

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 4C/121/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4412211789
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 05. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Kornélia Harcsová
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2013:4412211789.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky v právnej veci žalobcu: VADAŠ, s.r.o., so sídlom Štúrovo, Pri Vadaši 2, IČO: 34 136 215, v zastúpení: JUDr. Ernest Botka, advokát, so sídlom Nové Zámky, Björnsonova 2, proti odporcovi: JOBUL s.r.o, so sídlom Štúrovo, Hlavná 36, IČO: 31 582 133, v zastúpení: JUDr. Ema Zacharová, advokátka so sídlom Nové Zámky, Forgáčova bašta 5676/7, IČO: 47 237 023, o zaplatenie 9.661,26 Eur s príslušenstvom, sudkyňou Mgr. Kornéliou Harcsovou, takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 9.661,26 eur spolu s 9,5 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 1.494,01 eura od 18.10. 2011 do zaplatenia, s 9,25 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.494,01 eura od 17. 11. 2011 do zaplatenia, s 9 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.494,01 eura od 17.12.2011 do zaplatenia, zo sumy 1.494,01 eura od 25.1.2012 do zaplatenia, zo sumy 1.494,01 eura od 21.2.2012 do zaplatenia, zo sumy 747,- eur od 16.3.2012 do zaplatenia, zo sumy 1.444,21 eura od 18.5. 2012 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania sumou 1.905,57 Eur na účet právneho zástupcu žalobcu JUDr. Ernesta Botku vedený v Slovenskej sporiteľni, pobočka Nové Zámky č. ú. XXXXXXXXXXXX/XXXX, to všetko do 3 dní po právoplatnosti rozsudku.

Žalovaný je p o v i n n ý zložiť na účet tunajšieho súdu súdny poplatok za odpor v sume 579,50 eur do 3 dní po právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca svojou žalobou zo dňa 28. 05. 2012 sa domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 29.661,26 eur spolu s 9,5 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 1.494,01 eura od 18.10. 2011 do zaplatenia, s 9,25 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.494,01 eura od 17. 11. 2011 do zaplatenia, s 9 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.494,01 eura od 17.12.2011 do zaplatenia, zo sumy 1.494,01 eura od 25.1.2012 do zaplatenia, zo sumy 1.494,01 eura od 21.2.2012 do zaplatenia, zo sumy 747,- eur od 16.3.2012 do zaplatenia, zo sumy 1.444,21 eura od 18.5. 2012 do zaplatenia a nahradil mu trovy konania.

Žalobca so žalovaným uzavreli zmluvu o nájme nebytových priestorov dňa 02. 03. 2001, v zmysle ktorej žalobca prenajal žalovanému nebytové priestory v kat. úz. B. na parc. č. XXX - budova o výmere 192 m², pivnicu o výmere 93 m², dvor o výmere 170 m² a zadný dvor na parc. č. XXX o výmere 495 m², za účelom poskytovania reštauračných a obchodných služieb. Účastníci si dohodli nájomné za nebytové priestory spolu vo výške 302.500,- Sk bez DPH za kalendárny rok. Nájomné bolo splatné vždy do 10. dňa na základe faktúry prenajímateľa. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 01. 05. 2001 do 31. 12. 2020, pričom bola dohodnutá výpovedná lehota 14 dní ak je nájomca v omeškaní s platbou nájomného a omeškané nájomné nezaplatil ani v lehote 7 dní po výzve prenajímateľa. Dňa 29. 06. 2001 bol uzatvorený dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, dňa 02. 07. 2001 dodatok č. 2 k nájomnej zmluve, v ktorom

dodatku sa dohodlo, že nájomca môže investovať do objektu len z predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľom a len na vlastné náklady, bez nároku na neskoršiu úhradu zo strany prenajímateľa, a to ani v prípade skončenia nájomného vzťahu.

Žalovaný do mesiaca október 2011 platil nájomné riadne a včas, nájomné, ktoré bolo účtované faktúrou č. 1144201160 zo dňa 03. 10. 2011 splatné 17. 10. 2011 na sumu 1.494,01 Eur však už žalovaný neuhradil. Žalovaný nezaplatil nájomné za mesiace október 2011 až marec 2012 a ani alikvótnu časť nájomného za mesiac apríl 2012, žalobca ho vyzval doporučeným listom z 13. 12. 2011 na uhradenie zaostalých faktúr, následne listom zo 16. 01. 2012 žalovanému nájom vypovedal a vyzval ho na vypratanie nehnuteľností. Žalovaný nezaplatil nájomné za mesiac november 2011 na základe faktúry č. 1144201303 zo dňa 02. 11. 2011 splatnej 16. 11. 2011 v sume 1.494,01 Eur, nájomné za mesiac december 2011 na základe faktúry č. 1144200131 zo dňa 02. 12. 2011 splatnej 16. 12. 2011 v sume 1.494,01 Eur, nájomné za mesiac január 2012 na základe faktúry č. 1244200045 zo dňa 10. 01. 2012 splatnej 24. 01. 2012 v sume 1.494,01 Eur, nájomné za mesiac február 2012 na základe faktúry č. 1244200100 zo dňa 06. 02. 2012 splatnej 20. 02. 2011 v sume 1.494,01 Eur, nájomné za mesiac marec 2012 na základe faktúry č. 1244200195 zo dňa 06. 03. 2012 splatnej 15. 03. 2012 v sume 747,00 Eur, nájomné za mesiac apríl 2012 na základe faktúry č. 1244200338 zo dňa 03. 05. 2012 splatnej 17. 05. 2012 v sume 1.444,21 Eur.

Tunajší súd vydal v konaní 4C/121/2012-43 dňa 14. 08. 2012 platobný rozkaz, ktorým žalobe v plnom rozsahu vyhovel. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný v zákonnej lehote odpor, ktorý odôvodnil tým, že spochybnil aktívnu legitimáciu žalobcu, keď nepredložil súdu zápisnicu z príslušného zasadnutia mestského zastupiteľstva spolu s prijatými uzneseniami, na základe ktorej boli nehnuteľnosti dané do správy žalobcu zo strany Mesta Štúrovo. Ďalej žalovaný namietal, že v súvislosti s nájmom majú voči žalobcovi pohľadávku v sume 180 tis. až 200 tis. Eur, ktorá im vznikla vynaložením investícií počas doby nájmu nehnuteľností. Tieto investície boli vyčíslené v odbornom posudku Ing. Miroslava Hrica č. 2/2012 a žiadali ich započítať.

Na pojednávaní žalovaný ďalej uviedol, že so žalobou nesúhlasí, pretože vykonal do nehnuteľností investície, s ktorými mesto ako vlastník súhlasilo. Nepopieral, že k 14. 04. 2012 sa skončil nájomný vzťah medzi účastníkmi konania a uviedol, že má v úmysle podať žalobu o nahradenie investícií, ktoré investoval do nehnuteľností netvoriacich jeho vlastníctvo. Konateľka žalovaného sa k veci vyjadrila tak, že mala snahu sa so žalobcom dohodnúť na znížení nájomného, resp. na odovzdaní časti nehnuteľností späť do správy žalobcu, pretože bola kríza a predpokladala problémy, ktoré sa týkali platenia. Následne si v priebehu konania dal žalovaný vyhotoviť znalecký posudok, pričom znalkyňa vyhodnotila technické zhodnotenie stavby na sumu 87.300,00 Eur. Právna zástupkyňa žalovaného žiadala túto skutočnosť, aby na ňu súd prihliadal ako na obranu žalovaného.

Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom účastníkov konania, ako aj oboznámením sa s písomnými dôkazmi, a to žaloba, výpis z OR žalovaného, výpis z OR žalobcu, čiastočný výpis z LV č. X pre kat. úz. B., uznesenie Mestského zastupiteľstva B. č. XXX/XX, č. XXX/XX, č. XX/XX, zmluva o nájme zo 17. 09. 2008, zmluva o prevode správy majetku štátu č. XX/XXXX zo 17. 09. 2008, zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2022 z 02. 03. 2001, dodatok č. 1 k zmluve z 29. 06. 2001, dodatok č. 2 k zmluve z 02. 07. 2001, faktúra č. 1144201160 zo dňa 3.10. 2011, kópia poštovej knihy, výzva z 13. 12. 2011, faktúry č. 1144201303, kópia poštovej knihy, faktúra č. 1144200131 z 02. 12. 2011, kópia poštovej knihy, faktúra č. 1244200045 z 10. 01. 2012, faktúra č. 1244200100 zo 06. 02. 2012, kópia poštovej knihy, faktúra č. 1244200195 zo 06. 03. 2012, kópia poštovej knihy, faktúra č. 1244200338 z 03. 05. 2012, výpoveď zmluvy zo 16.1. 2012, oznámenie zo 14.2. 2012, vyjadrenie JUDr. Zacharovej k oznámeniu zo 14. 03. 2012, platobný rozkaz, odvolanie žalobcu proti trovám konania, odpor z 28.08.2012, započítanie pohľadávky z 24. 08. 2012, podací lístok, odborný posudok č. 2/2012 znalca Ing. Miroslava Hrica zo dňa 08. 05. 2012, uznesenie Mestského zastupiteľstva zo 16.11. 1999, z 1. 3. 2001, zmluva o prevode správy majetku č. 1/99 - OSN, výpis z LV č. XXXX pre k. ú. B., faktúry za rok 2009, za rok 2010 a faktúry za rok 2011, potvrdenia o platení nájomného, výpisy z účtu žalovaného o platení nájomného žalovaným, súdu protokol o odovzdaní predmetu nájmu z 1. 2. 2013, žiadosť o súhlasné stanovisko zo 4. 4. 2008 spolu so súhlasným stanoviskom z 11. 4. 2008, stavebné povolenie č. 3/13157-6206/06 SU-D

zo dňa 6. 6. 2006, kolaudačné rozhodnutie Mesta Štúrovo č. 6/17309-6749/06SU-V zo dňa 5. 10. 2006 a rozhodnutie Mesta Štúrovo o odkázaní na súd a prerušení konania z 28.1. 2013 a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Medzi žalobcom a žalovaným bola dňa 02. 03. 2001 podpísaná zmluva o nájme nebytových priestorov, a to nachádzajúcich sa v kat. úz. B., vedených na LV č. X ako parcely registra C č. XXX o výmere 548 m² - zastavané plochy a nádvoria so súp. č. XXX - budova ubytovacieho zariadenia J., č. XXX o výmere 495 m² - zastavané plochy a nádvoria. Ročné nájomné bolo dohodnuté sumou 302.500,- Sk/10.041,16 Eur, ktoré nájomné bolo splatné v mesačných splátkach po 1.494,01 Eur vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca. Žalovaný nehnuteľnosti užíval nepretržite od roku 2001 až do roku 2012, pričom od októbra 2011 prestal platiť dohodnuté nájomné. Takto mu vznikol nedoplatok na nájomnom za mesiac október vo výške 1.494,01 Eur, za mesiac november 2011 vo výške 1.494,01 Eur, za mesiac december 2011 vo výške 1.494,01 Eur, za mesiac január 2012 vo výške 1.494,01 Eur, za mesiac február 2012 vo výške 1.494,01 Eur, za mesiac marec 2012 vo výške 747,00 Eur a za mesiac apríl 2012 vo výške 1.444,21 Eur.

Žalovaný spochybnil aktívnu legitimáciu žalobcu v konaní, keď tvrdil, že žalobca nepredložil žiadny doklad, ktorým by preukázal skutočnosť, že nehnuteľnosti, ktoré dal žalobca do nájmu žalovanému, neprešli ako majetok do správy žalobcu. Žalobca predložil len uznesenie mestského zastupiteľstva v Štúrove o prevode správy budovy do správy žalobcu a predložil zmluvu o nájme. Súd vyhodnotil túto námietku žalovaného ako neopodstatnenú, vzhľadom na tú skutočnosť, že uznesením č. 199/99 Mestského zastupiteľstva v Štúrove bol schválený prevod správy budovy bývalej reštaurácie J. do správy žalobcu k 30. 11. 1999 a zároveň uznesením č. 200/99 Mestského zastupiteľstva v Štúrove bolo uložené pripraviť hospodársku zmluvu na prevod uvedeného majetku na žalobcu. Takáto zmluva bola vyhotovená pod číslom 1/99-OSM zo dňa 30. 11. 1999, teda prevod majetku mesta bol riadne uznesením mestského zastupiteľstva schválený, následne bola hospodárska zmluva na prevod majetku uzavretá. Táto skutočnosť je zrejmá aj z LV č. XXXX pre kat. úz. B., kde sa v časti B uvádza, že bola zápisom zo dňa 02. 02. 2000 č. Z671/2000 zapísaná zmluva o prevode správy majetku.

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

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

Podľa § 3 ods. 1/ Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho neskorších noviel, prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému zmluvou o nájme.

Medzi účastníkmi konania bola uzavretá zmluva o nájme nebytových priestorov, v zmysle ktorej prenechal žalobca žalovanému do nájmu nebytové priestory, žalovaný mal riadne uhrádzať nájomné vo výške 1.494,01 Eur mesačne. Súd mal za to, že táto žaloba bola podaná dôvodne, žalovaný napriek tomu, že nebytové priestory preukázateľne užíval, nezaplatil riadne a včas nájomné a úhrady spojené s užívaním nebytových priestorov, čím sa dostal do omeškania s platbou, teda žalobcovi prináleží celá suma nájomného za obdobie od októbra 2011 do apríla 2012.

Námietky žalovaného o tom, že do nehnuteľnosti investoval finančné prostriedky v nemalej miere, nemajú podľa názoru súdu opodstatnenie v predmete konania, ktorým bolo nezaplatenie nájomného za užívanie nebytových priestorov. Zo samotnej zmluvy o nájme nebytových priestorov, ako aj z prednesov účastníkov konania, je zrejmé, že žalovaný nebytové priestory prenechané mu žalobcom na základe zmluvy riadne užíval, riadne platil aj nájomné od roku 2001 až do roku 2011 a žalovaný za celé obdobie trvania nájmu nespochybnil ani raz aktívnu legitimáciu žalobcu na príjem nájomného a nájomné mu riadne platil na základe vyúčtovaných faktúr. Tak, ako to už bolo spomenuté, žalovaný sa domáhal započítania pohľadávok voči žalobcovi, a to na základe tej skutočnosti, že do nehnuteľnosti investoval,

investície boli vyčíslené na základe znaleckého posudku a tieto investície boli odobrené samotným žalobcom, nakoľko Mesto Štúrovo vydalo žalovanému stavebné povolenie na prestavbu a modernizáciu objektu nájmu.

V zmysle § 580 Občianskeho zákonníka, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

Zákon pre započítanie pohľadávok vyžaduje, aby pohľadávky boli vzájomné, vyžaduje plnenie rovnakého druhu, spôsobilosť pohľadávok na započítanie a prejav smerujúci k započítaniu. Takýto započítací prejav treba adresovať druhému účastníkovi a ide o jednostranný právny úkon, pre platnosť ktorého sa vyžadujú náležitosti v zmysle § 34 a nasledujúce Občianskeho zákonníka. Započítací prejav možno urobiť aj v rámci základného občianskeho súdneho konania ako obranu proti žalobe, ktorou žalobca uplatňuje svoju pohľadávku voči žalovanému. Právne účinky započítania vzniknú vtedy, ak ide o pohľadávky spôsobilé na započítanie, t. j. také, ktorých započítanie nie je vylúčené dohodou účastníkov alebo zákonom.

V tomto prípade investície, ktoré žiadal žalovaný voči žalobcovi započítať, boli síce zo strany žalovaného vyčíslené znaleckým posudkom, avšak žalobca výšku investícií žalovaného do nehnuteľností neuznal, vzhľadom na tú skutočnosť, že v dodatku k zmluve o nájme bolo medzi účastníkmi dohodnuté, že žalovaný vykoná investície do nehnuteľností na vlastné náklady, teda podľa názoru súdu sa nejedná o takú pohľadávku zo strany žalovaného, ktorú by bolo možné jednostranne započítať voči žalobcovi, ktorý si voči žalovanému uplatňoval svoj nárok titulom nedoplatku na nájomnom. Z týchto dôvodov mal súd za to, že tieto pohľadávky žalovaného nemožno započítať, žalobcovi vzniklo právo na plnenie nájomného voči žalovanému, ktoré bolo dohodnuté na základe nájomnej zmluvy, teda súd zaviazal žalovaného k plneniu nájomného pre žalobcu v plnom rozsahu tak, ako to žalobca vyčíslil v žalobe, pričom samotný žalovaný nepopieral, že k úhrade nájomného z jeho strany za žalované obdobie nedošlo.

Súd priznal žalobcovi aj príslušný úrok z omeškania z jednotlivých oneskorených mesačných platieb nájomného, a to v zmysle § 517 ods. 1/ a 2/ Občianskeho zákonníka s poukazom na Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., pričom bral do úvahy, že žalobcovi prináleží úrok z omeškania vo výške aktuálnej sadzby ECB navýšených o 8 percentuálnych bodov, odo dňa keď sa žalovaný dostal do omeškania s plnením svojho peňažného dlhu.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1/ O.s.p. tak, že v konaní plne úspešnému žalobcovi priznal ich náhradu sumou 1.905,57 Eur, titulom zaplataenia súdneho poplatku za žalobu v sume 579,50 Eur a sumou 1.326,07 Eur, ktorá pozostáva z trov právneho zastúpenia žalobcu za 4 úkony právnej pomoci po 250,95 Eur (prevzatie a príprava, podanie žaloby na súd, účasť na pojednávaní dňa 11. 10. 2012 a dňa 23. 05. 2012), 1x štvrtinový úkon za odročené pojednávanie dňa 08. 04. 2013 vo výške 62,74 Eur, 3x režijný paušál po 7,63 Eur, 2x režijný paušál po 7,81 Eur + 20 % DPH.

Súd zaviazal žalovaného na zaplataenie súdneho poplatku za odpor v rovnakej výške ako činí súdny poplatok za žalobu, t. j. vo výške 579,50 Eur, ktorú sumu je žalovaný povinný zaplatiť na účet tunajšieho súdu v lehote 3 dní.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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.).

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/,

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),

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.