

Súd: Okresný súd Považská Bystrica
Spisová značka: 4C/124/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3714211946
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Krivulčíková
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2016:3714211946.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Považská Bystrica samosudkyňou JUDr. Katarínou Krivulčíkovou v právnej veci navrhovateľa REALITY - LEASING CZ s.r.o., Nám. 1.mája 1605, Uherský Brod , Česká republika, IČO: 29281288, právne zastúpeného advokátskou kanceláriou JUDr. Jaroslav Čibenka s.r.o., Vajanského 6, Trenčín proti odporcom 1/ STAR - ELEKTRO s.r.o., Okružná 1746/74, Púchov, IČO: 45415943 a 2/ M. D., nar. XX.X.XXXX, bytom U. XXXX/XX, H. T., obaja právne zastúpení JUDr. Annou Kubovičovou, advokátkou, Tatranská 300/8, Považská Bystrica v konaní o zaplatenie 8.908,82 Eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Navrhovateľ je **p o v i n n ý** nahradiť odporcom 1/, 2/ trovy konania vo výške 534 Eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 1 345,50 Eur k rukám právnej zástupkyne odporcov 1/, 2/ JUDr. Anny Kubovičovej, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ svojim návrhom proti odporcov 1/, 2/ domáhal sa zaplatenia spoločne a nerozdielne sumy vo výške 8 478 Eur s príslušenstvom. Svoj návrh odôvodnil tým, že je právnickou osobou, zapísanou v obchodnom registri Krajského súdu Brno, v mene ktorej konajú E. C. a D.. D. Č. spoločne. Na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 15.6.2014 uzatvorenej medzi spoločnosťou REALITY - správcovská CZ, s.r.o., so sídlom Nám. 1. máje 1605, Uherský Brod, ktorá má na území Slovenskej republiky zriadenú organizačnú zložku REALITY - správcovská CZ, s.r.o. , organizačná zložka SK, so sídlom Trenčianska cesta 647/24, Bánovce nad Bebravou, IČO: 45 235 546 ako postupcom a spoločnosťou REALITY - LEASING CZ, s.r.o.. so sídlom Nám. 1. máje 1605, Uherský Brod, ako postupníkom je spoločnosti REALITY - LEASING CZ s.r.o. ako navrhovateľ oprávnená počnúc dňom 15.6.2014 vymáhať dlžné pohľadávky od odporcov 1/, 2/. Odporca 1/ je právnická osoba zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Trenčíne. Odporca 2/ je fyzická osoba, ktorá je na základe Dohody o prístupí k zväzku zo dňa 15.6.2012 povinná plniť zväzky spoločnosti STAR - ELELTKRO s.r.o. Púchov z titulu nezaplatenia podnájomného a zmluvnej pokuty voči spoločnosti REALITY - správcovská CZ, s.r.o. ktorá má na území Slovenskej republiky zriadenú organizačnú zložku - REALITY -správcovská s.r.o. organizačná zložka SK resp. spoločnosti REALITY - LEASING CZ s.r.o.. Uviedol, že spoločnosť REALITY -správcovská s.r.o. dňa 15.6.2012 uzatvorila s odporcom 1/ na dobu určitú Zmluvu o podnájme v znení neskorších dodatkov počnúc od 1.8.2012 do 31.12.2015, resp. od 1.8.2012 do 31.12.2012, predmetom ktorej bolo podľa č. I bodu 1. zmluvy prenechanie časti nehnuteľnosti - budovy č. 5 ležiacej na pozemku parc. č. 772/2 k. ú. Považská Bystrica zapísanej na LV č. 8476 k. ú. Považská Bystrica do podnájmu, konkrétne podľa článku I bodu 3. zmluvy ide o nebytové priestory označené ako č.PP4 o výmere 117,84 m2, PP5 vo výmere 159,26 m2, (obchodné priestory) a č. 1.27 vo výmere 28 m2 (skladové priestory), nachádzajúce sa na prízemí budovy a

nebytové priestory č. 127, č. 126, č. 125, č. 124 vo výmere 75 m² (kancelária), nachádzajúca sa na II. poschodí vyššie uvedenej budovy, za ktoré sa odporca 1/ zaviazal uhrádzať mesačnú sumu podnájmu vo výške 1 570 Eur bez DPH resp. 1 627 Eur bez DPH s tým, že podľa článku IV. bod 3. zmluvy sa výška ceny za užívanie každoročne pravidelne zvýši o výšku inflácie za uplynulý kalendárny rok vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom SR vždy k 1. dňu príslušného kalendárneho roka počas celej doby trvania podnájomného pomeru. Uviedol ďalej, že spoločnosť REALITY - správcovská CZ s.r.o. dňa 15.6.2012 uzatvorila s odporcom 2/ Dohodu o pristúpení k záväzku, na základe ktorej ako pristupujúci dlžník popri pôvodnom dlžníkovi odporca 2/ pristúpi k peňažnému záväzku uvedenému v článku II. v bode 2. a 3. Dohody, tj. k záväzku na zaplatenie podnájomného vo výške 1 570 Eur mesačne a záväzku na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 4 710 Eur, čím sa odporca 2/ a odporca 1/ zaviazali spoločne a nerozdielne splniť záväzky uvedené v bode 2. a 3. Dohody. Odporca 2/ sa podľa článku II. v bode 6. dohody zaviazal, že za odporcu 1/ splní peňažné záväzky uvedené v čl. II. v bode 2. a 3. Dohody. Spoločnosť REALITY - správcovská CZ, s.r.o. dňa 24.5.2013 uzatvorila s odporcom 1/ Dodatok č. 3 k zmluve o podnájme zo dňa 15.6.2012, v ktorom sa zmenila doba podnájmu od 1.8.2012 do 31.12.2020, výška podnájomného sa od mesiaca november 2013 zvýšila z pôvodnej sumy 1 570 Eur bez DPH mesačne na sumu vo výške 1 627 Eur bez DPH mesačne a zmluvná pokuta sa v období od 1.6.2013 do 31.5.2014 dohodla na sumu minimálne vo výške trojmesačného podnájomného. Na základe vyššie uvedeného vyplýva, že odporca 2/ je povinný podľa uzatvorenej Dohody splniť záväzky voči odporcovi na zaplatenie podnájomného len v pôvodnej výške 1 570 Eur bez DPH mesačne a na zaplatenie zmluvnej pokuty len v pôvodnej výške 4710 Eur bez ohľadu na Dodatok č. 3, ktorý zaväzuje len odporcu 1/. V súlade s Dodatkom č. 3 je vzniknutý rozdiel súm 430,82 Eur s DPH povinný splniť odporca 1/. Odporca nezaplatil navrhovateľovi dohodnutú sumu podnájmu za mesiac apríl a máj 2014 vo výške 3 959,48 Eur s DPH, ktorá pozostáva z pohľadávky na základe faktúry č. RS41401264 vo výške 1979,74 Eur s DPH, splatnej 7.4.2014 a faktúry č. RS41401654 vo výške 1979,74 Eur s DPH, splatnej 7.5.2014 a zmluvnú pokutu z titulu omeškania so zaplatením zmluvne dohodnutej sumy podnájmu vo výške 4 949,34 Eur na základe faktúry č. RS41401871, splatnej 20.5.2014. Celková dlžná suma pre odporcu 1/ predstavuje sumu vo výške 8 908,82 Eur s DPH.

Odporca 2/ taktiež nezaplatil navrhovateľovi dohodnutú sumu podnájmu za mesiac apríl a máj 2014 v pôvodnej výške podľa uzatvorenej Dohody (1570 Eur + DPH 314 Eur za mesiac) tj. spolu za dva mesiace 3 768 Eur s DPH a zmluvnú pokutu z titulu omeškania so zaplatením zmluvne dohodnutej ceny podnájmu vo výške 4 710 Eur. Celková dlžná suma pre odporcu 2/ predstavuje sumu vo výške 8 478 Eur s DPH. Spoločnosť - REALITY - správcovská CZ, s.r.o., organizačná zložka SK niekoľkokrát vyzývala odporcov 1/ 2/ k zaplateniu dlžnej sumy avšak bezúspešne.

Odporcovia 1/, 2/ s návrhom navrhovateľa nesúhlasili. Uviedli, že odporca 1/ bol podnájomcom v priestoroch v Obchodnom centre Manín v Považskej Bystrici - budova s. č. 5 na pozemku parc. č. KN 772/2 k. ú. Považská Bystrica zapísanej na LV č. 8496, na základe Zmluvy o podnájme uzavretej s REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK Bratislava zast. O.. D. V., splnomocnenom na základe plnej moci zo dňa 13.2.2012. Keďže sa dlhodobo neriešili problémy, ktoré počas nájmu vznikli, podnájomník - odporca 1/ viackrát inicioval riešenie týchto problémov. Prenajímateľ napriek tomu, že s odporca 1/ niekoľkokrát domáhal vyúčtovania skutočných nákladov, tieto nebol schopný mu predložiť. Odporca namietal ich výšku, nedôvodnosť a stále sa snažil riešiť veci mimosúdne. Dňa 19.5.2014 s odporca 1/ obrátil na Advokátsku kanceláriu JUDr. Anny Kubovičovej a splnomocnil ju k spracovaniu odstúpenia od zmluvy o podnájme. Dňa 30.5.2014 bol spracovaný list, kde advokátska kancelária žiadala spoločné stretnutie, v rámci ktorého by si spoločne vykonzultovali vec a mimosúdne urovnali. Návrh navrhovateľa považovali za nedôvodný, nezakladajúci sa na pravde. Mali za to, že pri postúpení pohľadávky je potrebné za použitia § 525 ods. 1 Občianskeho zákonníka, aby postupca si zo zákona splnil povinnosť, a to bez zbytočného odkladu túto skutočnosť oznámil dlžníkovi. V zmysle § 525 ods. 2 Občianskeho zákonníka išlo o pohľadávku, ktorú nebolo možné postúpiť vzhľadom na dohodu s dlžníkom, preto namietal aktívnu legitímáciu navrhovateľa. Poukazovali na to, že odporca 1/ má tiež pohľadávky voči postupcovi z titulu bezdôvodného obohatenia na energiách, vode, vodnom, stočnom a kúrení ale i škode spôsobenej protiprávnym zatvorením prevádzky, čo bolo predmetom oznámenia na políciu. Čo sa týka odporcu 2/, tento pôvodne pristúpil k zmluve o podnájme zo dňa 15.6.2012, avšak vzhľadom na tú skutočnosť, že predmetný podnájomný vzťah skončil, odstúpil od dohody o pristúpení záväzku práve z dôvodov hrubého porušenia zmluvy prenajímateľa. Pokiaľ navrhovateľ opiera svoj návrh o nezaplatené nájomné a zmluvnú pokutu, s týmto nesúhlasia z toho dôvodu, že k skončeniu nájmu nedošlo výpoveďou zo strany prenajímateľa, ale odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu.

K porušeniu zmluvy došlo spoločnosťou REALITY - správcovská CZ, ktorá znemožnila odporcovi užívanie predmetu nájmu. Odporca tvrdí, že nenaplnil podmienky podľa bodu 4.8 čl. IV Zmluvy o podnájme zo dňa 15.6.2012 naopak, že mal vzhľadom na výšku zaplatených súm za vodné, stočné, teplo, teplú vodu preplatok nemohol by v omeškaní a tým pádom nemohlo dôjsť ani k použitiu zmluvnej pokuty. K tejto skutočnosti si bol O.. D. V. plne vedomý, preto vec chcel riešiť dohodou mimosúdne. V priebehu konania poukazovali na to, že vlastníkom prenajatej nehnuteľnosti na základe právoplatného rozhodnutia Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 14.2.2014 je spoločnosť REALITY - Nájomné domy Bánovce nad Bebravou, preto nemožno hovoriť, že podnájomný vzťah trvá. Prostriedky z tohto podnájmu majú ísť vlastníkovi, ktorým sú REALITY- Nájomné domy, s ktorým ani navrhovateľ ani právny predchodca navrhovateľa nemá žiadny vzťah. Preto aj z tohto dôvodu namietal aktívnu legitímáciu navrhovateľa v tomto konaní. Poukazovali ďalej na neplatnosť zmluvy o podnájme z dôvodu nesprávneho podpisovania za nájomcu, kde je uvedené, že O.. D. V. podpisuje, tento však podľa výpisu z obchodného registra musí vždy podpisovať spoločne s E. C..

Súd vykonal dokazovanie výsluchom právneho zástupcu navrhovateľa, štatutárneho zástupcu odporcu 1/, odporcu 2/, právnej zástupkyne odporcov 1/, 2/, oboznámil sa s návrhom, zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 15.6.2014, oznámením o postúpení pohľadávok (o zmene veriteľa) dlžníkovi zo dňa 15.6.2014, výpisom z obchodného registra navrhovateľa, výpisom z obchodného registra odporcu 1/, zmluvou o nájme nehnuteľností zo dňa 1.10.2010, zmluvou o podnájme zo dňa 15.6.2012, výpisom z LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica zo dňa 18.1.2012 a dňa 26.10.2015, plnomocenstvom zo dňa 13.2.2012, Dohodou o pristúpení k záväzku zo dňa 15.6.2012 , preberacím protokolom k zmluve o podnájme uzatvorenej zo dňa 15.6.2012, odovzdávacím protokolom k zmluve o podnájme zo dňa 1.8.2012, Dodatkom č. 1 k Zmluve o podnájme zo dňa 15.6.2012 zo dňa 29.6.2012, Dodatkom č. 2 k Zmluve o podnájme zo dňa 1.8.2012, Dodatkom č. 3 k Zmluve o podnájme zo dňa 24.5.2013, výzvou na zaplatenie dlžnej čiastky za podnájom a služby spojené s podnájmom zo dňa 7.4.2014 a 5.5.2014, okamžitým odstúpením od zmluvy o podnájme uzatvorenej dňa 15.6.2012, zo dňa 20.5.2014, faktúrou č. RS 41401264 zo dňa 1.4.2014, faktúrou č. RS41401654 zo dňa 1.5.2014, faktúrou č. RS 41401871 zo dňa 14.5.2014, odstúpením od Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 15.6.2012, zo dňa 23.5.2014, uznesením ORPZ v Považskej Bystrici, odbor kriminálnej polície, Považská Bystrica zo dňa 20.6.2014, č. k. ČVS:ORP-293/1-VYS-PB-2014, obsahom pripojeného spisu Okresného súdu Považská Bystrica sp. zn. 6C 204/2013, Dohodou o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 1.10.2010, zo dňa 27.6.2013, výpisom z obchodného registra spoločnosti REALITY - nájomné domy, a.s., Bánovce nad Bebravou.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 15.6.2014 uzatvorenou medzi postupníkom REALITY - správcovská CZ s. r. o. organizačná zložka v SK a postupníkom REALITY - LEASING CZ s. r. o., postupca postúpil postupníkovi pohľadávky uvedené v bode 1.2 zmluvy a to pohľadávky za podnájomné voči dlžníkovi STAR ELEKTRO, s. r. o. - odporcovi 1/, ktoré pozostávajú z nezaplatených faktúr - suma vo výške 1 979,74 Eur za mesiac apríl 2014, na základe faktúry č. RS 41401264, splatnej 7.4.2014, suma vo výške 1 979,74 Eur za mesiac máj 2014, na základe faktúry č. RS 41401654, splatnej 7.5.2014 a zmluvná pokuta vo výške 4 949,34 Eur, na základe faktúry č. RS 41401871, splatnej 7.12.2014, nakoľko postupca ako nájomca uzavrel s dlžníkom - odporcom 1/ zmluvu o podnájme zo dňa 15.6.2012, v znení ďalších dodatkov a s odporcom 2/ dohodu o pristúpení k záväzku zo dňa 15.6.2012, na základe ktorých je veriteľom vyššie uvedených pohľadávok za podnájomné voči dlžníkovi.

Oznámením o postúpení pohľadávok (o zmene veriteľa) dlžníkovi zo dňa 15.6.2014 oznámila spoločnosť REALITY - správcovská CZ s. r. o. organizačná zložka v SK odporcovi 1/ postúpenie pohľadávky ku dňu 15.6.2014 vo výške 8 08,82 Eur s príslušenstvom, na základe zmluvy o podnájme zo dňa 15.6.2012, na postupníka REALITY - LEASING CZ s. r. o..

Oznámením o postúpení pohľadávok (o zmene veriteľa) dlžníkovi zo dňa 15.6.2014 oznámila spoločnosť REALITY - správcovská CZ s. r. o. organizačná zložka v SK odporcovi 2/ postúpenie pohľadávky ku dňu 15.6.2014 vo výške 8 908,82 Eur s príslušenstvom na základe Dohody o pristúpení záväzku zo dňa 15.6.2012 (ktorej ako pristupujúci dlžník popri pôvodnom dlžníkovi pristúpili k peňažným záväzkom STAR - ELEKTRO, s.r.o.) na postupníka REALITY - LEASING CZ s. r. o..

Dňa 1.10.2009 uzatvoril prenajímateľ E. C., C..R. XXXX, A. ako prenajímateľ so spoločnosťou REALITY - správcovská CZ s. r. o. organizačná zložka v SK, Vajanského 6, Trenčín, zastúpenej E. C. - vedúcim organizačnej zložky ako nájomcom zmluvu o nájme nehnuteľnosti, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica, ktorých výlučným vlastníkom bol prenajímateľ, a to parcely č. 772/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2883 m² a Hotel Manín so súp. č. 5, ležiacim na parcele č. 772/2.

Podľa článku II. Účel nájmu bod 2.1 vyššie uvedenej zmluvy prenajímateľ prenechal nájomcovi nehnuteľnosti uvedené vyššie do užívania za účelom výkonu podnikateľskej činnosti nájomcu v rozsahu predmetu jeho podnikateľskej činnosti zapísanej v obchodnom registri ku dňu uzavretia zmluvy. Podľa článku III. Doba nájmu bod 3.1 prenajímateľ prenechal nehnuteľnosti uvedené vyššie nájomcovi do užívania na dobu určitú počnúc od 1.10.2010 do 31.12.2020. V článku V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.2 prenajímateľ udelil podpisom zmluvy súhlas k tomu, aby nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu, jej jednotlivé časti alebo nebytové priestory nachádzajúce sa v týchto nehnuteľnostiach dal do podnájmu iným fyzickým alebo právnickým osobám za podnájomné, ktoré bude medzi nimi dojednané a to aj na iný účel ako je dojednaný účel nájmu v tejto zmluve.

Dňa 15.6.2012 uzatvorila spoločnosť REALITY - správcovská CZ s. r. o organizačná zložka v SK, zastúpená O.. D. V. - splnomocnencom na základe plnej moci, ako nájomca s odporcom 1/ ako podnájomcom Zmluvu o podnájme, na základe ktorej nájomca ako výlučný vlastník budovy s. č. 5, ležiacej na pozemku parcely č. 772/2 k. ú. Považská Bystrica, ktorá je zapísaná na LV č. 8496 na základe uzatvorenej zmluvy o nájme nehnuteľnosti a vlastníkom nehnuteľnosti prenajal predmet podnájmu a to nebytové priestory označené nájomcom ako číslo PP4 vo výmere 117,84 m², PP5 vo výmere 159,26 m² (obchodné priestory), a číslo 1.27 vo výmere 28 m² (skladové priestory) nachádzajúce sa na prízemí budovy uvedenej v bode 1.1. zmluvy a nebytové priestory č. 127, č. 126, č. 125, č. 124 vo výmere 75 m² (kancelária) nachádzajúce sa na II. N.P. uvedenej v bode 1.1. tejto zmluvy. Podľa článku III. Doba nájmu bod 3.1 vyššie uvedenej zmluvy o podnájme, zmluva o podnájme na predmet podnájmu bola uzatvorená na dobu určitú počnúc od 1.8.2012 do 31.12.2015. V článku IV. Cena podnájmu bod 4.1. sa zmluvné strany dohodli, že podnájomné za predmet podnájmu je určený dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu 1 Eur bez DPH za mesiac august 2012. Za nasledujúce obdobie sa zmluvné strany, že podnájomné za predmet podnájmu uvedený v bode 1.3 tejto zmluvy je určené dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu vo výške 1 570 Eur mesačne bez DPH. V článku IV. Cena podnájmu bod 4.8. podnájomca - odporca 1/ vyslovil súhlas s tým, že ak bude v omeškaní s platením podnájomného, alebo odplaty za služby spojené s podnájmom o viac ako 20 dní, je nájomca oprávnený okamžite skončiť podnájomný pomer odstúpením od zmluvy, toto oprávnenie odstúpiť od tejto zmluvy účastníkmi tejto zmluvy dohodli len pre nájomcu. Podnájomca sa zaväzuje v prípade omeškania sa so zaplatením podnájomného alebo odplaty za služby spojené s podnájmom o viac ako 19 dní, uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 4 710 Eur.

Dňa 15.6.2012 bol k zmluve o podnájme uzatvorenej dňa 15.6.2012 uzatvorený medzi zmluvnými stranami zmluvy o podnájme zo dňa 15.6.2012 preberací protokol, v zmysle ktorého dňa 1.8.2012 nájomca odovzdal podnájomcovi predmet podnájmu v zmysle článku I. zmluvy o podnájme zo dňa 15.6.2012 do podnájmu v stave spôsobom na dohovorený účel podnájmu s vybavením presne popísanom v preberacom protokole.

Dňa 13.2.2012 udelila spoločnosť REALITY - správcovská CZ s. r. o organizačná zložka v SK, v zastúpení E. C. - vedúcim organizačnej zložky ako splnomocnenec plnomocenstvo splnomocnencovi O.. D. V., J. XXXX/XX, T. T. - S., na konanie v mene splnomocniteľa a zatupovanie v obchodných veciach a to najmä uzatváranie a podpisovanie zmlúv o podnájme nebytových priestorov, nehnuteľností, prípadne dodatkov k týmto zmluvám o podnájme, preberacích protokolov k týmto zmluvám o podnájme, vrátane dohôd o poskytnutí energií a služieb spojených s podnájmom, uzatváranie a podpisovanie dohôd o pristúpení k záväzku k týmto zmluvám o podnájme, uzatváranie a podpisovanie dohôd o ukončení, výpovedí, okamžitých odstúpení od zmlúv o podnájme, uzatváranie a podpisovanie odovzdávacích protokolov k zmluvám o podnájme, uzatváranie a podpisovanie dohôd o uznaní a úhrade dlhu, uzatváranie a podpisovanie zmlúv o správe nehnuteľnosti, uzatváranie a podpisovanie dohôd o ukončení, výpovedi, okamžité skončenie a skončenie skúšobnej dobe, a zmlúv o správe nehnuteľností, konaní s akýmkoľvek tretími osobami,(to je predovšetkým s bankami, dodávateľmi energií, poisťovňami, zdravotnými poisťovňami(a podobne), s právnymi orgánmi štátnej správy a

samosprávy (to je predovšetkým s finančnými úradmi, katastrálnymi úradmi a podobne), súdy, políciou, správou sociálneho zabezpečenia , obecnými a mestskými úradmi a podobne.

Dňa 15.6.2012 uzatvorila spoločnosť REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK, zastúpená O.. D. V. - splnomocnencom na základe plnej moci ako veriteľ s odporcom 2/ ako pristupujúcim dlžníkom Dohodu o pristúpení k záväzku uzatvorenej podľa § 533 Občianskeho zákonníka v platnom znení, v ktorej zmluvné strany v článku II. Predmet zmluvy bod 2. konštatovali, že na základe zmluvy o podnájme má pôvodný dlžník peňažný záväzok voči veriteľovi na základe nájomného vo výške 1 570 Eur počas trvania zmluvy o podnájme. Tento peňažný záväzok pôvodného dlžníka je pravidelne sa opakujúci a zodpovedá výške podnájomného za príslušný kalendárny mesiac. V článku II Predmet zmluvy bod 3. Zmluvné strany konštatovali, že na základe zmluvy o podnájme má pôvodný dlžník peňažný záväzok voči veriteľovi na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 4 710 Eur pre prípad omeškania sa so zaplatením podnájomného o viac ako 19 dní. V článku II Predmet zmluvy bod 5. pristupujúci dlžník pristúpil k peňažnému záväzku uvedeného v článku II. v bode 2. a 3. tento Dohody ako ďalší dlžník popri pôvodnom dlžníkovi v zmysle § 533 Občianskeho zákonníka v platnom znení a veriteľ toto pristúpenie nového dlžníka v k vyššie uvedenému peňažnému záväzku prijal.

Dňa 29.6.2012 uzatvoril nájomca REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v Sk a podnájomca - odporca 1/ Dodatok č. 1 k zmluve o podnájme zo dňa 15.6.2012 ,v zmysle ktorého sa zmluvné strany dohodli, že podnájomné za mesiac september 2012 sa bude fakturovať v mesiaci júl 2012.

Dňa 1.8.2012 bol k zmluve o podnájme uzatvorenej dňa 15.6.2012 uzatvorený medzi zmluvnými stranami zmluvy o podnájme zo dňa 15.6.2012 odovzdávací protokol, v zmysle ktorého dňa 1.8.2012 podnájomca odovzdal osobne nájomcovi vybavenie špecifikované v odovzdávacom protokole.

Dňa 1.8.2012 uzatvoril nájomca REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v Sk a podnájomca - odporca 1/ Dodatok č. 2 k Zmluve o podnájme zo dňa 15.6.2012, v zmysle ktorej bola zmluva o podnájme doplnená o nové označenie podnájomcu, ktorý dňa 1.8.2012 zmenil svoje sídlo.

Dňa 24.5.2013 uzatvoril nájomca REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK a podnájomca - odporca 1/ Dodatok č. 3 k Zmluve o podnájme zo dňa 15.6.2012, v zmysle sa zmluvné strany dohodli na zmene článku III. Doba nájmu, na spôsobe skončenia podnájomu a cene podnájomu tak, že podľa článku III. bod 3.2 podnájom dohodnutý zmluvou sa môže skončiť okrem iného aj písomnou výpoveďou od 1.6.2014 v nadväznosti na bod 3.3. tejto dohody, v zmysle ktorého za obdobie od 1.6.2013 do 31.5.2014 je zmluva o podnájme bez možnosti výpovede zo strany podnájomcu . Za uvedené obdobie tj. od 1.2.2014 výpovedná doba bola dohodnutá tri mesiace a počíta sa od 1.dňa nasledujúceho mesiaca po dourčení výpovede druhému účastníkovi zmluvy a podnájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím výpovednej lehoty. Výpoveď musí mať písomnú formu. V článku IV. Cena podnájomu v Dodatku č. 3 sa menil bod 4.1 a bod 4.8 tak, že zmluvné strany sa dohodli, že podnájomné za predmet podnájomu uvedený v bode 1.3 zmluvy je určené dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu vo výške 1 250 Eur mesačne bez DPH za mesiac jún 2013, júl 2013, august 2013 , september 2013 a október 2013. Za nasledujúce obdobie sa zmluvné strany dohodli, že podnájomné za predmet podnájomu uvedený v bode 1.3 tejto zmluvy je určené dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu 1 627 Eur mesačne bez DPH. V článku IV. Cena podnájomu bod 4.8 písm. b) užívateľ vyslovil súhlas s tým, že ak bude v období od 1.6.2014 v omeškani s platením odplaty za užívanie alebo odplaty za služby spojené s užívaním o viac ako 20 dní, je poskytovateľ oprávnený okamžite skončiť užívanie odstúpením od tejto zmluvy. Toto oprávnenie odstúpiť od tejto zmluvy účastníci tejto dohody dohodli len pre poskytovateľa. Užívateľ sa zaväzuje v prípade omeškania sa so zaplatením užívania alebo odplaty služby spojené s užívaním o viac ako 19 dní uhradiť poskytovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 4 881 Eur. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade takéhoto odstúpenia od dohody sa táto dohoda zrušuje momentom doručenia písomného odstúpenia od dohody užívateľovi zo strany poskytovateľa.

Výzvou na zaplatenie dlžnej čiastky za podnájomné a služby spojené s podnájomom na základe uzatvorenej zmluvy zo dňa 7.4.2014 zaslala spoločnosť REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK v zastúpení správcom nehnuteľnosti O. J. odporcovi 1/ výzvu na úhradu podnájomu za mesiac 02/2014 vo výške 570 Eur, 03/2014 vo výške 2 034,41 Eur, a za mesiac 04/2014 vo výške 1979,34 Eur a pohľadávku za spotrebované energie v mesiaci 02/2014 vo výške 678,94 Eur.

Výzvou na zaplataenie dlžnej čiastky za podnájomné a služby spojené s podnájom na základe uzatvorenej zmluvy zo dňa 5.5.2014 vyzvala spoločnosť REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK zastúpení správcom nehnuteľnosti O. J. odporcu 1/ na úhradu podnájmu za mesiac marec 2014 vo výške 1 734,41 Eur , apríl 2014 vo výške 1979,74 Eur a spotrebovaných energií za mesiac marec vo výške 684,04 Eur.

Listom zo dňa 20.5.2014 adresovaného odporcovi 1/ spoločnosť REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK, zastúpená O. J. okamžite odstúpila od zmluvy o podnájme zo dňa 15.6.2012 a to z dôvodu, že ako nájomca eviduje voči odporcovi 1/ pohľadávku za podnájomné v celkovej výške 10 043,23 Eur, ktorá pozostáva z pohľadávky na základe faktúry RS 41400852 vo výške 1 134,41 Eur, faktúry č. RS 41401264 vo výške 1 979,74 Eur, faktúry č. RS 41401654 vo výške 1 79,74 Eur a faktúry č. RS 41401871 vo výške 4 949,34 Eur (zmluvná pokuta) ako aj pohľadávku za služby spojené s podnájmom v celkovej výške 1 269,20 Eur, ktorá pozostáva z pohľadávky na základe faktúry č. 4140830 vo výške 584,06 Eur a faktúry č. 41402504 vo výške 615,14 Eur.

Faktúrou č. RS 41401264 zo dňa 1.4.2014, splatnou dňa 7.4.2014 vyfakturovala spoločnosť REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK odporcovi 1/ sumu 1 979,74 Eur ako podnájomné za 04/2014 na základe zmluvy o podnájme č. 38008/2012.

Faktúrou č. RS 41401654 zo dňa 1.5.2014, splatnou dňa 7.5.2014 vyfakturovala spoločnosť REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK odporcovi 1/ sumu 1 979,74 Eur ako podnájomné za 05/2014 na základe zmluvy o podnájme č. 38008/2012.

Faktúrou č. RS 41401871 zo dňa 14.5.2014, splatnou dňa 20.5.2014 vyfakturovala spoločnosť REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK odporcovi 1/ sumu 4 949,34 Eur ako zmluvnú pokutu z dôvodu omeškania so zaplataením podnájomného na základe zmluvy o podnájme č. 38008/2012 podľa článku IV bod 4.8a) Dodatku č. 3 zmluvy o podnájme.

Odporca 2/ listom zo dňa 23.5.2014, adresovaným spoločnosti REALITY - energo CZ s.r.o. organizačná zložka v SK odstúpil od dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 15.6.2012, z dôvodu, že dňa 15.6.2012 ako s veriteľom uzatvoril dohodu o pristúpení k záväzku, na základe ktorej pristúpil k dohode o spôsobe rozúčtovania energií a služieb spojených s podnájmom, v ktorej namieste pôvodného dlžníka a podnájomcu figuruje spoločnosť STAR ELEKTRO, s.r.o., keďže predmetný nájomný vzťah skončil.

Listom zo dňa 19.5.2014 odporca 1/ v zastúpení JUDr. Annou Kubovičovou, advokátkou so sídlom Tatranská 300/8 , Považská Bystrica, odstúpil od zmluvy o podnájme zo dňa 15.6.2012 v znení dodatkov, v zmysle Dodatku č. 3 k zmluve zo dňa 24.5.2013, konkrétne podľa článku III. bod 3.2. z dôvodu, že na základe počínania nájomcu, keď dlhodobo neplnil povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o podnájme v znení jej dodatkov, a to najmä z dôvodu že napriek opakovanej výzve naposledy dňa 28.4.2014 v písomnej forme nezdokladovali skutočnú spotrebu elektrickej energie, teplej vody, vodného a stočného. Za najzávažnejší dôvod odstúpenia od zmluvy o podnájme považoval odporca 1/ skutočnosť, že nájomca bezdôvodne bez akéhokoľvek právneho titulu zapečatil predajňu podnájomcu s tým, že mu neumožnili vstup do tejto časti a zároveň umiestnili na viditeľné miesto zavádzajúci oznam, čím mu zasiahli do identity podnájomcu a tým mu poškodili jeho obchodné meno, znevážil ho pred zákazníkmi a obchodnými partnermi.

Uznesením Okresného riaditeľstva PZ v Považskej Bystrici zo dňa 20.6.2014 č. k. ČVS:ORP-293/1-VYS-PB-2014, ORPZ Považská Bystrica odmietlo trestné oznámenie odporcu 2/ voči spoločnosti REALITY správcovská s.r.o. Bratislava, organizačná zložka v SK, ktorá spoločnosť mala neoprávnene uzamknúť prenajaté priestory v obchodnom centre Manín v Považskej Bystrici v rozpore so zmluvou o podnájme zo dňa 15.6.2012. V odôvodnení vyššie uvedeného uznesenia je konštatované, že k uzamknutiu prenajatých priestorov došlo zo dňa 15.5.2014 na deň 16.5.2014 do dňa 19.5.2014. Prenajaté priestory spoločnosti STAR ELEKTRO uzatvorila p. O. J. po tom, čo tento postup konzultovala s vlastníkmi spoločnosti REALITY - správcovská s.r.o. Bratislava, organizačná zložka v SK. Do priestorov spoločnosti STAR - ELEKTRO, s.r.o. im nevstupovala, nemala ani v úmysle nakladať s majetkom spoločnosti STAR - ELEKTRO, s.r.o.. Uzatvorením prevádzky spoločnosti STAR - ELEKTRO, s.r.o. nedošlo k spáchaniu trestného činu krádeže, nakoľko O. J. nevstupovala do priestorov spoločnosti STAR - ELEKTRO, s.r.o.

a nenakladala s vecami tejto spoločnosti, mala len záujem, aby došlo k úhrade zo strany STAR - ELEKTRO, s.r.o. za poskytované služby. V danej veci síce došlo k porušeniu zmluvy o podnájme ale táto skutočnosť nemá vplyv na prípadné vyvodenie trestnoprávnej zodpovednosti voči konkrétnej osobe.

Z obsahu pripojeného spisu Okresného súdu Považská Bystrica sp. zn. 6C/204/2013 mal súd za preukázané, že vo vyššie označenom konaní sa navrhovateľ - spoločnosť REALITY - NÁJOMNÉ DOMY, a.s. Bánovce nad Bebravou domáhala proti odporcovi E. C., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. R. XXXX, A. určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a to stavbe Ootela Maní so súpisným č. 5 na parcele 772/2 k. ú. Považská Bystrica a parcel 772/2 a 772/28 v Považskej Bystrici.

Rozsudkom Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 9.1.2014, sp. zn. 6C/204/2013 - 35, právoplatným 14.2.2014, súd určil, že navrhovateľ REALITY - NÁJOMNÉ DOMY, a.s. je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných Správou katastra Považská Bystrica, obec Považská Bystrica na LV č. 8496, pre k. ú. Považská Bystrica ako parcely KN C 772/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2125 m², parc. č. 772/28 zastavané plochy a nádvoria o výmere 758 m² a stavba Hotela Manín súp. č. 5, stojaci na parcele č. 772/2.

Z vykonaného dokazovania mal súd ďalej za preukázané, že v súčasnej dobe je vlastníkom stavby Hotela Manín súp. č. 5, na parcele 772/2 a parcel KN C 772/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2125 m² a parc. KN C 772/28 zastavané plochy a nádvoria o výmere 758 m² spoločnosť REALITY - Nájomné domy a. s., Trenčianska cesta 647/24, Bánovce nad Bebravou, titulom nadobudnutia je rozsudok Okresného súdu Považská Bystrica 6C 204/2013 - 35, zo dňa 9.1.2014 - Z 641/14-1150/14.

Ako vyplýva z výpisu z Obchodného registra spoločnosti REALITY - Nájomné domy a.s., od 21.10.2015 je sídlom vyššie uvedenej spoločnosti Nová ulica 1588, Stupava a štatutárnym orgánom je E. C.. Od zápisu spoločnosti REALITY - Nájomné domy a.s. do obchodného registra, t.j. od 14.9.2005 v tejto spoločnosti došlo 19x k zmene štatutárneho orgánu, pričom ako štatutárni zástupcovia vystupovali E. C., A. T., O.. D. U., O.. E.F. P., I. I. B.. Niektorí štatutárni zástupcovia boli v tejto funkcii len niekoľko dní, vrátane E. C., súčasného štatutárneho zástupcu spoločnosti REALITY - Nájomné domy a.s..

V priebehu konania, na pojednávaní dňa 16.2.2016, na ktorom bolo vyhlásené rozhodnutie, predložila právna zástupkyňa navrhovateľa Dohodu o zmene zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 1.10.2010, datovanú dňom 27.6.2013, uzatvorenú medzi prenajímateľom E. C. a nájomcom - REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK a novým prenajímateľom REALITY - Nájomné domy a.s., v mene ktorého koná A. T., predseda predstavenstva, v zmysle ktorej v bode 1.1. zmluvné strany konštatovali, že na základe dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 27.3.2013 medzi prenajímateľom a novým prenajímateľom vstúpil do práv a povinností (zákonnou cesiou) podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka nový prenajímateľ s účinkami ku dňu odstúpenia (zrušenia kúpnej zmluvy), predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica, a to parcela č. 772/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2883 m² a Hotel Manín so s. č. 5 ležiaci na parc. č. 772/2. Zmluvné strany sa nad rámec vyššie uvedenej zákonnej cesie dohodli, že 1) nový prenajímateľ preberie dňom 27.6.2013 všetky práva a povinnosti pôvodného prenajímateľa, ktorému vplyvajú zo zmluvy o podnájme nehnuteľností zo dňa 1.10.2010 a zároveň dňom 27.6.2013 tieto práva a povinnosti pôvodného prenajímateľa z tejto nájomnej zmluvy v celom rozsahu zanikajú a 2) nový prenajímateľ vstupuje dňom 27.6.2013 do právneho postavenia prenajímateľa a týmto dňom mu v zmysle uzavretej nájomnej zmluvy vzniká právo na prenechanie vyššie uvedených nehnuteľností do užívania nájomcovi podľa tejto zmluvy.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov Prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému zmluvou o nájme.

Podľa § 3 ods. 3 zákona 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. 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 § 6 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

Podľa § 524 ods. 1 Občianskeho zákonníka Veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému.

Po zhodnotení všetkých skutočností a dôkazov súd dospel jednoznačne k záveru, že návrh navrhovateľa nie je dôvodný. Je nesporné, že dňa 1.10.2010 uzatvoril prenajímateľ E. C. ako vlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica - parc. č. 772/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2883 m² a Hotela Manín so súp. č. 5 ležiaci na parc. č. 772 s nájomcom REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK, zastúpenej vedúcim organizačnej zložky E. C. nájomnú zmluvu, na základe ktorej prenechal prenajímateľ vyššie uvedené nehnuteľnosti do užívania nájomcovi od 1.10.2010 do 31.12.2020. Prenajímateľ zároveň udelil podpisom zmluvy nájomcovi súhlas, aby nehnuteľnosti alebo ich časti dal do podnájmu iným fyzickým alebo právnickým osobám. Nesporné je i to, že dňa 15.6.2012 nájomca REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK, v zastúpení O.. D. V. ako splnomocnenom na základe plnej moci uzatvoril s podnájomcom - odporcom1/ zmluvu o podnájme, predmetom ktorej boli časti nebytového priestoru označené v článku 1 Predmet zmluvy bod 1.3 . nehnuteľností - budovy súp. č. 5 zapísanej na LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica.

V danom prípade, v čase, keď prenajímateľ uzatvoril s nájomcom zmluvu o nájme nehnuteľností zo dňa 1.10.2010, bol na LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica zapísaný ako vlastník prenajatých nehnuteľností E. C.. Rovnako bol E. C. zapísaný na LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica ako vlastník predmetných nehnuteľností aj v čase uzatvorenia zmluvy o podnájme dňa 15.6.2012.

Rozsudkom Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 9.1.2014 sp. zn. 6C/204/2013 - 35, právoplatným 14.2.2014, súd však určil, že vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica je spoločnosť REALITY- Nájomné domy, a.s., Trenčianska cesta 647/24, Bánovce nad Bebravou, IČO: 36 347 507. Ako vyplýva z obsahu pripojeného spisu Okresného súdu Považská Bystrica 6C/204/2013 a odôvodnenia písomného vyhotovenia vyššie uvedeného rozsudku, kupujúci E. C. sa stal vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č.8496 k. ú. Považská Bystrica na základe kúpnej zmluvy zo dňa 6.9.2007 uzatvorenej s predávajúcim REALITY- Nájomné domy, a.s., so sídlom Hviezdoslavova 42, Žilina. Navrhovateľ v konaní 6C/204/2013 - spoločnosť REALITY- Nájomné domy, a.s. svoj návrh o určenie vlastníckeho práva odôvodňoval tým, že medzi predávajúcim a kupujúcim z kúpnej zmluvy zo dňa 6.9.2007 došlo dňa 27.6.2013 k dohode o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 6.9.2007.

Z obsahu dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2013 uzatvorenej medzi predávajúcim REALITY- Nájomné domy, a.s., a kupujúcim E. C. vyplýva, že predávajúci dňa 26.6.2013 odstúpil od vyššie uvedenej kúpnej zmluvy z dôvodu, že kupujúci nezaplatil predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas s účinkami zrušenia kúpnej zmluvy v celom rozsahu. Zmluvné strany sa dohodli a prejavili zhodne vôľu predávajúceho odstúpiť od kúpnej zmluvy v celom rozsahu.

Vychádzajúc z ustanovení Občianskeho zákonníka o odstúpení od zmluvy, úspešným odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku a to s účinnosťou ku dňu uzatvorenia zmluvy, pokiaľ zákonom nie je výslovne ustanovené alebo dohodnuté, že zmluva sa ruší až k neskoršiemu dátumu. Odstúpením od zmluvy teda vzniká právny stav, ako keby záväzok zo zmluvy ani nebol vznikol a poskytnuté plnenie sa stáva plnením bez právneho dôvodu. V danom prípade súd má za to, že kúpna zmluva, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica, uzatvorená medzi predávajúcim REALITY- Nájomné domy, a.s. a kupujúcim E. C., vzhľadom na skutočnosť že neobsahovala dohodu zmluvných strán o začiatku zrušenia zmluvy, pričom účinok zrušenia zmluvy nie je v danom prípade ani výslovne ustanovený zákonom, že kúpna zmluva, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica zo dňa 6.9.2007, bola zrušená s účinkami ku dňu uzavretia zmluvy t.j. ku dňu 6.9.2007. Z uvedeného potom vyplýva, že E. C., keďže nebol ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy 1.10.2010 vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 8469 k. ú. Považská Bystrica nebol subjektom oprávneným prenechať predmetné nehnuteľnosti do nájmu spoločnosti REALITY -správcovská CZ s.r.o.. organizačná zložka v SK, z ktorého dôvodu, je uvedená nájomná zmluva neplatná. Neplatnou je potom aj na nájomnú zmluvu nadväzujúca zmluva o podnájme zo dňa 15.6.2012 ako aj dohoda

o pristúpení k záväzku zo dňa 15.6.2012 uzatvorená medzi spoločnosťou REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK ako veriteľom a pristupujúcim dlžníkom Františkom Jánošíkom - odporcom 2/.

Ako bolo uvedené vyššie, odstúpením od zmluvy vzniká právny stav, ako keby záväzok zo zmluvy nebol vznikol a poskytnuté plnenie sa stáva bezdôvodným obohatením. Pokiaľ teda odporca 1/ užíval časť nehnuteľností zapísaných na LV č. 8496 k. ú. Považská Bystrica, tieto užíval bez právneho dôvodu. Na strane odporcu 1/ došlo teda k bezdôvodnému obohateniu, nie však na úkor navrhovateľa resp. nájomcu, spoločnosť REALITY - správcovská CZ, s.r.o. organizačná zložka v SK, ale na úkor vlastníka nehnuteľností, ktorým bola spoločnosť REALITY- Nájomné domy, a.s.. Pokiaľ teda k postúpeniu pohľadávky titulom nezaplateného podnájomného a zmluvnej pokuty došlo medzi postupcom REALITY - správcovská CZ, s.r.o. organizačná zložka v SK a postupníkom REALITY - Leasing CZ, takéto postúpenie pohľadávky je neplatné, pretože pohľadávka z titulu nezaplateného podnájomného vznikla vlastníkovi REALITY- Nájomné domy, a.s., ktorý mohol prípadne túto pohľadávku postúpiť na tretiu osobu. Vychádzajúc z vyššie uvedeného navrhovateľ v tomto konaní nie je aktívne legitimovaným na podanie tohto návrhu.

Pokiaľ sa týka námietok odporcov 1/, 2/, že zmluvu o podnájme uzatvoril za nájomcu O.. D. V., ktorý bol oprávnený podpisovať, vychádzajúc z výpisu z obchodného registra len spoločne s E. C., súd poukazuje na to, že navrhovateľ predložil súdu plnomocenstvo udelené splnomocniteľom REALITY - správcovská CZ, s.r.o. organizačná zložka v SK zo dňa 13.2.2012, ktorým vedúcim organizačnej zložky E. C. splnomocnil O.. D. V. na konanie v mene spoločnosti a na zastupovanie v obchodných veciach, okrem iného aj uzatváraním zmlúv o podnájme atď. V tomto smere je teda námietka odporcov 1/, 2/ nedôvodná, avšak vzhľadom na právny záver súdu aj irelevantná.

Súd poukazuje aj na tú rozhodnú skutočnosť, že zmluva o podnájme bola uzatvorená dňa 15.6.2012. V zmysle čl. 4. bod 4.1. Cena podnájmu sa zmluvné strany dohodli, že podnájomné za predmet podnájmu za mesiac august 2012 predstavuje sumu 1 Euro a za nasledujúce mesiace je vo výške 1 570 Eur mesačne bez DPH. Zmluva o podnájme bola uzatvorená počnúc dňom 1.8.2012, kedy aj odporca 1/ začal predmetnú nehnuteľnosť užívať, čo v konečnom dôsledku vyplýva aj z preberacieho protokolu zo dňa 15.6.2012, v zmysle ktorého nájomca odovzdal podnájomcovi predmet podnájmu dňa 1.8.2012. Dňa 15.6.2012 bola podpísaná medzi spoločnosťou REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK ako veriteľom dohoda o pristúpení k záväzku, s pristupujúcim dlžníkom M. D., v zmysle ktorej podľa článku II. predmetnej zmluvy bod 2., na základe zmluvy o podnájme má pôvodný dlžník peňažný záväzok voči veriteľovi na zaplatenie podnájomného vo výške 1 570 eur mesačne počas trvania zmluvy o podnájme. Pokiaľ však odporca 1/ začal užívať predmetnú nehnuteľnosť až od 1.8.2012, keď uzatvoril zmluvu o podnájme dňa 15.6.2012, nemohol mu predsa už v deň uzatvorenia zmluvy o podnájme vzniknúť záväzok vo výške 1 570 Eur, keď nehnuteľnosť ešte ani nezačal užívať a v čase uzatvorenia dohody o pristúpení k záväzku nenastala ani splatnosť prvého podnájomného. Uvedená okolnosť nemá vplyv ani na uzatvorený Dodatok č 1 k zmluve o podnájme zo dňa 15.6.2012 uzatvorený dňa 29.6.2012, podľa ktorého sa zmluvné strany dohodli, že podnájomné za mesiac september sa bude fakturovať v mesiaci júli 2012.

Pokiaľ sa týka odstúpenia odporcu 2/ od dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 15.6.2012 datovanú dňom 23.5.2014, súd poukazuje na to, že odporca 2/ neodstúpil od dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 15.6.2012 uzatvorenej medzi veriteľom REALITY - správcovská CZ s.r.o. organizačná zložka v SK a odporcom 2/ ale od dohody o pristúpení k záväzku uzatvorenej medzi spoločnosťou REALITY - energo CZ, s.r.o. organizačná zložka, pričom odstúpenie sa týka dohody o spôsobe rozúčtovania energií a služieb spojených s podnájomom a nie dohody o pristúpení k záväzku na zaplatenie podnájomného.

V priebehu konania na záver pojednávania, na ktorom bol vyhlásený rozsudok, predložila právna zástupkyňa navrhovateľa Dohodu o zmene zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 1.10.2010, ktorá mala byť uzatvorená dňa 27.6.2013. Súd na predložený listinný dôkaz neprihliadal a ani ho pri svojom rozhodovaní nezohľadnil, nakoľko má za to, že predmetný listinný dôkaz bol vyhotovený dodatočne, je antidatovaný (s poukazom na osobu E. C. vystupujúceho ako fyzická osoba - prenajímateľ, štatutárny zástupca nájomcu, postupcu, postupníka a vlastníka nehnuteľností) a súd je presvedčený, že pokiaľ by takýto dôkaz existoval v čase podania návrhu dňa 24.11.2014, navrhovateľ by tento predložil spolu s návrhom resp. tento by bol predložil spolu s nájomnou zmluvou zo dňa 1.10.2010, ktorú súdu predložil

dňa 2.12.2015. Vyššie uvedený listinný dôkaz právna zástupkyňa navrhovateľa predložila až na záver pojednávania, na ktorom bol vyhlásený rozsudok dňa 16.2.2016, kedy právna zástupkyňa odporcov 1/,2/ poukazovala na nedostatok aktívnej legitímácie navrhovateľa z dôvodu existencie rozsudku v konaní 6C/204/2013.

Vzhľadom na zhora uvedené skutočnosti a za použitia citovaných ustanovení zákona č 116/ 1990 Zb. a o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka súd návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 142 ods. 1 O. s. p.. Odporcovia 1/,2/ mali v konaní plný úspech, preto im vzniklo právo na náhradu trov konania. Trovy konania vznikli odporcom 1/,2/ titulom zaplateného súdneho poplatku za odpor vo výške 534 Eur a titulom trov právneho zastúpenia za 4 úkony právnej služby á 253,94 Eur (prevzatie a príprava zastúpenia, podanie návrhu na súd, účasť na pojednávaní dňa 26.11.2015 a 16.2.2016) jeden úkon právnej služby á 63,35 Eur (1/4-ina hodnoty úkonu za účasť na pojednávaní dňa 4.6.2015, ktoré bolo odročené bez prejednaní veci) 4 x réžijný paušál á 8,39 Eur, 1 x réžijný paušál á 8,58 Eur, 20% DPH zo sumy 1121,25 Eur t.j. 224,25 Eur. Spolu trovy právneho zastúpenia 1345,50 Eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu na Krajský súd do Trenčína, v troch vyhotoveniach.

Podľa § 42 ods. 3 O. s. p. musí byť z podaného odvolania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

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

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno zdôvodniť len tým, že: a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, za 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 vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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