

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou
Spisová značka: 8Cb/37/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8813202285
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 01. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Šviderská
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2014:8813202285.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou samosudkyňou JUDr. Silviou Šviderskou v právnej veci navrhovateľa: Urbárske a pasienkové pozemkové spoločenstvo, Jusková Voľa, IČO: 361 665 45, zastúpeného JUDr. Jánom Uhlíkom, advokátom, Námestie slobody 1, Vranov nad Topľou proti odporcovi: SBK s.r.o., B. Nemcovej 1, Vranov nad Topľou, IČO: 364 706 94, zastúpenému AK NOVIKMEC s.r.o., advokátska kancelária, Vranov nad Topľou, Rázusova 125, Vranov nad Topľou, IČO: 368 687 01, o zaplatenie 9.056 eur prísl. t a k t o

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi sumu 9.056 eur, trovy konania vo výške 543 eur, trovy právneho zastúpenia v sume 785,25 eur, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa podaným návrhom domáhal vydania rozhodnutia v zmysle výroku tohto rozsudku. V návrhu uviedol, že dňa 3. 5. 2001 uzatvoril navrhovateľ s odporcom Zmluvu o prenájme kameňolomu „DRINA“ v katastrálnom území obce X. B., parc. č. 299/10. Kým odporca od roku 2001 do 31. 5. 2011 v súlade s čl. 5 hore uvedenej zmluvy riadne platil nájomné, za obdobie od 1. 6. 2011 do 31. 5. 2012 si túto povinnosť nesplnil, a to napriek tomu, že mu dňa 16. 8. 2012 navrhovateľ vyfakturoval faktúrou č. 20/2012 k úhrade sumu 9.056 eur. V reakcii na zaslanú faktúru, odporca argumentoval neuhradenie faktúry tým, že fakturovaná doba sa nezakladá na zmluvnom vzťahu. Vyššie citovaná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to od 1. 6. 2001 do 31. 5. 2011. Vzhľadom na to, že navrhovateľ v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a to § 676 ods. 2 nepodal návrh na vypratanie nehnuteľnosti v určenej lehote, nájom sa obnovil na rok, a síce do 31. 5. 2012. O tom, že pôvodná nájomná zmluva trvala ďalší rok rozhodol Okresný súd Vranov nad Topľou v konaní pod sp. zn. 5C/165/2011 a toto jeho rozhodnutie potvrdil aj odvolací súd. Odporca od 1. 6. 2011 do 31. 5. 2012 nerušene pokračoval v dobývacej činnosti v kameňolome „DRINA“. Navrhovateľ viackrát vyzýval odporcu, aby fakturovanú sumu 9.056 eur zaplatil, ale odporca na výzvy nereagoval, faktúru vrátil a dlžnú sumu navrhovateľovi neuhradil.

Odporca s návrhom nesúhlasil a žiadal ho zamietnuť. Uviedol, že z jeho strany bolo voči navrhovateľovi uplatnené právo na nezaplatenie nájomného. Samotné trvanie nájomnej zmluvy ešte neoprávňovalo navrhovateľa požadovať nájomné dohodnuté pôvodne v nájomnej zmluve, nakoľko odporca nemohol užívať nehnuteľnosť spôsobom uvedeným v zmluve.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov oboznámením sa s listinnými dôkazmi: faktúra navrhovateľa č. 20/2012, výzva na úhradu faktúry zo dňa 7. 1. 2013, zmluva o prenájme kameňolomu „DRINA“ z 3. 5. 2011, rozsudky Okresného súdu Vranov nad Topľou a Krajského súdu Prešov č.k. 5C/165/2011, 19Co/39/2013-55, listinné doklady odporcu - neoprávnená fakturácia z 15. 1. 2013, uplatnenie práva na nezaplatenie nájomného z 9. 8. 2012, oznámenie o zadržaní nájomného z 20.

9. 2011, faktúry vystavené navrhovateľom odporcovi v období trvania nájomnej zmluvy a zistil tento skutkový stav vecí:

Dňa 3. 5. 2001 uzatvoril navrhovateľ ako prenajímateľ s odporcom ako nájomcom zmluvu o prenájme kameňolomu „DRINA“ v katastrálnom území obce X. B., parc. č. 299/10. Prenajímateľ prenechal nájomcovi kameňolom na účely podnikania v ňom v súlade s ustanoveniami Banského zákona a jeho živnostenského oprávnenia. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú od 1. 6. 2001 do 31. 5. 2011. V článku 5 zmluvy bola dohodnutá cena za ročný prenájom kameňolomu na sumu 200.000 Sk. Splátky nájomného mali byť zo strany nájomcu realizované v štvrťročných splátkach, splatných vždy do 15. dňa po uplynutí štvrťroka, na základe faktúr vystavených a doručených nájomcovi. Cenu za ročný prenájom kameňolomu mohol prenajímateľ zvýšiť v prípade inflácie o inflačné percento po predchádzajúcej dohode s nájomcom.

Rozsudkom Okresného súdu Vranov nad Topľou č.k. 5C/165/2011-35 zo dňa 15. 12. 2011 bolo určené, že zmluva o prenájme kameňolomu „DRINA“ v k.ú. X.Á. B., uzavretá dňa 31. 5. 2001, trvá do 31. 5. 2012. Uvedené rozhodnutie bolo potvrdené rozsudkom Krajského súdu v Prešove č.k. 19Co/39/2012-55 zo dňa 5. 6. 2012. Z odôvodnenia rozhodnutí vyplýva, že spoločnosť SBK, s.r.o., Vranov nad Topľou aj po uplynutí dohodnutej doby nájmu, ktorá skončila 31. 5. 2011, pokračoval v užívaní predmetnej nehnuteľnosti a Urbárske a pasienkové pozemkové spoločenstvo Jusková Voľa nepodalo žalobu o jej vypratanie do 30 dní od skončenia nájmu. Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka súdy považovali nájomnú zmluvu za obnovenú za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Išlo o obnovenie nájomného vzťahu zo zákona.

Faktúrou č. 20/2012 zo dňa 16. 08. 2012 navrhovateľ fakturoval odporcovi nájomné za užívanie kameňolomu DRINA za obdobie od 1. 6. 2011 do 31. 5. 2012 v sume 9.056 eur. Splatnosť faktúry nastala dňom 16. 9. 2012.

Navrhovateľ vo svojej výpovedi uviedol, že za obdobie od 1. 6. 2011 do 31. 5. 2012 si v zmysle nájomnej zmluvy uplatnil nárok na zaplatenie nájomného, nakoľko v tomto období odporca prenajatú vec riadne užíval. Tvrdenia odporcu, že nemohol prenajatú vec užívať sú nepravdivé. Tieto skutočnosti boli preverované aj v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Vranov nad Topľou pod sp. zn. 8Cb/3/2013. Odporca nerušene užíval prenajatú vec, navrhovateľ mu v tom nijako nebránil. Navrhovateľ vykonával nepravidelné písomné záznamy, ktoré potvrdzujú, že od júna 2011 do júna 2012 nájomca riadne kameňolom užíval (napr. drvenie asfaltu, odvoz kameniva, dobývanie, odvoz materiálu, likvidácia zariadenia). V zmluve o prenájme kameňolomu bolo účastníkmi zmluvy dohodnuté nájomné vo výške 200.000 Sk ročne. Zároveň bolo v článku 5.3 dohodnuté, že ročný prenájom môže prenajímateľ zvýšiť v prípade inflácie o inflačné percento po predchádzajúcej dohode s nájomcom. Za posledný rok trvania nájomnej zmluvy, teda od mája 2011 bolo nájomné fakturované odporcovi štvrťročne vo výške 2.264 eur. Odporca s touto sumou súhlasil a túto peňažnú čiastku aj uhradil.

Právny zástupca odporcu poukázal na písomnú komunikáciu medzi účastníkmi zmluvy v období rokov 2011-2013, v ktorej si odporca uplatnil zľavu z nájomného vzhľadom na skutočnosť, že nemohol riadne užívať prenajatú vec. Odporca v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Vranov nad Topľou pod sp.zn. 8Cb/3/2013 žaluje Urbárske a pasienkové pozemkové spoločenstvo, Jusková Voľa o náhradu škody z toho dôvodu, že v rozhodnom období nemohol riadne užívať prenajatú vec.

Listom zo dňa 9. 8. 2012 odporca navrhovateľovi oznámil, že faktúru č. 20/2012, ktorou bolo fakturované nájomné za obdobie od 1. 6. 2011 do 31. 5. 2012 v sume 9.056 eur, neuznal a ako neoprávnené vystavenú ju vrátil navrhovateľovi dňa 3. 8. 2012. Predmetnú faktúru považoval za vystavenú neoprávnené a v rozpore s predpismi upravujúcimi platenie nájomného. Rozsudkami okresného a krajského súdu bolo rozhodnuté, že nájomná zmluva trvá do 31. 5. 2012, avšak pozemkové spoločenstvo ako prenajímateľ hrubo porušilo povinnosti, ktoré mu vyplývali z tejto zmluvy a neumožnilo nájomcovi užívať predmetnú nehnuteľnosť na dohodnutý účel. Predmetná nehnuteľnosť - kameňolom bol v zmysle nájomnej zmluvy prenajatý na účel dobývania nerastu banským spôsobom, ktorý spôsob užívania bol však už od 1. 6. 2011 nemožný v dôsledku úmyselného protiprávneho konania prenajímateľa. V zmysle uvedeného si nájomca uplatnil právo nezaplatenia nájomného, pretože pre úmyselné konanie pozemkového spoločenstva ako prenajímateľa od 1.6.2011 nebolo možné užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom

Podľa § 1 ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka tento zákon upravuje postavenie podnikateľov, obchodné záväzkové vzťahy, ako aj niektoré iné vzťahy súvisiace s podnikaním. Právne vzťahy uvedené v odseku 1 sa spravujú ustanoveniami tohto zákona. Ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa týchto ustanovení, riešia sa podľa predpisov občianskeho práva.

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

Podľa § 671 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 § 673 Občianskeho zákonníka nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.

Podľa § 674 Občianskeho zákonníka ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v § 673 iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Prenajímateľ si však musí započítať náklady, ktoré ušetril, a cenu výhod, ktoré mal z toho, že nájomca ižíval vec len obmedzene.

Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že medzi navrhovateľom ako prenajímateľom a odporcom ako nájomcom bola dňa 3. 5. 2011 uzatvorená nájomná zmluva na prenájom kameňolomu DRINA v katastrálnom území obce X. B., parc.č. 299/10. Doba nájmu bola stanovená na obdobie od 1. 6. 2001 do 31. 5. 2011. Keďže po uplynutí dohodnutej doby nájmu nájomca naďalej užíval nehnuteľnosť a prenajímateľ nepodal proti nemu žalobu o vypratanie, došlo zo zákona k predĺženiu nájomnej zmluvy na ďalší rok, t.j. do 31. 5. 2012. O uvedenej skutočnosti rozhodol okresný súd a následne aj krajský súd. Tieto súdne konania boli vedené na základe žaloby nájomcu a tento v oboch súdnych konaniach tvrdil, že aj po ukončení dohodnutej doby nájmu, teda po 31. 5. 2011 užíval nehnuteľnosť. Samotný nájomca tvrdil, že ťažobná činnosť v kameňolome sa skladá nielen z ťažby, ale aj zo spracovania vyťaženej hmoty a to prepravou suroviny, jej drvením a triedením, čo všetko spadá pod povolenie banskej činnosti. Uviedol, že ťažbu síce prestal vykonávať v prvom týždni po skončení doby nájmu, ale neprestal vykonávať ďalšiu činnosť a to spracovanie nerastu, jeho skladovanie a vývoz.

Na základe súdneho rozhodnutia o tom, že zmluva o prenájme kameňolomu trvá do 31. 5. 2012, prenajímateľ vystavil nájomcovi faktúru č. 20/2012 na sumu 9.056 eur, ktorá predstavuje ročné nájomné (štvrtročne 2.264 eur).

S prihliadnutím na výpovede účastníkov konania, predložené listinné doklady mal súd za preukázané, že nárok navrhovateľa na nájomné za obdobie od 1. 6. 2011 do 31. 5. 2012 je dôvodný a preukázaný. O trvaní nájomnej zmluvy v danom období právoplatne rozhodol súd, teda prenajímateľ má nárok na dohodnuté nájomné. V konaní nebolo preukázané, aby v danom prípade nastala situácia predpokladaná § 673 Občianskeho zákonníka v zmysle ktorého, nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom. Odporca neoznačil vady nehnuteľnosti, pre ktoré nemohol prenajatú vec užívať. Tvrdil len, že prenajímateľ svojím konaním neumožnil nájomcovi prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom. Odporca však neuniesol dôkazné bremeno, naopak ako účastník súdneho konania vedeného pod sp.zn. 5C/165/2011, 19Co/39/2012 sám tvrdil, že prenajatú vec riadne užíval aj po uplynutí dohodnutej doby nájmu, taktiež v súdnom konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 8Cb/3/2013 bolo potvrdené, že nájomca prenajatú nehnuteľnosť po dátume 31. 5. 2011 užíval a prenajímateľ mu v tejto činnosti nijako nebránil.

Vzhľadom na uvedené súd priznal navrhovateľovi nárok na nájomné za obdobie od 1. 6. 2011 do 31. 5. 2012 vo výške 9.056 eur (4 x 2.264 eur). Ide o nájomné, ktorého výška bola účastníkmi zmluvy dohodnutá a takúto sumu nájomného nájomca platil v období rokov 2009-2011.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP, v zmysle ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 137 O.s.p., trovy konania sú najmä hotové výdavky účastníkov a ich zástupcov, včítane súdneho poplatku, ušlý zárobok účastníkov a ich zákonných zástupcov, trovy dôkazov, odmena notára za vykonávané úkony súdneho komisára a jeho hotové výdavky, náhrada výdavkov právnickej osoby, ktorá je oprávnená zastupovať v konaní podľa osobitného predpisu, odmena správcu dedičstva a jeho hotové výdavky, tlmočné a odmena za zastupovanie, ak je zástupcom advokát.

Podľa § 149 ods. 1 O.s.p., ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

Podľa § 151 ods. 1 a 2 O.s.p., o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia. Ak účastník v lehote podľa odseku 1 trovy nevyčísli, súd mu prizná náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia s výnimkou trov právneho zastúpenia; ak takému účastníkovi okrem trov právneho zastúpenia iné trovy zo spisu nevyplývajú, súd mu náhradu trov konania neprizná a v takom prípade súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 151 ods. 8 O.s.p., vo výroku o náhrade trov konania súd vyjadrí osobitne trovy právneho zastúpenia a iné trovy konania, ktorých náhrada sa účastníkovi priznáva.

Navrhovateľ mal vo veci plný úspech, preto mu súd priznal náhradu trov konania, ktoré pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za podaný návrh vo výške 543 eur a z trov právneho zastúpenia.

Súd priznal právnenému zástupcovi navrhovateľa trovy právneho zastúpenia vo výške 785,25 eur podľa vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb podľa § 10 ods. 1, § 14 ods. 1, § 16 ods. 3 - za tri úkony právnej služby jeden úkon po 253,94 eur (príprava a prevzatie zastúpenia, podanie návrhu na súd, účasť na pojednávaní) + režijný paušál 3 x 7,81.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Prešove, prostredníctvom tunajšieho súdu.

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

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1 OSP,
- 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 (§ 205 a OSP),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.