

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 12C/96/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3809201870
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Fedor
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2016:3809201870.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom Mgr. Štefanom Fedorom v právnej veci navrhovateľa: MUDr. E. D., nar. XX.X.XXXX, bytom H., J. P. 624/16, proti odporcovi: OD ŠAFRÁN s.r.o., IČO: 36 624 179, so sídlom Banská Bystrica, Zvolenská cesta 14, o zaplatenie 12.613,69 EUR s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke sumu 12.613,69 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy 3.983,27 EUR od 1.1.2007 do zaplatenia, vo výške 8,5 % ročne zo sumy 3.983,27 EUR od 1.1.2008 do zaplatenia a vo výške 5 % ročne zo sumy 3.983,27 EUR od 1.1.2009 do zaplatenia a nahradiť jej trovy právneho zastúpenia v sume 588,16 EUR a ostatné trovy v sume 756,50 EUR, všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľka sa návrhom podaným na tunajšom súde domáhala, aby súd zaviazal odporcu na zaplatenie sumy 12.613,69 EUR s príslušenstvom, titulom nájomného. Svoj návrh odôvodnila tým, že je vlastníčkou budovy OD Šafrán v Prievidzi, súpisné číslo 7. Dňa 1.7.2004 uzavrela navrhovateľka ako prenajímateľ Zmluvu o prenájme nebytových priestorov s odporcom, ktorou mu na dobu neurčitú prenajala nebytové priestory v budove, a to na 1. poschodí za účelom prevádzkovania predajne nábytku. Strany si dohodli nájomné vo výške 10.000,-SK mesačne, t.j. 120.000,-SK ročne. V prepočte na menu euro 331,94 EUR mesačne, t.j. 3.983,27 EUR ročne. Nájomné bolo splatné do 31.12. bežného roka bez faktúry a v hotovosti. Odporca ku dňu podania návrhu nezaplatil žiadne nájomné, budovu užíva, hoci navrhovateľka od zmluvy odstúpila listom zo dňa 26.5.2008. Navrhovateľka sa návrhom domáhala sumy 12.613,69 EUR, a to: nájomného za rok 2006 v sume 120.000,-SK, teda 3.983,27 EUR, nájomného za rok 2007 v sume 120.000,-SK, teda 3.983,27 EUR, nájomného, resp. nároku z bezdôvodného obohatenia za rok 2008 v sume 120.000,-SK, teda 3.983,27 EUR a nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za mesiace január a február 2009 v sume 20.000,-SK, teda 663,88 EUR. Zároveň sa domáhala aj úrokov z omeškania od splatnosti jednotlivého nájomného.

Súd vo veci vydal platobný rozkaz č.k. 12Ro/26/2009-15 zo dňa 17.4.2009, ktorým zaviazal odporcu na zaplatenie žalovanej sumy s príslušenstvom a na náhradu trov konania. Proti platobnému rozkazu podal odporca riadne a včas odpor. V odpore uviedol, že neuznáva pohľadávku uplatnenú navrhovateľkou čo do dôvodu a výšky a žiadal návrh zamietnuť. Odporca tvrdil, že spoločnosť OD ŠAFRÁN, s.r.o. je výlučným nájomcom nehnuteľností, ktoré v prírode predstavujú obchodný dom Šafrán v Prievidzi, Nám. Slobody č. 20 spolu s príľahlými pozemkami. Navrhovateľka, keď bola konateľkou OD ŠAFRÁN, s.r.o., Mierová 1, Veľký Krtíš, bez vedomia majoritného spoločníka Ing. D. E., ktorý bol aj druhým konateľom spoločnosti uzatvorila neplatné zmluvy s tým, že konala proti záujmom spoločnosti. Na Okresnom súde Prievidza sa vedú konania o tom, či zmluva o nájme nehnuteľností je platná alebo nie. Navrhovateľka spôsobila odporcovi škodu, keď si na svoj osobný účet z účtu spoločnosti previedla

značné sumy finančných prostriedkov bez vedomia a súhlasu ostatných spoločníkov spoločnosti a taktiež ako spoločníčka odporcu koná neustále proti záujmom spoločnosti.

Navrhovateľka vo vyjadrení k odporu uviedla, že na podanom návrhu trvá v plnom rozsahu. V dvoch sporoch vedených na Okresnom súde Prievidza sa rieši otázka, či existuje nájomný pomer na základe dvoch nájomných zmlúv, ktoré sú obe z 1.1.2005 a ich predmetom je nájom celej budovy a pozemkov za obdobie od 1.1.2005 do roku 2099. Navrhovateľka pokladá obe zmluvy za sfalšované. V tomto spore však navrhovateľka vymáha nájomné na základe zmluvy z roku 1.7.2004, ktorú jedinú pokladá za platne uzavretú a týka sa iba nájmu miestnosti na 1. poschodí budovy OD ŠAFRÁN v Prievidzi.

Súd vo veci nariadil pojednávanie. Odporca sa na pojednávanie nedostavil, svoju neprítomnosť vopred neospravedlnil. Súd pojednával v neprítomnosti odporcu podľa § 101 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku a vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľky a listinnými dôkazmi.

Navrhovateľka uviedla, že zmluva bola riadne oboma stranami podpísaná. Odvtedy už uplynula dlhá doba. Pohľadávka voči odporcovi je stále vedená na ňu. Spoločnosť MAXMALL je vlastníkom nehnuteľnosti až od roku 2010. Nájomná zmluva zanikla ešte v roku 2008 odstúpením od zmluvy a navrhovateľka si uplatňuje nájomné, resp. bezdôvodné obohatenie len do mesiaca február 2009.

Súd ďalej vykonal dokazovanie týmito listinami: výpis z Obchodného registra SR týkajúci sa odporcu zo dňa 25.2.2009, nájomná zmluva zo dňa 1.7.2004, výpis z Listu vlastníctva č. 544 pre k.ú. Prievidza, uznesenie Okresného súdu Prievidza č.k. 11C/24/2008-415 zo dňa 12.2.2010, rozsudok Okresného súdu Prievidza č.k. 6C/74/2008-167 zo dňa 19.6.2009, rozsudok Krajského súdu v Trenčíne č.k. 19Co 285/2009-204 zo dňa 12.11.2009, rozsudok Okresného súdu Prievidza č.k. 11C/24/2008-499 zo dňa 28.5.2013, spis Okresného súdu Prievidza sp.zn. 4C/141/2011, spis Okresného súdu Prievidza sp.zn. 17C/35/2013, výpis z Obchodného registra SR týkajúci sa OD ŠAFRAN s.r.o. zo dňa 26.1.2016, výpis z Listu vlastníctva č. 544 pre k.ú. Prievidza, výpis z Obchodného registra SR týkajúci sa spoločnosti MAXMALL s.r.o. zo dňa 26.1.2016.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázaný skutkový stav tak, ako ho tvrdila navrhovateľka.

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

Podľa § 720 OZ nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

Podľa § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. 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. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 7 zákona č. 116/1990 Zb. ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

Občianskeho zákonníka tu z omeškania. tí. itulu tupcu už v tom ástupcu, ného za obodobie od 11.10.2012 do 4.1.2013, ktoré vypočítPodľa § 451 ods.1 OZ kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 OZ bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa 458 ods. 1 OZ musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Podľa § 517 ods. 2 OZ ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania.

Podľa § 10a nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka ak došlo k omeškaniu pred 1. januárom 2009, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných do 31. decembra 2008.

Podľa § 10b nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ak došlo k omeškaniu pred 1. júlom 2010, výška sankcie za omeškanie spotrebiteľa sa riadi podľa predpisov účinných do 30. júna 2010.

Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., účinného do 31.12.2008 výška úrokov z omeškania je dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., účinného do 31.1.2013 výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Okrem skutkových tvrdení navrhovateľky z dokazovania ďalej vyplynulo, že ohľadom nájmu nehnuteľností, zapísanej katastri nehnuteľností na Liste vlastníctva číslo 544 pre katastrálne územie Prievidza, obec Prievidza, a to Obchodný dom Šafrán, boli medzi účastníkmi uzavreté tri nájomné zmluvy.

Predmetom tohto konania bolo nájomné, resp. vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľnosti po skončení nájmu, na základe Zmluvy o prenájme nebytových priestorov, uzavretej medzi účastníkmi dňa 1.7.2004. Predmetom zmluvy bol nájom obchodných priestorov na 1. poschodí obchodného domu. Nájom trval od 1.7.2004 do odstúpenia od zmluvy navrhovateľkou dňa 26.5.2008. Odporca však užíval uvedené priestory aj po skončení nájmu a to aj v čase podania návrhu na súde, dňa 2.3.2009. Nájomné za obdobie od 1.1.2006 až do odstúpenia od zmluvy neuhradil.

Obrana odporcu spočívala len v tom, že namietol, že navrhovateľka uzatvorila ďalšie nájomné zmluvy, ktorých platnosť je predmetom súdnych konaní. Iné okolnosti odporcu na spochybnenie žalovaného nároku neuviedol. Obmedzil sa len na nekonkrétne tvrdenia, že navrhovateľka spôsobila odporcovi škodu, keď si na svoj účet previedla značné sumy finančných prostriedkov, a že koná neustále proti záujmom odporcu.

Súd dokazovaním zistil, že dňa 31.8.2007 bola medzi navrhovateľkou ako prenajímateľom a odporcom ako nájomcom uzavretá ďalšia nájomná zmluva, predmetom ktorej je nájom obchodných priestorov v Obchodnom dome Šafrán v Prievidzi, na 2. poschodí, o výmere 126 m². Nájom bol dohodnutý na dobu neurčitú.

Dňom 1.1.2005 je ďalej datovaná Zmluva o prenájme nehnuteľností, predmetom ktorej je nájom (celého) Obchodného domu Šafrán na obdobie od 1.1.2005 do 31.12.2099. Výška nájomného bola dohodnutá na 1,-SK na celú dobu nájmu. Nájomné bolo splatné dňa 31.12.2099. Rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 17C/35/2013-104 zo dňa 24.3.2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 6Co/711/2014 zo dňa 31.3.2015 súd zamietol návrh odporcu, ktorý smeroval proti navrhovateľke o určenie, že táto zmluva o prenájme nehnuteľností trvá, ktorým sa zároveň domáhal určenia povinnosti plniť z uzavretej zmluvy. Súd dospel k záveru, že predmetná zmluva je neplatným právnym úkonom.

Na základe uvedeného súd konštatuje, že Zmluva o prenájme nebytových priestorov, uzavretá dňa 1.7.2004 nie je v kolízii so Zmluvou o nájme zo dňa 31.8.2007, keďže táto sa týkala len prenájmu priestorov na 2. poschodí Obchodného domu Šafran. Zároveň súd nemohol prihliadať na Zmluvu o prenájme nehnuteľností zo dňa 1.1.2005, ktorá sa síce týkala nájmu celého objektu Obchodného domu Šafran a bola uzatvorená neskôr ako zmluva zo dňa 1.7.2004, no bola neplatná. Na základe uvedeného súd vyhodnotil obranu odporcu v tomto konaní ako nedôvodnú.

Z vyššie citovaných zákonných ustanovení okrem iného vyplýva, že zmluva o nájme nebytových priestorov sa povinne uzatvára v písomnej forme, pričom jej podstatné náležitosti upravuje zákon č. 116/1990 Zb. Súd konštatuje, že v danom prípade bola nájomná zmluva písomne uzavretá. Výška a splatnosť nájomného a aj ostatné základné náležitosti boli v zmluve riadne dohodnuté. Súd preto považoval Zmluvu o prenájme nebytových priestorov, zo dňa 1.7.2004 za platnú. Zmluva zároveň obsahovala v Čl. 5 ustanovenie, ktoré umožňovalo navrhovateľke ako zmluvnej strane od tejto zmluvy odstúpiť.

Navrhovateľka sa v rámci žalovaného nároku domáhala úhrady nezaplateného nájmu za obdobie od 1.1.2006 do odstúpenia od zmluvy dňa 26.5.2008. A keďže odporca užíval prenajaté priestory aj po skončení nájmu, domáhala sa navrhovateľka aj vydania bezdôvodného obohatenia a to od skončenia nájomnej zmluvy až do konca mesiaca február 2009.

Po zániku nájmu užíval odporca predmetné nebytové priestory bez právneho dôvodu. Možno teda konštatovať, že ich užívaním sa na úkor navrhovateľky bezdôvodne obohatil. Výšku tohto bezdôvodného obohatenia možno stotožniť s výškou nájomného za príslušné obdobie užívania nebytových priestorov po skončení nájomnej zmluvy. Suma nájomného totiž predstavovala majetkový úbytok na strane navrhovateľky, resp. sumu o ktorú sa majetok navrhovateľky nezväčšil na základe porušenia povinností odporcom. Odporca je teda povinný toto bezdôvodné obohatenie navrhovateľke vydať.

Výška žalovanej sumy zodpovedala výške nezaplateného nájomného za obdobie od 1.1.2006 do 28.2.2009. Keďže odporca sa včasným neuhradením nájomného a následne aj nevydaním bezdôvodného obohatenia dostal do omeškania, je povinný uhradiť navrhovateľke aj príslušný úrok z omeškania podľa splatnosti nájomného, t.j. vždy od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho roka.

Súd vzhľadom na uvedené považoval uplatnený nárok za preukázaný a preto návrhu v celom rozsahu vyhovel.

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len OSP) 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.

Keďže navrhovateľka mala vo veci plný úspech, súd jej v súlade s citovaným ustanovením priznal právo na plnú náhradu účelne vynaložených trov konania. Trovy navrhovateľky pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za návrh v sume 756,50 EUR a trov právneho zastúpenia v sume 588,16 EUR. Výška odmeny za jeden úkon právnej služby je vypočítaná podľa § 10 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb. Vychádza zo žalovanej sumy a je vo výške 287,13 EUR. Trovy právneho zastúpenia potom pozostávajú z nasledovných položiek:

| | |
|--|------------|
| 1. prevzatie a príprava zastúpenia | 287,13 EUR |
| 2. písomné podanie na súd vo veci samej - návrh na začatie konania 25.2.2009 | 287,13 EUR |
| - 2 x režijný paušál za rok 2009 á 6,95 EUR | 13,90 EUR |
| Spolu | 588,16 EUR |

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Odvolanie sa podáva na Okresnom súde Prievidza v troch vyhotoveniach. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 205 ods. 1 OSP v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.

Podľa § 205 ods. 2 OSP 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.

Podľa § 205 ods. 3 OSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.+

Ak povinnosť uložená týmto rozhodnutím nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie.