

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 23Co/281/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2212200113
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Jankovičová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2014:2212200113.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd Trnava v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Iveta Jankovičová členov senátu JUDr. Lea Stovičková a JUDr. Daša Kontríková v právnej veci navrhovateľa: AREA Šamorín, s.r.o., Bratislavská cesta č. 88, Šamorín, IČO: 36 228 290, zast. advokátom Mgr. Petrom Némethom, so sídlom Hlavná č. 45, Šamorín, proti odporcyni: A.B.N. spol. s r.o., so sídlom Hamuliakovo 251, IČO: 35 791 870, o vypratanie nehnuteľnosti, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu v Dunajskej Strede č. k. 5C/1/2012-55 zo dňa 14. decembra 2012, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvého stupňa sa p o t v r d z u j e.

Odporca j e p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania, trovy právneho zastúpenia 67,88 eura do troch dní po právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Prvostupňový súd rozhodol o tom, že odporca je povinný vypratať nebytový priestor o výmere 48m² nachádzajúci sa v kat. úz. I., na parcele registra "C" číslo parcely 2200 zastavanej plochy a nádvoria o výmere 2041m² v budove Domu služieb v Šamoríne na ulici Gazdovský rad so súpisným číslom 39, vedené na LV XXX Správy katastra v Dunajskej Strede a odovzdať ho navrhovateľovi v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. O trovách konania rozhodol tak, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi trovy konania titulom súdneho poplatku 99,50 eur k rukám Mgr. Petra Németha - advokáta do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. V zmysle § 101 ods. 2 O.s.p. súd prejednal vec v neprítomnosti účastníkov konania, keď právny zástupca navrhovateľa termín pojednávania bral na vedomie. Odporca doručenie mal riadne vykázané v zmysle § 47 ods. 2 O.s.p. , keď dňom 26.09.2012 došlo k opakovanému doručenie zásielky - neúspešne, ktorá bola uložená dňa 27.09.2012 na pošte a vrátená súdu 16.10.2012. Podľa § 47 ods. 2 O.s.p., veta posledná, ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, kedy bola zásielka vrátená súdu za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel. Z výpisu z obchodného registra je zrejmé, že nedošlo k zmene sídla odporcu, zapísané v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, vo vložke č. 22072/B, keď zásielka sa vrátila neprevzatá z adresy sídla odporcu Hamuliakovo 251, pričom konateľka odporcu zásielky doposiaľ na tejto adrese preberala a v prípade, že sa nevedela dostaviť na pojednávanie, neúčast' pravidelne ospravedlnila. Má sa za to, že adresát sa zdržiava v mieste doručenia písomnosti v zmysle § 47 ods. 2 O.s.p. aj vtedy, keď v čase doručenia nie je fyzicky prítomný v mieste doručenia. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľa bol podaný dôvodne, keď medzi účastníkmi konania bola uzavretá platná zmluva o nájme nebytového priestoru, kde účastníci konania si dojednali dobu nájmu na určitú v trvaní 5 rokov, cenu nájmu a rovnako si dojednali aj výpovednú dobu v trvaní dvoch mesiacov odlišne od citovaného zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Odporca obdržal výpoveď dňa 06.10.2011, túto okolnosť nepoprel, platnosť výpovede nenapadol. Tým začala plynúť výpovedná doba mesiacom nasledujúcim, teda od novembra 2011 a uplynula 31.12.2012.

Keďže išlo o zmluvu uzavretú na dobu určitú odporkyňa bola povinná v zmysle § 13 nehnuteľnosť vypratať, keďže k inému dojednaniu v zmluve po zániku nedošlo. Odporca túto povinnosť nesplnil, dobrovoľne nehnuteľnosť nevyprataval. V zmysle § 126 ods. 1 obč. zákona, sa navrhovateľ domáhal o ochrany vlastníckeho práva vypratať nehnuteľnosť, odporcom, ktorý užíva nehnuteľnosť bez právneho dôvodu. Pokiaľ ide o výsluch účastníkov v zmysle § 125 O.s.p., je výsluch účastníkov len jedným z dôkazov. Súd ho vykoná pokiaľ považuje za dôvodné na preukázanie určitých skutočností. Keďže predmetom návrhu bolo vypratanie nehnuteľnosti, kde listinné dôkazy dosvedčili platnosť zrušenia nájomnej zmluvy výpoveďou doručenou odporcovi, uplynutím výpovednej doby, súd nepovažoval za dôvodné výsluch účastníkov na tvrdenia, o možných rokovaniach o uzavretí novej nájomnej zmluvy, keďže tieto okolnosti s predmetom sporu nesúvisia. Podľa § 142 ods. 1 O.s.p. súd priznal úspešnému navrhovateľovi náhradu trov konania, ktoré predstavujú súdny poplatok z návrhu 99,50 eur podľa položky 1 písm. b) Sadzobníka súdnych poplatkov, kde nie je možné oceniť predmet konania. Podľa § 149 ods. 1 O.s.p. je odporkyňa povinná zaplatiť trovy navrhovateľa advokátovi a to v lehote 3 dní podľa § 160 ods. 1 O.s.p.. 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. Keďže navrhovateľ bol zastúpený advokátom, ktorý sa nezúčastnil posledného pojednávania vo veci, kde súd vyhlásil rozsudok, termín pojednávania bral na vedomie, neúčast' na pojednávanie neospravedlnil, pričom do troch dní od vyhlásenia rozsudku nevyčíslił trovy právneho zastúpenia, súd priznal navrhovateľovi len tie trovy, ktoré vyplývali zo spisu, a to zaplatený súdny poplatok z návrhu.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný, ktorý poukázal na to, že súd vykonal dokazovanie v neprítomnosti konateľky odporcu, keď využil postup podľa ustanovenia § 47 ods. 2 O.s.p. a považoval doručenie za riadne vykázané. Bolo však vykonané v období, keď v čase od 06.11.2013 do 13.11.2013 bola hospitalizovaná na neurologickej klinike Bratislava, potom opakovane bola hospitalizovaná a prepustená 13.12.2013, medzičasom ambulantne liečená, čo jej bránilo akúkoľvek poštu vyzdvihovať preto podľa jej názoru sa sudca unáhlil ak vykonal pojednávanie bez prítomnosti konateľky odporcu. V predmetnej veci nebolo skúmané súdom, že do obnovy a prestavby nehnuteľnosti investovala celkom 2900 eur, mala prísľub od konateľa navrhovateľa, že tieto investície budú odrátané od nájomného za ceny a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom. Spoliehala sa na tento prísľub konateľa navrhovateľa. Jej zdravotný stav je trvale vážny, priložila fotokópie zdravotných správ a v súčasnosti je 60 % na invalidnom dôchodku a poberá 135 eur. Poukázala na dôvody odvolania § 205 ods. 2 písm. c) , d) a f) O.s.p. a žiadala zrušiť rozsudok súdu prvého stupňa a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Vyjadrenie k odvolaniu podal zástupca žalobcu. Je toho názoru, že bolo v poriadku aplikovať ustanovenie § 47 O.s.p. o doručovaní, je toho názoru, že súd sa správne nezaoberal otázkou opodstatnenosti nákladov na prestavbu predmetu nájmu nakoľko zo strany žalovaného do podania odvolania toto vôbec nebolo spochybnené alebo uvedené, v zmysle ustanovenia § 120 ods. 4 O.s.p. účastníci sú povinní predložiť všetky dôkazy najneskôr do vyhlásenia rozhodnutia, ktorým sa dokazovanie končí. Nevypratáním nehnuteľnosti tak žalovaný hrubo zasahuje do práv žalobcu a podaním odvolania sa snaží nehnuteľnosť užívať tak, že neplatí nájomné. Na základe toho navrhuje, aby bolo rozhodnutie súdu prvého stupňa ako vecne správne potvrdené a zároveň si účtuje trovy za odvolacie konanie, za vyjadrenie k odvolaniu, v sume 67,88 eur na účet právneho zástupcu žalobcu.

Proti rozhodnutiu súdu prvého stupňa podal navrhovateľ odvolanie prostredníctvom svojho právneho zástupcu v časti týkajúcej sa trov konania s poukazom na ustanovenie § 205 ods. 2 písm. a), b) a f) podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p.. V zmysle vydaného rozsudku podľa ustanovenia § 142 ods. 1 O.s.p. priznal súd úspešnému navrhovateľovi náhradu trov za súdny poplatok 99,50 eur. Navrhovateľ žiadal, aby súd vydal rozsudok na vypratanie a zároveň si navrhovateľ uplatnil trovy na účet právneho zástupcu do troch dní po právoplatnosti rozsudku s poukazom na ustanovenie § 151 O.s.p.. Súd rozhoduje o trovách na návrh a poukázal na komentár k ustanoveniu § 151 ods. 1, 2, keď sa pojednáva jednak o priznanie náhrady trov konania pre účastníka konania, jednak trov konania právneho zastúpenia

úspešného účastníka. Ak účastník v lehote troch dní nevyčísli trovy konania, súd z úradnej povinnosti priznáva náhradu trov konania, ktoré vyplývajú zo spisu a to k okamihu vyhlásenia rozhodnutia, ktorým sa konanie končí. Uvedené však neplatí pre náhradu trov právneho zastúpenia, poukázal na rozhodnutie R 44/1995, pričom nevyčísleným trov právneho zastúpenia nezaniká právo na priznanie ich náhrady. Ku dňu vyhlásenia rozhodnutia vznikli navrhovateľovi trovy v celkovej výške 362,57 eur pozostávajúce z trov právneho zastúpenia za 4 úkony, služby prevzaté a príprava, návrh na začatie konania, vyjadrenie na súd a pojednávanie v zmysle vyhl. č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách a trovy za súdny poplatok vo výške 95,50 eur. Súd prvého stupňa teda nesprávne právne vec posúdil a preto navrhol odvolaciemu súdu v zmysle ustanovenia § 221 O.s.p. túto časť rozhodnutia zrušiť a vrátiť na ďalšie konanie.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po tom, čo zistil, že bolo odvolanie podané včas a oprávnenou osobou (§ 201 a § 204 O.s.p.), zistil po preskúmaní rozhodnutia s obsahom a dôvodmi podaného odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.) postupom bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p., s použitím ust. § 156 ods. 3 O.s.p. so zverejnením termínu vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu, pretože dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je vecne správne.

Podľa § 47 ods. 2 O.s.p., veta posledná, ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, kedy bola zásielka vrátená súdu za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel.

Súd prvého stupňa mal správne zistené, z výpisu z obchodného registra, sídlo odporcu Hamuliakovo 251. Odporca mal doručenie riadne vykázané v zmysle § 47 ods. 2 O.s.p., keď dňom 26.09.2012 došlo k opakovanému doručenie zásielky - neúspešne, ktorá bola uložená dňa 27.09.2012 na pošte a vrátená súdu 16.10.2012. Konateľka odporcu zásielky na tejto adrese preberala a v prípade, že sa nevedela dostaviť na pojednávanie, neúčast' pravidelne ospravedlnila. Má sa za to, že adresát sa zdržiava v mieste doručenia písomnosti v zmysle § 47 ods. 2 O.s.p. aj vtedy, keď v čase doručenia nie je fyzicky prítomný v mieste doručenia. Naposledy konateľka odporcu požiadala o odročenie pojednávania konaného dňa 18.09.2012, kde doložila lekársku správu a súčasne z nej vyplynulo, že odmietla hospitalizáciu a liečba prebieha ambulantne. Táto správa bola daná lekárom 17.09.2012, keď nový termín pojednávania bol doručovaný odporkyni dňa 26.09.2012 a uložený 27.09.2012. Je zrejme, že v rozhodnom čase sa mala konateľka odporcu zdržiavať v mieste sídla, kde doposiaľ zásielky preberala, hoci bola práceneschopná. Prvostupňový súd správne preto považoval predvolanie na pojednávanie za riadne doručené v zmysle § 47 ods. 12 a § 48 ods. 2 O.s.p., hoci o termíne pojednávania sa adresát nedozvedel a iná adresa súdu nebola známa. Odporca neúčast' na pojednávanie neospravedlnil, ani nepožiadal z dôležitého dôvodu o odročenie pojednávania, súd rozhodol na základe listinných dôkazov nachádzajúcich sa v spise.

Hoci je odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania navyše ešte zdôrazňuje nasledovné právne zdôvodnenie:

Podľa § 9 ods. 2 písm. b/ Zák. č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká splatením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

Podľa § 12 cit. zákona, výpovedná lehota sú tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak, počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

V zmysle § 13 Zákona č.116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej dňa 25.06.2008 pod č. 3/DS/2008 prenajal navrhovateľ odporcovi nebytový priestor podľa článku II o výmere 48m² nachádzajúci sa na prízemí Domu služieb v Šamoríne, kde majiteľom budovy podľa bodu 2.2 bolo Mesto Šamorín, bolo zistené, podľa článku IV bod 4.1, že bola uzavretá zmluva na dobu určitú v trvaní 5 rokov, od 01.07.2008 do 30.06.2012. Podľa článku VII bod 7.2. bola dojednaná cena nájmu dohodou vo výške 2.372,-Sk/m² ročne, ktoré nájomné bol povinný odporca platiť v mesačných splátkach, ročné nájomné takto činilo 113.856,-Sk, mesačné nájomné vychádzalo na 9.488,-Sk. Podľa článku IX bod 9.1 nájmná zmluva mohla zaniknúť podľa písm. c) výpovedou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ porušuje body 5.1, 5.2, zmluvy.

Okamžitým zrušením zo strany prenajímateľa podľa písm. b) pri porušení podmienok zmluvy podľa bodu 6.3, 6.6., 6.7., 6.9., keď viac ako jeden mesiac je v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb. Podľa bodu 9.3 bola výpovedná lehota dvojmesačná a začala plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Dňom 14.09.2011 navrhovateľ dal výpoveď odporcyni z nájmu v zmysle článku IX bod 1.9. písm. b) a súčasne s poukazom na ust. § 9 ods. 2 písm. b) Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, keď odporca hrubo porušil svoje povinnosti vyplývajúce z článku XI bod 6.2. Zmluvy o nájme nebytových priestorov, spočívajúce v platení prenajímateľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytnutie bolo predmetom nájmu. Naposledy mal plniť faktúru v mesiaci apríl 2011. S poukazom na § 13 Zákona č.116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov vyzval odporcu na vypratanie nehnuteľností po uplynutí doby nájmu. Uvedenú výpoveď odporca prevzal naproti podpisu, kde dátum nie je čitateľný, ale zásielka bola uložená 19.09.2011 a bola prevzatá 06.10.2011. Výpovedná lehota takto začala plynúť mesiacom nasledujúcim od 01.11.2011 a uplynula 30.12.2011.

Odporca vo vyjadrení zo dňa 30.03.2012 nespochybňoval skončenie nájmu výpoveďou, a tvrdil, že od konateľa navrhovateľa mal mať prísľub, že bude uzavretá nová zmluva o nájme. Navrhovateľ poprel takéto tvrdenia odporcu a potvrdil, že odporca uhradil čiastočne neuhradené nájomné, ale od mesiaca január si neplní svoju povinnosť a tým s poukazom na uplynutí výpovednej lehoty užíva de facto opakovane nebytový priestor bez akéhokoľvek právneho dôvodu.

Navrhovateľ s odporcom si na základe už uvedenej Zmluvy dojednali dobu nájmu na určitú v trvaní 5 rokov, cenu nájmu a rovnako si dojednali aj výpovednú dobu v trvaní dvoch mesiacov odlišne od citovaného zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Odporca prevzal výpoveď z nájmu dňa 06.10.2011, čo nepoprel. Tým začala plynúť výpovedná doba nasledujúcim mesiacom od novembra 2011 a uplynula 31.12.2012. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú a odporca bola povinný v zmysle § 13 nehnuteľnosť vypratať, túto povinnosť však nesplnil.

Preto v zmysle § 126 ods. 1 Obč. zákona, sa navrhovateľ domáhal o ochrany vlastníckeho práva vypratať nehnuteľnosť, odporcom, ktorý užíva nehnuteľnosť bez právneho dôvodu.

V zmysle § 125 O.s.p., keď je výsluch účastníkov len jedným z dôkazov a súd ho vykoná pokiaľ to považuje za dôvodné na preukázanie určitých skutočností, pričom pri vyprataní nehnuteľnosti listinné dôkazy dosvedčili platnosť zrušenia nájomnej zmluvy výpoveďou doručenou odporcovi, uplynutím výpovednej doby, súd správne nepovažoval výsluch účastníkov na tvrdenia, o možných rokovaniach o uzavretí novej nájomnej zmluvy, keďže tieto okolnosti s predmetom sporu nesúvisia.

Rozhodnutie o trovách konania v odôvodnení považuje odvolací súd za správne a v plnom rozsahu naň poukazuje a stotožňuje sa s ním v zmysle ust. § 219 ods. 2 O.s.p.. Správne súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a priznal úspešnému navrhovateľovi náhradu trov konania, ktoré predstavujú súdny poplatok z návrhu 99,50 eur podľa položky 1 písm. b) Sadzobníka súdnych poplatkov, kde nie je možné oceniť predmet konania.

Podľa § 151 ods. 1 a 2 O.s.p. 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. Navrhovateľ zastúpený advokátom, ktorý sa nezúčastnil posledného pojednávania vo veci, kde súd vyhlásil rozsudok, termín pojednávania bral na vedomie, neúčast' neospravedlnil, pričom do troch dní od vyhlásenia rozsudku nevyčíslił trovy právneho zastúpenia, preto mu súd priznal len tie trovy, ktoré vyplývali zo spisu, a to zaplatený súdny poplatok z návrhu.

Vecne správny rozsudok preto odvolací súdu s poukazom na ust § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Podľa ust. § 224 ods. 1 za použitia ust. § 142 ods. 1 a ust. § 149 ods. 1 O.s.p. priznal odvolací súdu úspešnému navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania 67,88 eur za vyjadrenie k odvolaniu podľa § 11 ods. 1 vyhl. č. 655/2004 Z.z. spolu s režijným paušálom.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom počtom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie.