

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: K2-44C/42/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122305378
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alžbeta Beňáková
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2023:6122305378.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice, sudkyňou JUDr. Alžbetou Beňákovou, v spore žalobcu: A. B. C., nar. X.X.XXXX, bytom D. X, XXX XX B., zastúpeného JUDr. Miroslavom Katunským, advokátom so sídlom Floriánska 16, 040 01 Košice, proti žalovaným: 1.) A. B. E., nar. XX.X.XXXX, bytom F. X, XXX XX D., 2.) Second Chance, s.r.o., so sídlom Kamenice 6, 902 01 Pezinok, IČO: 50 567 845, obaja zastúpení JUDr. Janou Bajuzíkovou, advokátkou so sídlom Štefánikova 8, 071 01 Michalovce, o zaplatenie 6.780,- €, takto

rozhodol:

I. Návrhy žalovaných v 1. a 2. rade na prerušenie konania **z a m i e t a**.

II. Žalovaní v 1. a 2. rade **s ú p o v i n í** zaplatiť žalobcovi sumu 6.780 € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku tak, že plnením jedného zo žalovaných zaniká v rozsahu jeho plnenia povinnosť druhého žalovaného plniť.

III. Žalobca **m á n á r o k** na náhradu trov konania proti žalovaným v 1. až 2. rade v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Banská Bystrica dňa 28.4.2022, postúpenou tunajšiemu súdu dňa 23.9.2022 domáhal, aby súd zaviazal žalovaných zaplatiť mu sumu 6.780,- € s príslušenstvom titulom zmluvnej pokuty. Žalobu odôvodnil tým, že dňa 1.3.2019 uzatvorili žalobca a žalovaný v 2. rade Zmluvu o nájme nebytových priestorov. V zmysle zmluvy bolo dohodnutá výška nájomného za prenechané nebytové priestory vo výške 1.700,- € bez DPH mesačne. V nájmomnom neboli zahrnuté médiá. Splatnosť nájomného bola dohodnutá v časti V. bod 3. zmluvy štvrťročne/t.j. za tri po sebe idúce mesiace vopred, vždy k poslednému pracovnému dňu predchádzajúceho mesiaca pred nasledujúcim kalendárnym štvrťrokom. Žalovaný v 2. rade bol povinný uhrádzať 1 nájomného vo výške 2.550,- € na účet žalobcu. Zároveň sa v zmysle zmluvy zaviazal žalovaný v 2. rade uhrádzať aj plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov. Záloha za služby predstavuje sumu 1.500,- € štvrťročne a splatná je ku dňu splatnosti splátok nájomného na bankový účet žalobcu.

2. Žalovaný v 2. rade nájomné a úhrady spojené s užívaním nebytových priestorov za obdobie od 1.3.2021 do 31.5.2021, v lehote splatnosti neuhradil. Platobným rozkazom Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 1Up/1241/2021 zo dňa 16.11.2021, právoplatným a vykonateľným pre žalovaného v 1. rade dňa 15.12.2021, a pre žalovaného v 2. rade dňa 21.12.2021, súd zaviazal žalovaných do 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 4.050,- € s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 4.050,- € od 27.2.2021 do zaplatenia, alebo aby v tej istej lehote podal odpor. Zároveň boli zaviazaní aj na úhradu trov konania vo výške 898,72 €. V rámci exekúcie bola dlžná istina vymožená a dňa 31.1.2022 bola na účet exekútorského úradu JUDr. Zahorjana pripísaná úhrada vo výške 4.679,72 €. V zmysle V. časti bodu 5. Zmluvy má žalobca nárok na zmluvnú pokutu vo výške

20,- € za každý deň omeškania s úhradou nájomného. Nájomné za obdobie od 1.3.2021 do 31.5.2021, splatné dňa 26.2.2021 bolo uhradené dňa 31.1.2022, t.j. 339 dní po lehote splatnosti. Žalobca sa preto žalobou domáha zaplataenia od žalovaných sumy vo výške 6.780,- € (339 dní x 20,- €). Žalovaný v 1. rade vyhlásil, že na seba berie povinnosť, že pohľadávky nájomcu, t.j. žalovaného v 2. rade, vzniknuté na základe alebo v súvislosti s touto nájomnou zmluvou voči spoločnosti Second Chance, s.r.o. uspokojí v celom rozsahu v prípade, ak ich neuspokojí spoločnosť Second Chance, s.r.o. Žalobca listom zo dňa 5.4.2022 vyzval žalovaného v 1. rade ako ručiteľa, aby dlžnú sumu uhradil, avšak neúspešne.

3. Žalovaný v 1.- 2. rade v podanom odpore proti vydanému platobnému rozkazu uviedli, že v zmysle uzatvorenej zmluvy sa žalobca ako prenajímateľ zaviazal vykonávať vyúčtovanie rozdielu medzi zaplatenými zálohami a skutočnou cenou týchto služieb po tom, čo obdrží faktúry od dodávateľských subjektov a následne zistený rozdiel vysporiada finančne do 7 dní od obdržania týchto faktúr (časť VI. bod 4. zmluvy). Žalovaný mal so žalobcom uzavretých niekoľko nájomných zmlúv, nakoľko podnikal vo svojom predmete nájmu, a to so spoločnosťou mpcó s.r.o., IČO: 36 664 111, so sídlom Senec, Nám. 1. Mája 67/29 (spoločnosť zanikla ku dňu 30.11.2016 zlúčením s inou obchodnou spoločnosťou), so spoločnosťou Easteurotex s.r.o., IČO: 50 048 139, so sídlom Sedmokrásková 6, Bratislava (ktorá vstúpila do likvidácie) a so žalovaným v 2. rade. Ukončenie nájmu a uzatvorenie novej nájomnej zmluvy so spoločnosťami žalovaného prebiehalo kontinuálne. Prípadné pohľadávky z nájomných zmlúv voči žalobcovi boli postúpené žalovanému v 2. rade, o čom bol žalobca informovaný. Žalovaný si svoje povinnosti s úhradou nájomného a záloh za služby spojené s nájmom voči žalobcovi plnil do doby, kým nenastal problém na strane žalobcu s predložením vyúčtovania rozdielu medzi zaplatenými zálohami a skutočnou cenou týchto služieb. Podľa predbežného odhadu spoluvlastníka B. G. C. voči spoločnosti mpcó, s.r.o. vznikol preplatok vo výške 824,44 €. V prípade spoločnosti Easteurotex s.r.o. vznikol preplatok v predpokladanej výške 4.242,64 €. Žalovaný sa tak stal postupníkom pohľadávok firiem mpcó s.r.o. a Easteurotex, s.r.o. za roky 2016-2021 týkajúcich sa nevysporiadaných zálohových platieb. Žalovaný v 2. rade preto podal žalobu na Okresný súd Michalovce o uloženie povinnosti žalobcovi predložiť vyúčtovacie faktúry od dodávateľských subjektov za roky 2016, 2017 a 2018, vedené pod sp. zn. 16C/86/2019. Žalovaní zároveň uviedli všetky súdne konania, ktoré prebiehajú medzi sporovými stranami.

4. V podanom odpore ďalej namietali, že výška zmluvnej pokuty by nemala byť v rozpore s dobrými mravmi podľa ust. § 3 ods. 1 OZ. Žalovaný v 2. rade viackrát deklaroval žalobcovi svoju ochotu uhradiť dlžné záväzky, avšak žalobca je ten, ktorý dlhodobo (od roku 2016) odmieta splniť svoju povinnosť vyplývajúcu z nájomných zmlúv, uzatváraných žalovaným, vykonať ročné zúčtovania zálohových platieb. Žalovaný v 2. rade pritom bol ochotný poskytnúť žalobcovi maximálnu súčinnosť. Žalobca svojou nečinnosťou a nevyužitím možnosti odstúpenia od zmluvy zmaril potenciálnu možnosť započítania vzájomných záväzkov a pohľadávok a sám iniciovaním sporov (doposiaľ 13) predlžoval dobu omeškania žalovaného, z ktorej mu pre neuhrádzanie záväzkov z nájomného vzniká nárok na zmluvnú pokutu. Výška zmluvnej pokuty je závislá od splnenia povinnosti žalobcu vykonať ročné zúčtovanie. Voči žalobcovi inicioval trestné konanie pre prečin sprenevery, vedené na ORPZ Michalovce, ČVS: ORP-1032/MI-MI-2019 (došlo k spojeniu vecí na spoločné konanie uznesením Krajského riaditeľstva PZ v Košiciach, ČVS: KRP-37/2-VYS-KE-2020 zo dňa 2.11.2020). Konanie žalobcu v rozpore s dobrými mravmi prinútilo žalovaného pristúpiť k neuhrádzaniu nájomného a služieb spojených s nájmom. Je dôležité preto posúdiť, či k omeškaniu žalovaných nedošlo v dôsledku správania žalobcu, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, ktorým mohol zabrániť omeškaniu, resp. aj k jej zníženiu alebo minimalizácii sankčných dôsledkov. Navrhli súdu uplatniť moderačné právo v zmysle ust. § 545a OZ a, aby súd konanie prerušil do právoplatného skončenia konania na Okresnom súde Michalovce sp. zn. 16C/86/2019.

5. V doručenej replike žalobca poprel tvrdenia žalovaných v celom rozsahu. Poprel tvrdenie žalovaného v 2. rade, aby voči žalobcovi disponoval akýmikoľvek pohľadávkami. V súčasnosti však neprebíha žiadne konanie, v ktorom by sa žalovaný v 2. rade voči žalobcovi domáhal úhrady akýchkoľvek dlžôb. K omeškaniu žalovaného v 2. rade došlo v dôsledku správania žalovaného v 2. rade, ktorý prestal riadne a včas uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním. Musel pritom vedieť, že takéto konanie nemá oporu v platnej právnej úprave. Je pravdou, že žalobcovi ako prenajímateľovi vyplývala povinnosť z bodu č. 3 zmluvy vyúčtovať rozdiel medzi zaplatenými zálohami a skutočnou cenou týchto služieb, avšak v skutočnosti sa podľa tohto bodu zmluvy nikdy nepostupovalo. Zmluvné strany sa totiž dohodli na sume 500,- € mesačne ako na úhrade za médiá uvedené v bode 1. časti VII. zmluvy. Táto suma reflektovala

skutočné náklady spojené s užívaním. Zmluvné strany si boli vedomé, že v priestoroch žalobcu sa nenachádzajú žiadne merače, a tak vyúčtovanie nie je možné vykonať. Obchodné spoločnosti, ktoré mali uzatvorenú nájomnú zmluvu, uvedené akceptovali. Zlom nastal až v roku 2019, kedy sa žalobca dostal do konfliktu s druhým spoluvlastníkom budovy. K tvrdeniam žalovaných, že žalobca mal umelo navyšovať dlh žalobcu tým, že neodstúpil od nájomnej zmluvy, poukázal na fakt, že nájomná zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade je zo dňa 1.3.2019. Ide o v poradí tretiu zmluvu, ktorú žalovaný v 1. rade ako konateľ tej ktorej obchodnej spoločnosti so žalobcom uzatváral. Následne vznikli spory, nakoľko žalovaný v 2. rade ihneď po uzatvorení nájomnej zmluvy prestal plniť svoje povinnosti. Jediným subjektom zodpovedným za omeškanie je sám žalovaný v 2. rade. Ďalej zároveň poukázal na rozsudok Okresného súdu Košice II sp. zn. 10C/38/2022 zo dňa 28.6.2022, kde súd nezistil porušovanie dobrých mravov zo strany žalobcu, práve naopak, z uvedeného rozhodnutia je zrejmé, že žalovaný v 2. rade svojvoľne prestal uhrádzať nielen úhrady za služby spojené s nájomom, ale aj samotný nájom a pritom konal protiprávne. V danom prípade neexistuje žiadny dôvod osobitného zreteľa, na základe ktorého by bolo možné pristúpiť k aplikácii § 545a OZ. Zároveň nesúhlasil s návrhom na prerušenie konania, nakoľko konanie pred Okresným súdom Michalovce nemá žiaden súvis s predmetnou vecou.

6. Duplika súdu nebola doručená.

7. Na prejednanie veci súd nariadil viacero pojednávaní, na ktorých sa zúčastnili právni zástupcovia strán. V súlade s ust. § 180 CSP súd prejednával vec v neprítomnosti žalobcu a žalovaného v 1. a 2. rade. Právni zástupcovia sporových strán zotrvali na obsahu svojich písomných vyjadrení.

8. Právna zástupkyňa žalovaných vznesla na pojednávaní kompenzačnú námietku a to do výšky žalovanej sumy. Poukázala na rozhodnutie Okresného súdu Michalovce sp. zn. 16C/86/2019, kde žalobca vystupuje v pozícii žalovaného, kde ho súd zaviazal vykonať ročné zúčtovanie. Okresný súd Michalovce v tomto rozhodnutí zaviazal žalobcu vykonať povinné ročné zúčtovania z dokladov, ktoré sú v trestnom konaní. Škoda je vyššia ako žalovaná suma, preto navrhla súdu, aby prerušil konanie až do vypracovania znaleckého posudku v trestnom konaní alebo, aby sám ustanovil znalca.

9. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že toto rozhodnutie neobsahuje žiadny peňažný záväzok, z ktorého by bolo možné vyčítať započítateľnú pohľadávku žalovaných ako veriteľov voči žalobcovi. Predmetom sporu pritom nie je ani obdobie, ktoré sa týka tohto konania. Čo sa týka znaleckého posudku, z uvedeného nie je možné vyčítať konkrétnu pohľadávku žalovaných voči žalobcovi. Navrhla, aby súd z dôvodu sudcovskej koncentrácie konania nepripustil vznesenú kompenzačnú námietku, nakoľko bola vznesená až na pojednávaní. Ak by ju súd akceptoval, v tomto smere vznesla námietku premlčania. Právna zástupkyňa žalovaných v 1. a v 2. rade v reakcii uviedla, že je bezpredmetné, za ktorý rok bolo vedené konanie, nakoľko žalobca popiera svoju povinnosť vykonávať ročné zúčtovanie. Stal sa veriteľom postúpených pohľadávok od roku 2016 a preto má započítateľné pohľadávky s pohľadávkou žalobcu. Premlčanie nie je možné, nakoľko plynie od doby, odkedy sa dozvedeli žalovaní, že žalobcovi povinnosť vykonať ročné zúčtovanie vznikla, avšak výška vyplýva až z konania znalca, ktorý ju vyčísluje. Právna zástupkyňa žalobcu oponovala k inštitútu premlčania, že právna zástupkyňa žalovaných uvádza subjektívnu premlčaciu dobu, avšak objektívna premlčacia doba je trojročná, ktorá plynie bez ohľadu na to, či sa poškodený o tejto škode dozvedel.

10. Právna zástupkyňa žalobcu poukazovala ďalej na konania pred Okresným súdom Košice II sp. zn. 27C/68/2020, kde súd rozhodol hoci neprávoplatne a sp. zn. 27C/21/2021, kde bola v týchto konaniach rovnaká procesná obrana žalovaných ako aj v tomto konaní, že konanie žalobcu malo byť v rozpore s dobrými mravmi, hoci predmetom tohto konania je zmluvná pokuta. Rovnako bolo rozhodnuté na Mestskom súde v Košiciach sp. zn. K2- 37C/45/2021 dňa 27.9.2023, ktorého písomné vyhotovenie zatiaľ nemala k dispozícii. V oboch prípadoch súd žalobe vyhovel. Právna zástupkyňa žalovaných v 1. a 2. rade k započítacej námietke poukázala na znalecký posudok č. 14/2022, kde boli vyčíslené poplatky všeobecne, resp. vyčíslené ročné zúčtovania za užívanie predmetu nájmu od viacerých nájomcov. Zároveň do spisu založila znalecký posudok č. 10/2023, z ktorého vyplýva akú sumu dlží žalobca žalovaným, priamo teda spoločnosti Second Chance s.r.o. vo výške 5.000 €, voči spoločnosti Easteurotex 12.000 € a voči spoločnosti mpco s.r.o. sumu 2.933 €, preto v plnom rozsahu si započítavajú v rámci započítacej kompenzačnej námietky tento nárok voči nároku žalobcu. Čo sa týka teda konania žalobcu, ten postupuje v rozpore s poctivým obchodným stykom, nakoľko nesplnením

povinnosti robiť ročné zúčtovania v rámci predmetov nájmov sa obohacuje práve na úkor žalovaných v 1. a 2. rade. Nárok na náhradu škody si uplatnili v prebiehajúcom trestnom konaní.

11. Právna zástupkyňa žalobcu namietla, že znalecký posudok mohli žalovaní predložiť skôr, poukázala na nedodržanie sudcovskej koncentrácie konania. Súdny uplatnili sudcovskú koncentráciu aj v iných konaniach (napr. OS KE II sp. zn. 27C/21/2021, sp. zn. 27C/68/2020). Namietla tiež spôsob postupu znalca. Rovnako žalovaný vznášali kompenzačnú námietku aj v konaní sp. zn. 27C/45/2021, kde bola vznesená kompenzačná námietka za vykonanie ročného zúčtovania za rok 2019, kde už súd o tejto rozhodol a nepovažoval ju za relevantnú. V konaní si uplatnili žalovaní kompenzačnú námietku v sume 6.000,-€, hoci predmetom konania bola suma 4.050,-€. Preto nie je zrejmé, ktoré konkrétne pohľadávky, za aké konkrétne obdobia si uplatňuje. Rovnako kompenzačnú námietku si uplatnila aj v konaní sp. zn. 27C/68/2020 a pred Okresným súdom Pezinok sp. zn. 6C/11/2020.

12. Na pojednávaní súd nevykonával výsluch žalobcu z dôvodu jeho zdravotného stavu, ku ktorému boli predložené lekárske správy, preto pripustil spôsob výsluchu písomne, avšak právna zástupkyňa žalovaných v 1. a 2. rade ani na základe dvoch výziev súdu nepredložila otázky na výsluch žalobcu. Taktiež súd nevykonával výsluch žalovaného v 1. rade, ktorý je zároveň konateľom žalovaného v 2. rade, nakoľko právna zástupkyňa žalovaných v 1. a 2. rade jeho účasť na pojednávaní nezabezpečila, hoci na to bola upozornená súdom. Právna zástupkyňa žalobcu doložila súdu zápisnicu o pojednávaní Okresného súdu Košice II, sp. zn. 10C/38/2020 zo dňa 7.6.2022, na ktorom bol vykonaný výsluch žalobcu.

13. Súd vykonával dokazovanie oboznámením sa s listinami založenými v spise, zápisnicou o pojednávaní Okresného súdu Košice II, sp. zn. 10C/38/2020 zo dňa 7.6.2022 a zistil tento skutkový stav:

14. Žalobca ako prenajímateľ a žalovaný v 2. rade ako nájomca uzatvorili dňa 1.3.2019 Zmluvu o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej bolo prenechanie do dočasného užívania nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, ktorých spoluvlastníkom je žalobca a jeho brat B. G. C., nar. X.X.XXXX, bytom B. XX/X, B.. Zmluvné strany si zároveň dohodli výšku nájomného za nebytové priestory vo výške 1.700 € bez DPH mesačne (časť V. bod 1. zmluvy). V nájomnom nie sú zahrnuté médiá spotrebované nájomcom v súvislosti s užívaním nebytových priestorov. Nájomné bolo splatné štvrťročne, t.j. za tri po sebe idúce mesiace vopred, vždy k poslednému pracovnému dňu predchádzajúceho mesiaca pred nasledujúcim kalendárnym štvrťrokom. Nájomné bolo splatné vo výške 1, t.j. 2.550,-€ žalobcovi (časť V. bod 3. zmluvy). V zmysle časti V. bod 5. zmluvy si zmluvné strany dohodli sankciu za každý deň omeškania s úhradou nájomného, ktorú je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi titulom zmluvnej pokuty vo výške 20,- € za každý deň omeškania. Podľa časti VI. zmluvy bod 3. záloha za služby uvedené v tejto časti zmluvy predstavuje sumu 1.500,- € štvrťročne a je splatná ku dňu splatnosti splátok nájomného (časť VI. bod 3. zmluvy). Žalovaný v 2. rade neuhradil nájomné za obdobie od 1.3.2021 do 31.5.2021, ktoré bolo splatné dňa 26.2.2021 a uhradené bolo dňa 31.1.2022, t.j. 339 dní po lehote splatnosti. Platobným rozkazom Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 1Up/1241/2021 zo dňa 16.11.2021, právoplatným a vykonateľným pre žalovaného v 1. rade dňa 15.12.2021 a pre žalovaného v 2. rade dňa 21.12.2021, súd zaviazal žalovaných do 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 4.050,- € s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 4.050,- € od 27.2.2021 do zaplataenia. Zároveň boli žalovaní zaviazaní zaplatiť náhradu trov konania vo výške 898, 72 €. Nakoľko žalovaní svoj dlh neuhradili, žalobca sa domáhal výkonu rozhodnutia prostredníctvom návrhu na vykonanie exekúcie. Exekučné konanie bolo vedené súdnym exekútorom JUDr. Miroslavom Zahorjanom, so sídlom Štúrova 19, 040 01 Košice, pod. č. 246EX 75/22. Dĺžná suma bola tak uhradená dňa 31.1.2022. Podľa časti IX. Zmluvy o nájme nebytových priestorov s názvom Ručenie sa žalovaný v 1. rade zaviazal, že pohľadávky nájomcu vzniknuté na základe alebo v súvislosti s touto nájomnou zmluvou voči prenajímateľom uspokojí v celom rozsahu v prípade, ak ich neuspokojí nájomca. Listom zo dňa 5.4.2022 vyzval žalobca žalovaného v 1. rade na plnenie, nakoľko žalovaný v 2. rade neplnil, na základe listu zo dňa 23.3.2022. Žalobca si uplatňuje zmluvnú pokutu vo výške 6.780,- €.

15. Žalovaní sa v konaní bránia, že žalobca nevykonaním ročného zúčtovania zálohových platieb, na základe dodávateľských faktúr od dodávateľov energií spôsobil žalovaným škodu, ktorú si do výšky žalovanej sumy započítali. Zároveň poukazovali na konanie žalobcu v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko porušením svojej povinnosti porušil zásadu poctivého obchodného styku. Zmluvnú pokutu

považujú za neprimeranú, preto v priebehu konania navrhovali súdu, aby uplatnil tzv. moderačné právo a znížil zmluvnú pokutu.

16. V prvom rade súd konštatuje, že vo výroku I zamietol návrh žalovaných na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného pred Okresným súdom Michalovce sp. zn. 16C/86/2019, nakoľko predloženie vyúčtovaní sa netýka obdobia, ktoré je predmetom tohto konania. Predmetom tohto konania je obdobie od 1.3.2021 do 31.5.2021 a konanie pred Okresným súdom Michalovce sa týka rokov 2016 až 2018, t.j. ešte pre uzatvorením Zmluvy o nájme, pričom predmetom konania je zaplatenie zmluvnej pokuty, s ktorou predloženie vyúčtovaní nesúvisí. Zároveň súd zamietol návrh žalovaných na prerušenie konania do vypracovania znaleckého posudku, resp. do skončenia trestného konania, ktoré prebieha na ORPZ v B., odbor kriminálnej polície, začaté pod ČVS: KRP-67/2-VYS-KE-2020, vedené pre obzvlášť závažný zločin sprenevery voči žalobcovi. Predmetom trestného konania je údajne spôsobená škoda zo strany žalobcu za roky 2009 až 2019, pričom žalovaní si tento nárok na náhradu škody uplatnili v trestnom konaní, o ktorej bude rozhodovať súd v trestnom konaní, prípadne odkáže poškodených s nárokom na civilný proces. Súd s poukazom na zásadu prezumpcie neviny aj s dôvodu hospodárnosti konania, zamietol aj tento návrh na prerušenie konania.

17. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“), prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“).

18. Podľa § 544 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“), 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.

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

20. Podľa § 546 Občianskeho zákonníka, dohodou účastníkov možno zabezpečiť pohľadávku ručením. Ručenie vzniká písomným vyhlásením, ktorým ručiteľ berie na seba voči veriteľovi povinnosť, že pohľadávku uspokojí, ak ju neuspokojí dlžník.

21. Podľa § 548 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ručiteľ je povinný dlh splniť, ak ho nesplnil dlžník, hoci ho na to veriteľ písomne vyzval.

22. Podľa X. časti bod 2. Zmluvy, Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.

23. Vychádzajúc z vykonaného dokazovania, dospel súd k záveru, že žaloba je dôvodná. Medzi sporovými stranami nebolo sporné uzatvorenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej aj „Zmluva“) dňa 1.3.2019, nebolo sporné dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 20,- € za každý deň omeškania, taktiež nebolo sporné, že nájomné za obdobie od 1.3.2021 do 31.5.2021 bolo zaplatené dňa 31.1.2022 vymožením predmetnej sumy súdnym exekútorom. Sporným nie je počet dní omeškania, teda 339 dní. Rovnako nesporné je ručenie žalovaného v 1. rade za záväzky žalovaného 2. rade zo zmluvy. Sporným bola výška zmluvnej pokuty, resp. jej primeranosť. Žalovaní navrhli, aby súd znížil zmluvnú pokutu s poukazom na ust. § 545a Občianskeho zákonníka uplatnením moderačného práva. Súd konštatuje, že zmluvná pokuta bola dojednaná platne v časti V. bod 5. Zmluvy, určená bola výškou 20,- € za každý deň omeškania, t.j. určito, zrozumiteľne a za porušenie konkrétnej povinnosti zo strany žalovaného, t.j. omeškanie s úhradou nájomného, ktorého povinnosť vyplývala z časti V. zmluvy. Súd mal preukázaný základ zmluvnej pokuty.

24. Súd následne pristúpil k posúdeniu primeranosti zmluvnej pokuty s ohľadom na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Predmetom zmluvnej pokuty bolo porušenie povinnosti uhradiť nájomné a zálohové platby, ako už súd uviedol vyššie. Nakoľko zmluvná pokuta bola splatná vždy štvrťročne, zabezpečovala zaplatenie nájmu vo výške 2.550,- € (1/2 žalobcovi) a zálohové platby vo výške 1.500,- €, t.j. spolu vo výške 4.050,- €. Celkovo však žalovaný v 2. rade platil nájomné a zálohové platby vo

výške 6.600,- € (2x 2.550,- € - plnil aj druhému spoluvlastníkovi + 1.500,- €), preto výška zmluvnej pokuty 1.840,- € (92 dní x 20 za príslušný kalendárny štvrťrok, ak by bol len 92 dní v omeškaní) neprevyšuje výšku splatného nájomného a záloh za príslušný kalendárny štvrťrok. Ak by sme vzali do úvahy kalendárny mesiac, na žalobcu by pripadala výška nájomného obom spoluvlastníkom vrátane záloh v sume 2.200,- € (6.600:3), tak výška zmluvnej pokuty by bola v prípade mesiaca apríl 30 dní, t.j. suma 600,- € (30x 20) a v prípade mesiaca marec a máj 31 dní, t.j. 620,- € (31x20), stále menej ako hodnota zabezpečovanej povinnosti. Zmluvná pokuta teda závisela od dĺžky omeškania, t.j. bola v rukách samotného nájomcu, aby zmluvná pokuta neprerástla do sumy 6.780,- €. Žalovaný v 2. rade bol v omeškaní 339 dní, sám teda zapríčinil nárast zmluvnej pokuty. Vinníkom nebol žalobca, ale žalovaný v 2. rade, ktorý si neplnil svoje základné zmluvné povinnosti. Súd dáva do pozornosti opakované porušovanie povinnosti nájomcu hradiť nájomné a zálohy, o čom svedčí niekoľko prebiehajúcich súdnych konaní (Okresný Košice II, sp. zn. 27C/21/2021, sp. zn. 27C/68/2021, sp. zn. 37C/45/2021 a ďalšie). Každý zo spoluvlastníkov má právo domáhať sa zaplatenia zmluvnej pokuty. Z uvedeného je evidentné, že nastavenie zmluvnej pokuty nie je neprimerané. Rovnako je primeraná zmluvná pokuta aj s ohľadom na význam zabezpečovanej povinnosti, nakoľko ide o nájom nebytových priestorov pre výkon podnikateľskej činnosti žalovaného v 2. rade. Nájomcom bola právnická osoba, založená za účelom dosiahnutia zisku, preto výška zmluvnej pokuty 20,- € za každý deň omeškania nie je pre obchodnú spoločnosť neprimerane vysoká, resp. likvidačná. Predmetom nájmu sú pritom nebytové priestory pozostávajúce z miestnosti o celkovej výmere 177 m², čo nie je zanedbateľná výmera. Žalobca pritom prenechal do nerušeného užívania predmet nájmu tak, ako sa na túto povinnosť zaviazal v zmluve a túto svoju povinnosť neporušil. Následne potom, čo došlo ku konfliktu medzi spoluvlastníkmi (bratmi), žalovaný v 2. rade odmietol plniť svoju povinnosť, pričom ju podmieňoval vykonaním ročného zúčtovania za poskytnuté služby od dodávateľov na základe ich faktúr. Už v rozsudku Okresného súdu Košice II sp. zn. 10C/38/2020 (ppl. dňa 14.9.2022, vyk. dňa 19.7.2022), kde súd posudzoval neplatenie nájomného za obdobie od 1.12.2019 do 29.2.2020, súd rozhodol, že plnenie povinnosti platiť nájomné si nemožno podmieňovať vynucovaním splnenia povinnosti žalobcu vykonať ročné zúčtovania služieb. Žalobca si splnil svoju povinnosť poskytnúť nebytové priestory ako predmet nájmu do užívania, preto bol aj žalovaný v 2. rade povinný plniť. Rovnako ani v tomto konaní, kde ide o zaplatenie zmluvnej pokuty sa tým žalovaní nemôžu brániť. Za nesplnenie zmluvnej povinnosti, na ktoré plnenie boli zaviazaní samotným súdom, sa dostali do omeškania, preto sú povinní uhradiť túto sankciu. Preto má súd za to, že žalobca má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty. Vzhľadom na posúdenie výšky primeranosti zmluvnej pokuty, súd má za to, že nie je preto potrebné znižovať zmluvnú pokutu. Žalovaní pritom tvrdenie o neprimeranosti výšky zmluvnej pokuty ani nijako neodôvodnili.

25. Ďalšou procesnou obranou bolo tvrdenie žalovaných, že žalobcovi nepatrí nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, nakoľko jeho konanie je v rozpore s dobrými mravmi. Rozpor s dobrými mravmi videli v porušovaní jeho povinnosti vykonať ročné zúčtovania za poskytnuté služby. Predmetom tohto konania je však zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorej sa netýka povinnosť vykonávať ročné zúčtovania. Súdu nie je zrejmé ako má ovplyvniť konanie žalobcu ohľadom nesplnenia povinnosti, ktorá nesúvisí so žalobcovým nárokom predmetné konanie. Takéto vzájomné podmieňovanie nemá oporu v platných právnych predpisoch. Súd rozpor s dobrými mravmi nezistil.

26. Žalovaní v rámci procesnej obrany uplatnili kompenzačnú námietku, ktorú však neuplatnili kvalifikovaným spôsobom tak, aby ju vedel kvalifikovane posúdiť súd, resp. aby sa k nej vyjadril žalobca. Súd nemal preukázané, aké konkrétne pohľadávky boli predmetom kompenzačnej námietky, akého obdobia sa týkali, keďže si ju uplatnili vo viacerých súdnych konaniach. Uvedené bolo nutné pre posúdenie námietky premlčania, ktorú súd nevedel vyhodnotiť. Žalovaní síce súdu predložili znalecký posudok č. 14/2022, ktorý bol všeobecný a doplnenie znaleckého posudku č. 10/2023, kde už boli konkrétne vyčíslené sumy k žalovanému v 2. rade, ako aj k spoločnostiam mpco, s.r.o a Easteurotex, s.r.o., avšak opäť nekonkretizovali aké pohľadávky si žalovaní započítavajú. Žalovaní len všeobecne uviedli, že si započítavajú pohľadávku do výšky žalovanej sumy s tým, že tvrdili, že vstúpili do pohľadávok spoločnosti mpco, s.r.o. a Easteurotex, s.r.o. na základe postúpenia pohľadávok, o čom súdu v tomto konaní nepredložili dôkaz. Predmetom znaleckého dokazovania v trestnom konaní bolo obdobie od roku 2009 do roku 2019. K plynutiu premlčacej doby súd môže uviesť, že objektívna premlčacia doba v prípade nároku na náhradu škody v zmysle ust. § 106 ods. 2 Občianskeho zákonníka je trojročná a plynie od momentu, kedy došlo ku škode. Ak by škoda mala vzniknúť v roku 2019 a skôr, žalovaní uplatnili kompenzačnú námietku až na pojednávaní dňa 24.4.2023, t.j. po uplynutí trojročnej premlčacej doby. Subjektívna dvojročná premlčacia doba pritom plynie len v rámci objektívnej premlčacej doby. Súd

konštatuje, že žalovaní si údajnú vzniknutú škodu už uplatnili v trestnom konaní, na základe znaleckých posudkov. Z tohto dôvodu, aj z dôvodu, že súd neprerušil konanie pre prebiehajúce trestné stíhanie, nepovažoval za potrebné vypočuť znalca, ktorý vypracoval znalecké posudky a tento návrh na doplnenie dokazovania na pojednávaní zamietol.

27. Žalobca vyzval na zaplatenie zmluvnej pokuty žalovaného v 2. rade listom zo dňa 23.3.2022, ktorý mu bol doručený dňa 25.3.2022. Nakoľko žalovaný v 2. rade nesplnil svoju povinnosť, žalobca vyzval na splnenie povinnosti žalovaného v 1. rade titulom ručenia, ktoré bolo platne dohodnuté v časti IX. s názvom Ručenie, kde na seba prevzal zodpovednosť. List zo dňa 5.4.2022 bol žalovanému v 1. rade doručený dňa 8.4.2022. V danom prípade, nakoľko povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu nesplnil žalovaný v 2. rade, ani v deň splatnosti, ani na základe výzvy ako záväzok súvisiaci s nájomnou zmluvou, vznikla povinnosť uhradiť predmetnú sumu žalovanému v 1. rade titulom ručenia a to v súlade so zmluvou ako aj so zákonom (§ 546 a nasl. Občianskeho zákonníka).

28. Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností, právnych úvah a zákonných ustanovení súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná, preto súd vo výroku II zaviazal žalovaných v 1.- 2. rade na zaplatenie tejto sumy s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká v rozsahu jeho plnenia povinnosť druhého žalovaného plniť.

29. Podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

30. Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

31. Podľa ust. § 263 ods. 1 CSP ak bola v konaní úspešná strana zastúpená advokátom, súd uvedie v uznesení o výške náhrady trov konania ako prijímateľa náhrady trov konania advokáta.

32. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení vo výroku III a to tak, že úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania proti žalovaným v 1.-2. rade v plnom rozsahu. Súd zároveň nevidel priestor pre aplikáciu ust. § 257 CSP. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia v dvoch vyhotoveniach na Mestský súd Košice.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a/ neboli splnené procesné podmienky,
- b/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e/ súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f/ súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g/ zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h/ rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolanie musí byť podpísané a predložené v 2 rovnopisoch.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).