomná, pričom výpovedná lehota je mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení nájomcovi. Podľa bodu III. nájomnej zmluvy žalovaný sa zaviazal hradiť mesačné nájomné žalobcovi v sume 94,- Eur so splatnosťou vždy do 5. dňa príslušného mesiaca. Medzi účastníkmi konania bolo ďalej sporné, či nájomná zmluva zanikla výpoveďou žalovaného zo dňa 23. 02. 2011 s výpovednou dobou 1 mesiac, alebo na základe výpovede žalobcu a ostatných prenajímateľov zo dňa 08. 04. 2011 s výpovednou dobou 1 mesiac.

Nakoľko na právne vzťahy účastníkov konania vyplývajúce z predmetnej zmluvy o nájme je dôvodné aplikovať príslušné ustanovenia Zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v ustanovení § 9 tohto zákona sú v ods. 2 taxatívne upravené prípady, kedy je oprávnený vypovedať zmluvu prenajímateľ, v ods. 3 sú upravené taxatívne prípady, kedy zmluvu môže vypovedať nájomca, pričom toto ustanovenie sa vzťahuje na zmluvy o nájme uzavreté na určitý čas. V ustanovení § 12 tohto zákona je upravené, že výpovedná lehota je 3 mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Ustanovenie § 12 tohto zákona prichádza k aplikácii vtedy, ak výpovedná lehota nebola v zmluve o nájme uzavretej na dobu určitú upravená inak. V predmetnej veci výpovednú lehotu, ako i možnosť vypovedať nájomnú zmluvu si účastníci zmluvy dojednali priamo v zmluve. Účastníci zmluvy si dojednali, že túto zmluvu možno písomne vypovedať aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení druhému účastníkovi zmluvy. To znamená, že v zmysle tohto zmluvného dojednania tak prenajímatelia, teda konkrétne žalobca s ostatnými prenajímateľmi, ako i žalovaný boli oprávnení zmluvu vypovedať bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou. Ďalšie dojednanie o možnosti zmluvu vypovedať sa týkalo už len prenajímateľov, ktorí v zmysle zmluvných dojednaní boli oprávnení zmluvu vypovedať aj z dôvodu porušenia zmluvy s výpovednou jednomesačnou lehotou s tým, že táto začne plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení nájomcovi. Z uvedených dojednaní teda vyplýva, že prenajímatelia boli oprávnení zmluvu vypovedať bez dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ako i z dôvodu porušenia zmluvy s jednomesačnou výpovednou lehotou, žalovaný bol oprávnený zmluvu vypovedať bez udania dôvodu s výpovednou trojmesačnou lehotou. Potom, ak žalovaný vypovedal nájomnú zmluvu listom zo dňa 23. 02. 2011 bez ohľadu na to, aké skutkové dôvody pre svoju výpoveď uviedol, a táto výpoveď bola doručená zástupcovi prenajímateľov, teda aj zástupcovi žalobcu dňa 02. 03. 2011, čo potvrdil sám zástupca žalobcu, výpovedná lehota v tomto prípade začala plynúť odo dňa 01. 04. 2011 a uplynula po troch mesiacoch, teda 30. 06. 2011. Počas plynutia tejto výpovednej lehoty však využili svoje oprávnenie vypovedať nájomnú zmluvu i prenajímatelia, teda i žalobca, keď túto vypovedali listom zo dňa 08. 04. 2011, ktorý bol doručený žalovanému dňa 14. 04. 2011, zmluvu vypovedali z dôvodu porušenia zmluvy žalovaným, meškaním s platením nájomného viac ako jeden mesiac, keď pre tento prípad výpovede bola v zmluve dojednaná jednomesačná výpovedná lehota, ktorá začala plynúť odo dňa 01. 05. 2011 a uplynula dňa 31. 05. 2011, kedy skončil nájom podľa predmetnej nájomnej zmluvy a to skôr, než skončil uplynutím výpovednej lehoty podľa výpovede žalovaného zo dňa 23. 02. 2011. Na základe tohto súd uzatvára, že nájomný vzťah z predmetnej nájomnej zmluvy zanikol na základe výpovede žalobcu a ostatných prenajímateľov zo dňa 08. 04. 2011 a to dňa 31. 05. 2011. Ustanovenie § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemožno na daný prípad aplikovať, pretože ide o všeobecné ustanovenie o nájme, ktoré na daný prípad nie je možné použiť, pretože predmetná zmluva sa spravuje osobitným zákonom, Zákonom č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov. Navyše zákonné ustanovenie § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje právny inštitút „odstúpenia“ od zmluvy, čo je odlišný právny inštitút od „výpovede“ zo zmluvy. Z právneho úkonu žalovaného, z jeho výpovede zo dňa 23. 02. 2011 nevyplýva, že ide o odstúpenie od nájomnej zmluvy, naopak z obsahu tohto právneho úkonu vyplýva, že ide o výpoveď z nájomnej zmluvy.

Žalobca v predmetnom súdnom konaní uplatnil nárok na zaplatenie nájomného v sume 94,- Eur za mesiac apríl 2011. Tento nárok uplatnil podľa bodu III. nájomnej zmluvy. Z vykonaného dokazovania je nepochybné, že nájom trval aj v danom mesiaci, teda v mesiaci apríl 2011, preto žalovaný v zmysle zmluvných dojednaní, konkrétne bodu III. nájomnej zmluvy mal povinnosť zaplatiť žalobcovi za apríl 2011 nájomné v sume 94,- Eur. Bol povinný súdu preukázať, že toto nájomné zaplatil. Uvedenú skutkovú okolnosť však súdu nepreukázal. Preto súd žalobe žalobcu o zaplatenie nájomného v sume 94,- Eur za mesiac apríl 2011 voči žalovanému vyhovel. Splatnosť nájomného bola v zmysle zmluvných dojednaní dohodnutá v lehote do 5. dňa príslušného mesiaca.

Čo sa týka sumy 100,- Eur, o ktorej žalovaný tvrdil, že túto sumu zaplatil v novembri 2009 na požiadanie JUDr. Dušana Kracinu na jemu neznámy účel, a to bez potvrdenia, ktorú žalovaný žiadal započítať tiež na pohľadávku žalobcu uplatnenú v predmetnom súdnom konaní, tu žalovaný nepreukázal úhradu tejto sumy, keby ju aj preukázal, jeho započítací prejav nie je v súlade s právom, pretože túto sumu žalovaný žiadal započítať nielen na predmetnú pohľadávku žalobcu v tomto súdnom konaní, ale ako vyplýva z konaní vedených pred tunajším súdom pod spisovými značkami 6C/101/2011, 8C/167/2011 a 14C/168/2011, túto sumu žiadal započítať aj na iné pohľadávky, teda pohľadávky ďalších prenajímateľov z titulu nájomného voči žalovanému, ktoré si uplatňujú v týchto súdnych konaniach, čo nie je v súlade so zákonom, pretože síce ustanovenie § 580 Občianskeho zákonníka umožňuje, že ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, že tieto môžu zaniknúť započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu, ale nie je možné tú istú pohľadávku započítať na rôzne pohľadávky rôznych veriteľov. Započítací prejav, ako jednostranný právny úkon musí spĺňať všetky náležitosti platného právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon sa musí urobiť okrem iného i určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Keďže žalovaný započítací prejav nevykonal určite a zrozumiteľne, v rôznych súdnych konaniach tú istú pohľadávku uplatnil na započítanie voči rôznym veriteľom na ich rôzne pohľadávky, právny úkon jeho započítania je tak absolútne neplatný podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Neurčitosť tohto započítacieho prejavu neodstránil ani v rámci predmetného súdneho konania.

Žalobca, i právny zástupca žalobcu popreli prijatie sumy 100,- Eur od žalovaného, listinný dôkaz o tejto platbe nebol predložený, pokiaľ žalovaný navrhol na preukázanie svojho tvrdenia o tom, že sumu 100,- Eur odovzdal JUDr. Dušanovi Kracinovi na jemu neznámy účel niekedy v mesiaci november 2009 a to na jeho vyžiadanie vypočuť svedkov Ing. R. X., tiež svojho splnomocneného zástupcu Ing. J. S., keď tiež navrhol „absolvovať súčasne ním, ako i JUDr. Dušanom Kracinom na zistenie tejto skutočnosti detektor lži“, súd tento dôkaz nepripustil, pretože dôkaz výsluchom na „detektore lži“ nie je hodnoverným dôkazom, nemožno ho použiť ako dôkaz, čo sa týka svedkov Ing. Marty Husárovej a splnomocneného zástupcu žalovaného Ing. J. S., tento dôkaz súd nevykonal preto, lebo jednak vyhodnotil započítací prejav žalovaného za neplatný, jednak preto, že pokiaľ by i títo svedkovia potvrdili, že žalovaný odovzdal sumu 100,- Eur JUDr. Dušanovi Kracinovi, zakladalo by to nárok žalovaného na vrátenie tejto sumy ako sám uviedol poskytnutej na neznámy účel od toho, komu bola vyplatená a nie od žalobcu, čím možno vyhodnotiť, že i existencia tvrdenej pohľadávky žalovaného v sume 100,- Eur voči žalobcovi nie je preukázaná. Sám žalovaný uviedol, že peniaze JUDr. Dušanovi Kracinovi odovzdal na neznámy účel, teda ak by preukázal túto platbu, zakladalo by to jeho nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia voči tomu, kto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil, čo v posudzovanom prípade však nebol žalobca.

Ešte sa poznamenáva, že skutočnosť, či žalovaný dňa 01. 04. 2011 odovzdal alebo neodovzdal kľúče od prenajatých priestorov splnomocnenému zástupcovi prenajímateľov, teda i splnomocnenému zástupcovi žalobcu je v danom prípade právne irelevantné, pretože v predmetnom súdnom konaní súd dospel k záveru, že nájom zanikol až dňa 31. 05. 2011.

Ďalej treba doplniť, že žalobca uplatnil voči žalovanému i nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 15,04 Eur. I v tejto časti podal žalobu dôvodne. V zmysle Zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009 si účastníci dohodli, že v prípade, ak žalovaný ako nájomca neuhradí prenajímateľom mesačné nájomné v lehote do 5. dňa príslušného mesiaca, bude nájomca, teda žalovaný povinný uhradiť prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 8 % z načas neuhradeného nájomného za každý, čo i len začatý mesiac omeškania sa

s príslušnou úhradou nájomného. Splatnosť zmluvnej pokuty bola dojednaná na 10 dní odo dňa vzniku jej nároku. Nakoľko žalovaný nezaplatil nájomné do 05. 04. 2011, dostal sa do omeškania so zaplatením nájomného, a teda za prvý mesiac omeškania od 06. 04. 2011 je povinný zaplatiť žalobcovi dojednanú zmluvnú pokutu vo výške 8 % z dlžnej sumy 94,- Eur, t.j. v sume 7,51 Eur a za druhý mesiac omeškania od 06. 05. 2011 vo výške 8 % z dlžnej sumy 94,- Eur, t.j. v sume 7,52 Eur, t.j. zmluvnú pokutu za dva začaté mesiace omeškania sa s úhradou nájomného, spolu v sume 15,04 Eur v zmysle § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Aj v časti uplatnených úrokov z omeškania súd posúdil žalobu žalobcu za dôvodnú, žalovaný je preukázateľne v omeškani s úhradou nájomného za apríl 2011, jeho splatnosť bola dojednaná do 05. 04. 2011, odo dňa 06. 04. 2011 je žalovaný v omeškani so zaplatením tohto nájomného, preto od tohto dňa až do zaplatenia má žalobca nárok voči žalovanému na zaplatenie i úrokov z omeškania z dlžného nájomného 94,- Eur. Nárok na zaplatenie úrokov z omeškania má vo výške 9 % ročne (8 percentuálnych bodov + 1 %), keď k prvému dňu omeškania, ku dňu 06. 04. 2011 bola základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 1 %, zvýšená o 8 percentuálnych bodov bola 9 %, preto žalobca má nárok voči žalovanému na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 9 % z dlžného nájomného 94,- Eur.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p. Žalobca bol v konaní plne úspešný, vzniklo mu právo na náhradu trov konania voči plne neúspešnému žalovanému. Žalobca navrhol prisúdiť trovy konania, tieto aj vyčíslil. Ako účelné trovy konania súd žalobcovi priznal trovy konania pozostávajúce zo zaplateného súdneho poplatku zo žaloby v sume 16,50 Eur a z trov právneho zastúpenia v sume 115,51 Eur (4 úkony právnej pomoci po 16,60 Eur + 20 % DPH = 79,68 Eur + 3-krát režijný paušál po 7,41 Eur + 1-krát režijný paušál 7,63 Eur = 29,86 Eur + 20 % DPH = 35,83 Eur, spolu 115,51 Eur), keď spolu so zaplateným súdnym poplatkom zo žaloby trovy konania žalobcu predstavujú sumu 132,01 Eur, ktorú sumu je žalovaný povinný nahradiť žalobcovi na účet zastupujúceho advokáta podľa § 149 ods. 1 O.s.p. O trovách právneho zastúpenia súd rozhodol podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z.z., v platnom znení. Úkonmi právnej pomoci boli prevzatie a príprava zastúpenia, žaloba, vyjadrenie k odporu a účasť na meritórnom pojednávaní.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta 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 (§ 205 ods. 1 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 (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods. 1 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. t.j.

1. sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov
2. ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania
3. účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený
4. v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie
5. sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný
6. účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom
7. rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát
8. súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav
9. sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali
10. bol odvolacím súdom schválený zmier

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.), t.j.

1. sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,

2. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej

3. odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p.,

4. ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.)