

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 16Co/289/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6711209279  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 11. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Baláž  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2013:6711209279.2

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci žalobcu W. S., nar. XX. XX. XXXX, bytom H., O. X., zastúpeného advokátom JUDr. Emilom Vaňkom, advokátska kancelária Zvolen, Sládkovičova 2, proti žalovanému AQUA - team, s. r. o., so sídlom Prešov, Plzenská 2, IČO: 45 583 943, zastúpeného advokátskou kanceláriou Peter Farkaš, advokátska kancelária, s. r. o., so sídlom v Prešove, Jahodová 6748/8, IČO: 36 855 928, o zaplatenie 3.954,76 EUR s prísl., na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Zvolen, č. k. 16C/19/2012 - 130 zo dňa 10. 12. 2012 v spojení s opravným uznesením č. k. 16C/19/2012 - 153 zo dňa 10. 05. 2013 takto

### rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Okresný súd napadnutím rozhodnutím uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 3.954,76 EUR s 9 % úrokom z omeškania ročne zo sumy  
-397,62 EUR od 27. 10. 2010 do 02. 02. 2011,  
-28,50 EUR od 27. 10. 2010 do 02. 02. 2011,  
-12,77 EUR od 27. 10. 2010 do 02. 02. 2011,  
-1,19 EUR od 27. 10. 2010 do 02. 02. 2011,  
-513,- EUR od 16. 11. 2010 do 02. 02. 2011,  
-432,43 EUR od 03. 02. 2011 do zaplatenia,  
-28,50 EUR od 17. 11. 2010 do zaplatenia,  
-12,77 EUR od 17. 11. 2010 do zaplatenia,  
-1,19 EUR od 17. 11. 2010 do zaplatenia,  
-513,- EUR od 16. 12. 2010 do zaplatenia,  
-28,50 EUR od 16. 12. 2010 do zaplatenia,  
-12,77 EUR od 16. 12. 2010 do zaplatenia,  
-1,19 EUR od 16. 12. 2010 do zaplatenia,  
-28,50 EUR od 15. 01. 2011 do zaplatenia,  
-12,77 EUR od 15. 01. 2011 do zaplatenia,  
-1,19 EUR od 15. 01. 2011 do zaplatenia,  
-598,21 EUR od 15. 01. 2011 do zaplatenia,  
-1.217,14 EUR od 15. 01. 2011 do zaplatenia,  
-129,44 EUR od 15. 01. 2011 do zaplatenia,  
-122,36 EUR od 15. 03. 2011 do zaplatenia,  
-47,20 EUR od 12. 03. 2011 do zaplatenia,  
-652,22 EUR od 24. 03. 2011 do zaplatenia,  
zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % denne zo sumy  
-397,62 EUR od 27. 10. 2010 do 02. 02. 2011,  
-28,50 EUR od 27. 10. 2010 do 02. 02. 2011,  
-12,77 EUR od 27. 10. 2010 do 02. 02. 2011,

-1,19 EUR od 27. 10. 2010 do 02. 02. 2011,  
-513,- EUR od 16. 11. 2010 do 02. 02. 2011,  
-432,43 EUR od 03. 02. 2011 do zaplataenia,  
-28,50 EUR od 17. 11. 2010 do zaplataenia,  
-12,77 EUR od 17. 11. 2010 do zaplataenia,  
-1,19 EUR od 17. 11. 2010 do zaplataenia,  
-513,- EUR od 16. 12. 2010 do zaplataenia,  
-28,50 EUR od 16. 12. 2010 do zaplataenia,  
-12,77 EUR od 16. 12. 2010 do zaplataenia,  
-1,19 EUR od 16. 12. 2010 do zaplataenia,  
-28,50 EUR od 15. 01. 2011 do zaplataenia,  
-12,77 EUR od 15. 01. 2011 do zaplataenia,  
-1,19 EUR od 15. 01. 2011 do zaplataenia,  
-598,21 EUR od 15. 01. 2011 do zaplataenia,  
-1.217,14 EUR od 15. 01. 2011 do zaplataenia,  
-129,44 EUR od 15. 01. 2011 do zaplataenia,  
-122,36 EUR od 15. 03. 2011 do zaplataenia,  
-47,20 EUR od 12. 03. 2011 do zaplataenia,  
-652,22 EUR od 24. 03. 2011 do zaplataenia,  
a ďalej trovy konania pozostávajúce zo zaplataeného súdneho poplatku 670,- EUR a trov právneho zastúpenia 1.530,31 EUR, všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

V odôvodnení rozhodnutia okresný súd uviedol, že žalobca sa domáhal zaplataenia žalovanej sumy z dôvodu neuhradenia faktúr za nájom nebytových priestorov a služby s tým spojené v celkovej výške 3.954,76 EUR, spolu s úrokom z omeškania a zmluvnou pokutou. Účastníci konania uzavreli dňa 30. 08. 2010 zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa zák. č. 116/1990 Zb. na dobu určitú do 31. 10. 2010. Zmluva bola predĺžená do 28. 02. 2011. Predmetom nájmu boli predajňa, skladové priestory a dvor so vstupom z ulice J. C. N. vo H., nachádzajúce sa v dome súp. č. XXX na pozemku parc. č. XXXX, zastavaná plocha o výmere 1.331m<sup>2</sup>, nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX kat. úz. H.. Žalovaný mohol užívať aj spoločnú chodbu a WC. Žalovaný sa ako nájomca zaviazal uhrádzať nájomné dohodnuté v sume 1,- EUR mesačne vopred do 15. dňa v tom- ktorom mesiaci. Žalovaný bol povinný ďalej platiť za vodu a elektrinu zálohové platby po 1,- EUR s tým že vyúčtovanie služieb sa vykoná v ročnom alebo polročnom zúčtovacom období dodávateľa týchto služieb. V prípade omeškania s platením nájomného a služieb si strany dohodli zmluvnú pokutu 0,5 % denne z dlžnej sumy. Žalobca faktúrami preukázal, že žalovanému fakturoval nájomné a sumy za služby spojené s nájmom bytu a že žalovaný uvedené faktúry neuhradil. Spolu s fakturovanou sumou žalovaného zaviazal na zaplataenie úroku z omeškania 9 % v zmysle § 369 Obchodného zákonníka. Žalobcovi priznal dohodnutú zmluvnú pokutu podľa § 300 Obchodného zákonníka. Námietky žalovaného, že predmet nájmu nebol v užívaniashopnom stave v súlade so zmluvou o nájme a týkajúce sa neopodstatnenosti účtovania pomernej časti poistného považoval okresný súd za účelové, žalovaným nepreukázané. V zmluve sa uvádza, že priestory boli prenechané v užívaniashopnom stave a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu. Žalovaný nepreukázal, že by neužíval motorové vozidlo zn. Mercedes Benz Varío a z toho dôvodu by nemal platiť žalobcom fakturovanú daň z motorového vozidla 129,44 EUR.

O náhrade trov konania okresný súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP. Podľa zásady úspechu žalobcovi priznal náhradu zaplataeného súdneho poplatku a trov právneho zastúpenia, ktoré boli vyčíslené v súlade s vyhl. č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov.

Žalovaný vo včas podanom odvolaní namietali neúplné a nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie veci. V priebehu konania spochybňoval celý peňažný nárok žalobcu čo do dôvodu a výšky. Spochybňoval fakturáciu pomernej časti poistného v sume 51,08 EUR na základe poistnej zmluvy objektu, ktorú žalobca uplatnil vo výške 12,77 EUR za poistné obdobie od 01. 09. 2010 do 30. 09. 2010, od 01. 10. do 31. 10. 2010, od 01. 11. do 30. 11. 2010 a od 01. 12. do 31. 12. 2010. Zmluva o nájme nebytových priestorov žalovanému povinnosť podieľať sa na úhrade poistného hoci aj v pomernej časti neukladala. Žalovaný ďalej spochybňoval faktúry za dodávku vody a elektriny, pri ktorých bolo v zmluve dohodnuté mesačné nájomné a konečné zúčtovanie týchto služieb malo prebehnúť len na základe polročného alebo ročného zúčtovania. Spochybnil aj fakturáciu úhrady dane z motorového vozidla zn. Mercedes Benz Varío, lebo o jeho užívaní nemal vedomosť. Pokiaľ žalobca vystavil faktúry, bol povinný

preukázať ich oprávnenosť. Žalovaný navrhol okresnému súdu doplniť dokazovanie výsluchom žalobcu a svedkov B. I., bývalého konateľa a U. S., terajšieho konateľa žalovaného. Okresný súd vydal arbitrárne rozhodnutie, pozostávajúce z náhodilých a vybraných skutkových a právnych záverov, svedčiacich v prospech žalobcu. Navrhol rozsudok okresného súdu zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie.

Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu navrhol rozsudok okresného súdu potvrdiť a priznať náhradu trov právneho zastúpenia v odvolacom konaní v sume 278,35 EUR. Účastníci konania uzavreli 30. 08. 2010 platnú nájomnú zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorá skončila dohodou strán 28. 02. 2011. V zmluve sa nájomca zaviazal okrem nájomného 1,- EUR platiť i za všetky služby spojené s užívaním nebytových priestorov zálohovo a následne mesačne, podľa faktúr dodávateľských spoločností v jednotlivých účtovných obdobiach s možnosťou konečného zúčtovania tiež podľa výkazov dodávateľov. Zálohové platby bol žalovaný povinný platiť vopred a konečné faktúry v bežnej lehote splatnosti v závislosti od zúčtovacích období dodávateľov služieb. S užívaním nebytových priestorov je neoddeliteľne spojená finančná služba poistenia nehnuteľnosti ako obchodnej prevádzky s čím bol žalovaný uzrozmeneý a s jeho súhlasom mu boli predkladané faktúry platenia poistného, ktoré prijal a evidoval. Motorové vozidlo si prevzal a disponoval s ním na podnikateľské účely, pretože inventúrou vykonanou po skončení nájmu bol v prevádzke zaznamenaný finančný obrat a predaj veľkej časti tovaru a zásobovania celej predajne. Účtovaná bola služba používania motorového vozidla, ktoré nerozlučne patrilo k predajni. Žalovaný bol nečinný, nevyužil možnosť účasti na pojednávaniach, preto nie je oprávnený namietat' vykonané dôkazy.

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, odvolanie prejednal v rozsahu danom ust. § 212 ods. 1 OSP a bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 214 ods.2 OSP napadnuté rozhodnutie podľa § 221 ods.1, písm. f) a h) OSP zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie, pretože svojím postupom odňal účastníkovi možnosť konať, nedostatočne zistil skutkový stav a nesprávne právne vec posúdil.

Podľa § 3 ods. 3 veta prvá zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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.

Podľa § 5 ods. 1 cit. zákona, ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovoréné 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 § 5 ods. 3 cit. zákona nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

Podľa § 157 ods. 2 OSP v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ (žalobca) domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca (žalovaný), prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Predmetom právneho posúdenia je vzťah, ktorý vznikol medzi účastníkmi konania na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov z 30. 08. 2010 (č. l. 17 - 19). V Čl. 4 dohodli zmluvné strany nájomné sa úhrady za poskytnuté služby a podmienky uplatnenia zmluvnej pokuty v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania. V článku 4, bod 4., bolo upravené nájomné za vodu a elektrinu tak, že konečné zúčtovanie služieb prebehne v ročnom alebo polročnom zúčtovacom období (v závislosti od dodávateľských faktúr tej danej služby). Podľa čl. 4 bod 2. nájomca sa zaväzoval platiť nájomné mesačne vopred tak, aby bolo pripísané na účet prenajímateľa najneskôr k 15. dňu v mesiaci.

Okresný súd v odôvodnení rozhodnutia vychádzal z toho, že žalobca uplatnil a preukázal žalovanú sumu faktúrami, ktoré predložil. Nevysporiadal sa však s tým, či tieto faktúry mali podklad v uzavretej zmluve, či zodpovedali dohode zmluvných strán o nájme nebytových priestorov a či skutočne možno výkladom zmluvy dospieť k záveru, že žalobca oprávnené fakturoval mesačné zálohové faktúry za vodu v sume 28,50 EUR, mesačné zálohové faktúry za elektrinu, poistné a daň z motorového vozidla. V odôvodnení rozhodnutia okresný súd neuviedol ako vec a jednotlivé nároky právne posúdil.

V ďalšom konaní okresný súd znovu posúdi oprávnenosť celého žalobou uplatneného návrhu a znovu vyhodnotí predložené dôkazy. V odôvodnení rozhodnutia bude musieť uviesť svoje úvahy o tom, prečo považuje, resp. nepovažuje vyúčtovanie fakturovaných súm za postup v súlade s podmienkami uzavretej zmluvy o nájme nebytových priestorov. Bude sa musieť vysporiadať s tým, či fakturácia poistného za poistenie prevádzky má skutočne základ v dohode strán alebo predmete nájmu, či fakturovaná pomerná časť úhrady poistného v sume 12,77 EUR mesačne a fakturovanie pomernej časti dane z motorových vozidiel v sume 129,44 EUR má oporu v predloženej zmluve. Pokiaľ okresný súd zistí, že faktúry žalobca nevyhotovil v súlade s dohodou zmluvných strán, bude musieť zisťovať dôvodnosť každého záväzku (nájomné, elektrina, voda, a i.), výšku každého záväzku, určiť začiatok a koniec obdobia, na ktoré sa ten ktorý záväzok vzťahuje a začiatok omeškania. Zmluvné strany sa dohodli na podmienkach konečného zúčtovania v polročnom alebo ročnom zúčtovacom období, v závislosti od dodávateľských faktúr danej služby. Bude nevyhnutné, aby okresný súd vypočul osoby, ktoré zmluvu podpísali a v novom rozhodnutí urobil výklad obsahu tejto dohody, a či boli jednotlivé nároky skutočne uplatnené v súlade s touto dohodou. Žalobca bude musieť preukázať, že služby skutočne fakturoval podľa zúčtovacích období dodávateľov služieb. Súd nemôže účastníkovi konania priznať nárok, ktorý by nebol dokazovaním preukázaný. V sporovom konaní je za výsledok zodpovedný účastník konania, podľa toho, či uniesol dôkazné bremeno.

O trovách konania bude okresný súd znovu rozhodovať v novom rozhodnutí o veci samej.

Rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.