

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/159/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6711205512
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 04. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2013:6711205512.2

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, v právnej veci navrhovateľa L. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom R., D. XXXX/XX, zastúpeného JUDr. Dušanom Kracinom, advokátom vo Zvolene, Nám. SNP 80/22, proti odporcovi F. N., nar. XX. XX. XXXX, bytom N. N., O. XXXX/XX, zastúpeného L. M. L., nar. XX. XX. XXXX, bytom N. N., D. X, o zaplatenie 94,- Eur s príslušenstvom, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Zvolen z dňa 12. marca 2012, č. k. 6C/101/2011-68, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu z r u š u j e a vec vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd rozhodol, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi 94,- Eur spolu s 9 %-ným úrokom z omeškania ročne z uvedenej sumy od 06. 03. 2011 do zaplatenia, a to do 7 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň zaviazal zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 15,04 Eur v rovnakej lehote a nahradiť navrhovateľovi trovy konania 132,01 Eur právnenému zástupcovi navrhovateľa JUDr. Dušanovi Kracinovi do 7 dní od právoplatnosti rozsudku.

V odôvodnení uviedol, že navrhovateľ sa domáhal zaplatenia sumy 94,- Eur s úrokom z omeškania vo výške 9 % z uvedenej sumy ako aj zaplatenia zmluvnej pokuty. Uviedol, že výsluchom účastníkov konania, z listinných dôkazov a „ďalších dôkazov“ zistil, že dňa 03. 11. 2009 navrhovateľ s odporcom uzavrel zmluvu o nájme nebytových priestorov v dome nachádzajúcom sa vo R., D.. Z. XX/XX o celkovej výmere podlahovej plochy 55 m² s tým, že odporca sa zaviazal uhrádzať mesačné nájomné vo výške 94,- Eur. Navrhovateľ žiadal zaplatiť mesačné nájomné za mesiac marec 2011, pričom poukazoval na to, že na základe zmluvy o nájme tento mohol byť vypovedaný písomne s tým, že vypovedná lehota bola dohodnutá na dĺžku 3 mesiacov. Plynúť mala začať o prvého dňa mesiaca nasledujúcom po mesiaci, kedy výpoveď bola doručená druhému účastníkovi zmluvy. Výpoveď nájomnej zmluvy zo dňa 23. 02. 2011 bola vo februári 2011 doručená len navrhovateľovi ako jedinému zo štyroch prenajímateľov, pričom ďalším trom spoluvlastníkom bola doručená až v marci 2011. Navrhovateľ považoval ukončenie nájomného vzťahu ku dňu 31. 03. 2011 za neplatné. Odporca preukazoval, že v danom prípade je namieste i 1-mesačná vypovedná lehota, navyiac poukazoval na to, že odovzdal zástupcovi navrhovateľa 100,- Eur, ktoré žiadal započítať.

Okresný súd vec posúdil podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj podľa § 7, § 9 ods. 1, 3 citovaného zákona.

Z obsahu zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009 mal za preukázané, že došlo k uzavretiu danej zmluvy, pričom podstatným pre posúdenie nároku navrhovateľa bol článok IV. nájomnej zmluvy, kde bolo dohodnuté, že v prípade vypovedania zmluvy je vypovedná lehota 3-mesačná. Mal za preukázané, že odporca dal výpoveď z nájmu a túto doručil navrhovateľovi vo februári 2011, ostatným až v marci 2011. V prejednávanej veci vypovedná lehota preto začala plynúť v marci 2011 a uplynula v máji 2011.

Tvrdenie o tom, že odporca odovzdal zástupcovi navrhovateľa 100,- Eur v jeho kancelárii, súd považoval za účelové, keď odporca nepreukázal túto skutočnosť.

Za účelové taktiež považoval aj tvrdenie o charaktere časti prenajatých priestorov, pretože zástupca navrhovateľa preukázal, že celý dom je nebytovým priestorom. Z týchto dôvodov súd návrhu v celom rozsahu vyhovel a odporcu zaviazal zaplatiť dlžné nájomné za mesiac marec 2011.

Proti rozhodnutiu sa odvolal odporca. Žiadal ho zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému súdu na ďalšie konanie, prípadne rozsudok okresného súdu zmeniť a návrh zamietnuť.

Poukázal na to, že prvostupňový súd vec nesprávne právne posúdil a nevykonal navrhované dôkazy, jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Namietal, že súd sa dostatočne nevysporiadal s jeho tvrdeniami a bez skúmania navrhnutých dôkazov vo veci rozhodol. Súd bez akéhokoľvek preukázania tvrdenia navrhovateľa uznal, že celý dom je nebytovým priestorom s odvolaním sa na to, že je to všeobecne známa skutočnosť širokej verejnosti. Namietal, že prenajaté priestory nikdy neboli nebytovým priestorom určeným na podnikanie. Nespochybňoval, že ostatné prenajímané priestory sú určené na podnikanie, avšak spochybňoval, že jemu prenajaté priestory, a to pivnice, resp. pôvodná kotolňa boli a sú určené na podnikanie. Tieto priestory slúžili už od výstavby domu ako spoločné časti a priestory domu. Tento priestor nebol nikdy zmenený na nebytový priestor, nakoľko sa v ňom nachádzala žumpa na fekálie, o čom v čase uzatvárania zmluvy nevedel. Tieto priestory neboli nikdy rozhodnutím stavebného úradu určené na nebytové účely. Pretože sa nejedná o nebytové priestory podľa § 1 písm. a/ zákona č. 116/1990 Zb., na ich nájom sa nemôžu vzťahovať ustanovenia tohto zákona, ale ustanovenia občianskeho zákonníka. Preto nemožno uplatniť trojmesačnú výpovednú lehotu, ale podľa § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa uplatní lehotá 1 mesiaca, pričom pre nájomné za mesiac marec 2011 ako posledný mesiac nájmu mal už od uzavretia nájomnej zmluvy vopred potrebnú finančnú zábezpeku a navrhovateľovi nedlhuje žiadne nájomné.

Súd sa touto skutočnosťou nezaoberal, jeho tvrdenie bez dokazovania označil za účelové a nepožadoval príslušné rozhodnutie stavebného úradu ako jednoznačný dôkaz o tom, či boli v danom prípade jemu prenajaté spoločné časti a za vedenia domu zmenené stavebným úradom na nebytový priestor na podnikanie a či sa spor vôbec týka nebytových priestorov.

Taktiež sa nedostatočne vysporiadal s jeho žiadosťou, aby voči navrhovateľovi bola započítaná aj jeho pohľadávka 100,- Eur, ktorú si vyžiadal právny zástupca navrhovateľa v hotovosti pri podpísaní nájomnej zmluvy. Za týmto účelom navrhol vypočuť svedkov.

K odvolaniu odporcu sa písomne vyjadril navrhovateľ. Rozsudok okresného súdu žiadal potvrdiť a priznať náhradu trov odvolacieho konania. Podľa jeho názoru odvolanie sleduje jediný cieľ, a to oddialiť právoplatnosť rozsudku, pokiaľ nebude on a ďalší spoluvlastníci ako aj JUDr. Dušan Kracina donútení prostredníctvom Inšpektorátu práce Banská Bystrica zobrať návrhy na začatie konania späť. L.. M. L., ktorý zastupuje odporcu vo všetkých ôsmich súdnych konaniach, totiž spoločne podnikal z odporcom v prenajatých priestoroch, napriek tomu, že je štátnym zamestnancom - inšpektorom Inšpektorátu práce Banská Bystrica a po doručení platobných rozkazov odporcovi sú neoprávnené a protiprávne prenasledovaní, šikanovaní a zastrášaní inšpektorami Inšpektorátu práce.

Za právne irelevantné považuje tvrdenia odporcu uvedené v odvolaní. Tvrdenie, že prenajaté priestory neboli nikdy nebytovým priestorom určeným na podnikanie, ani „nemôže myslieť vážne“. Niekoľko dní po podpísaní nájomnej zmluvy sa zástupca odporcu dostavil za JUDr. Kracinom, ktorý ho požiadal o písomné potvrdenie stavebného úradu o tom, že prenajímané priestory sú nebytové, lebo bez takéhoto potvrdenia nie je možné, aby odporca dostal súhlas na zriadenie prevádzky v dome od Regionálneho úradu verejného zdravotníctva vo Zvolene. Až po predložení fotokópie takéhoto potvrdenia, že sa jedná o nebytové priestory, mohol byť odporcovi súhlas udelený.

V prenajatých priestoroch sa nachádzala prevádzka kaviarne - baru už od roku 1992. Odporca v prenajatých priestoroch podnikal rok a pol. Právny zástupca navrhovateľa súdu predložil po tom, ako zástupca odporcu opäť až na pojednávaní súdu doručil písomné vyjadrenie tak, ako na pojednávaní dňa 12.03.2012, potvrdenie stavebného úradu, že priestory, ktoré boli prenajímané odporcovi, sú nebytové

priestory. K nezmyslu, že priestory suterénu sú spoločnými časťami a zariadeniami domu, nie je potrebné sa ani vyjadrovať. Tieto priestory sú samostatne vykurované, majú samostatné meranie elektrickej energie so samostatným elektrickým rozvádzačom a podružným meračom spotrebovanej vody.

Aj v podanom odpore proti platobnému rozkazu odporca tvrdí, že na základe zmluvy o nájme zo dňa 03. 11. 2009 mal prenajaté nebytové priestory v dome.

Nepovažoval za dôležité vyjadrovať sa k ust. § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré sa vzťahuje na odstúpenie od zmluvy za podmienky, ak bola vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, keď odporca nebytové priestory prevzal zápisnične v stave obvyklom, jeden a pol roka v nich podnikal. Dôvody v jeho neplatnej výpovedi boli úplne iné.

Pokiaľ ide o započítanie sumy 100,- Eur, uviedol, že toto tvrdenie je nepravdivé a nelogické. Upozornil na to, že nelogická a neoprávnená je požiadavka odporcu započítať túto sumu duplicitne aj v ďalších siedmich konaniach oproti jeho neexistujúcej pohľadávke 100,- Eur, chce započítať pohľadávky prenajímateľov - navrhovateľov v celkovej sumy 774,- Eur. Sumu 100,- Eur od odporcu nikdy nedostal. Pokiaľ by bolo aj pravdou, že by JUDr. Kracinovi nejakých 100,- Eur odovzdal, jeho to nezaujíma, pretože on danú sumu neprevzal.

Pokiaľ chce vypočúť svedkov L.. C. a L.. L., ktorí mali potvrdiť prevzatie 100,- Eur JUDr. Kracinom, namieta ich hodnovernosť.

Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal podľa ust. § 212 ods. 1, 2 O. s. p. a bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 1, 2 O. s. p. rozsudok okresného súdu zrušil podľa ust. § 221 ods. 1 písm. h/ O. s. p..

Preskúmaním veci odvolací súd zistil, že rozhodnutie okresného súdu je predčasné, keď námietka odporcu uvedená v odvolaní je akceptovateľná, naviac, pred prvostupňovým súdom došlo k vadám konania, na ktoré bolo potrebné prihliadnuť, pretože mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 213 ods. 3 O. s. p.).

Predovšetkým odvolací súd zdôrazňuje, že základom presvedčivého a spravodlivého rozhodnutia je, aby rozsudok spĺňal všetky náležitosti, ktoré obsahuje ust. § 157 O. s. p. a aby počas konania bol dodržaný procesný postup tak, aby nedošlo poškodeniu práv niektorého z účastníkov.

Z námietok odporcu uvedených v odvolaní ako aj tvrdených počas konania vyplýva, že namieta, že dostatočne nebolo preukázané, že ide o nebytové priestory, že žiadal vypočúť svedkov ohľadom prevzatej sumy 100,- Eur právnym zástupcom navrhovateľa, pričom žiada započítať túto sumu. Taktiež poukazuje, že navrhovateľovi už nič nedlhuje.

Podľa ust. § 1 písm. a/ zákona č. 116/1990 Zb. platí, že tento zákon sa vzťahuje 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.

Od citovaného ustanovenia závisí posúdenie nároku navrhovateľa a pravdivosť obrany odporcu. Okresný súd na dané námietky nereflektoval, keď jednoznačne vychádzal zo záveru, že ide o nebytové priestory. Od posúdenia týchto skutočností totiž závisí, či výpovedná lehota sa bude posudzovať podľa citovaného zákona alebo podľa Občianskeho zákonníka, ak to namieta odporca. Ak by totiž došlo k prenajatiu priestorov, ktoré nie sú nebytovými priestormi, nemožno postupovať podľa zákona č. 116/1990 Zb.. Potom je možné aplikovať len ust. § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka, čo je iným právnym posúdením danej veci.

Dôležitou je aj tá skutočnosť, že v odvolaní odporca namieta, že je potrebné aplikovať ust. § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kde je výpovedná doba 1 mesiac.

Odvolací súd len poukazuje na to, tak ako to tvrdí navrhovateľ, že citované ustanovenie upravuje odstúpenie od zmluvy za podmienok v ustanovení predpokladaných, teda upravuje jeden zo spôsobov skončenia nájmu. Teda v danom prípade nejde o zrušenie nájmu výpoveďou. Nie je zrejmé, na základe

čoho odporca vyvodzuje, že v takomto prípade je výpovedná doba 1 mesiac. Z právneho úkonu, na ktorý sa odporca odvoláva, vyplýva, že podáva výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu zásadnej zmeny podmienok nájmu, pričom poukazuje na to, že navrhovateľ ako aj ďalší spoluvlastníci prenajali ďalšie priestory v tomto dome inému subjektu, ktorý prevádzkuje rovnakú podnikateľskú činnosť ako odporca, čím došlo k zníženiu jeho tržieb. Odporca nič nehovorí o tom, čo tvrdí v konaní ani v odvolaní.

Daná situácia však nič nemení na tom, že okresný súd nemal preukázané, že na daný nájomný vzťah možno aplikovať ust. § 116/1990 Zb..

Podľa § 157 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku v odôvodnení rozsudku súd okrem iného uvedie, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy. Dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bol presvedčivé.

Podľa ust. § 132 O. s. p. dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo v čítaní toho, čo uviedli účastníci.

V zmysle ust. § 131 O. s. p. výsluch účastníkov je dôkazom v konaní. Vo svojom rozhodnutí okresný súd poukazuje na to, že zistený skutkový stav mal preukázaný okrem iného výsluchom účastníkov konania. Zo spisu však vyplýva, že súd meritórne pojednával dňa 12. 03. 2012, pričom na pojednávaní neboli prítomní ani navrhovateľ ani odporca. Boli prítomní len ich zástupcovia. Z obsahu zápisnice o pojednávaní nevyplýva, že by súd vykonal dôkaz výsluchmi účastníkov, alebo by sa vôbec títo k veci na pojednávaní vyjadrili. Zistený skutkový stav tak súd nemohol mať z výsluchu účastníkov konania.

Z podania odporcu zo dňa 12. 03. 2012 vyplýva, že žiadal vykonať dokazovanie výsluchom navrhnutých svedkov. Súd takýto dôkaz nevykonal, avšak ani vo svojom rozhodnutí neodôvodnil, prečo dôkaz nebol vykonaný a z akého dôvodu.

Pokiaľ ide o námietku odporcu, že prenajaté priestory neboli nebytovým priestorom, odvolací súd konštatuje, že prvostupňový súd považoval toto tvrdenie za účelové, nijako však v rozhodnutí toto tvrdenie nevyvrátil, keď z rozhodnutia nevyplýva, že by vôbec takýto dôkaz bol v konaní vykonaný. Nevyplýva to ani z obsahu spisu. Vo vyjadrení k odvolaniu navrhovateľ taktiež odkazuje na to, že táto skutočnosť je odporcovi známa, avšak z obsahu spisu to nevyplýva. Pritom ide o dôležitú skutočnosť v zmysle citovaného zákona č. 116/1990 Zb.. Ak prvostupňový súd v zmysle ust. § 157 ods. 2 O. s. p. mal preukázané, že ide o nebytový priestor, mal uviesť, z ktorého dôkazu vychádzal pri danom zistení. Takýmto dôkazom je predloženie rozhodnutia stavebného úradu a vysporiadanie sa s otázkou, či nejde o príslušenstvo bytu alebo spoločné priestory domu.

V ďalšom konaní povinnosťou súdu bude vykonať tento dôkaz a vyvodiť jednoznačný záver, či ide o nebytové priestory, na ktoré sa vzťahuje zákon č 116/1990 Zb., vypočúť navrhnutých svedkov konania, samozrejme po uvážení, či tento dôkaz je potrebný aj vo vzťahu k ich dôveryhodnosti, pričom v prípade, že súd ich nevypočuje, náležite v rozhodnutí odôvodní, prečo tak neurobil. Taktiež sa bude zaoberať so zloženým preddavkom a jeho konečným vyúčtovaním, pokiaľ ide o prípadné započítanie tejto sumy na nájomné za ďalšie mesiace, ktoré zrozumiteľne v rozhodnutí vysvetlí. Vo vzťahu k uplatnenému nároku posúdi obranu odporcu ohľadom už zaplatených 100,- Eur a na základe vykonaného dokazovania potom vyhodnotí, či možno danú sumu započítať alebo nie voči uplatňovanej pohľadávke v tomto konaní. Zároveň súd rozhodne o trovách konania.

Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov členov senátu 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.