

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 7C/311/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1610205578
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr.Ing. Anna Prikrylová
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2016:1610205578.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky, sudkyňou Ing. Mgr. Annou Prikrylovou, v právnej veci navrhovateľky: S., zastúpenej advokátkou JUDr. Dagmar Valentovou, so sídlom Panská 15, 811 01 Bratislava, proti odporcovi: Z., o zaplatenie sumy 4.831,- Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke 1.113,30 Eur spolu s úrokom z omeškania 9,25 % ročne zo sumy 371,10 Eur od 16.04.2009 do zaplatenia, spolu s úrokom z omeškania 9% ročne zo sumy 531,10 Eur od 16.05.2009 do zaplatenia, spolu s úrokom z omeškania 9% ročne zo sumy 211,10 Eur od 16.06.2009 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Vo zvyšku súd návrh navrhovateľky zamietá.

Navrhovateľka je povinná zaplatiť odporcovi náhradu trov konania v sume 295,29 Eur za zaplatený súdny poplatok.

odôvodnenie:

Navrhovateľka (pôvodne s navrhovateľom v 2.) rade A.) sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 23.07.2010 domáhala voči odporcovi zaplatenia sumy 4.831,- Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 0,05% denne zo sumy 371,10 Eur od 16.04.2009 do zaplatenia, zo sumy 531,10 Eur od 16.05.2009 do zaplatenia, zo sumy 211,10 Eur od 16.06.2009 do zaplatenia, zo sumy 531,10 Eur od 16.07.2009 do zaplatenia, zo sumy 531,10 Eur od 16.08.2009 do zaplatenia, zo sumy 531,10 Eur od 16.09.2009 do zaplatenia, zo sumy 531,10 Eur od 16.10.2009 do zaplatenia, zo sumy 531,10 Eur od 16.11.2009 do zaplatenia, zo sumy 531,10 Eur od 16.12.2009 do zaplatenia, zo sumy 531,10 Eur od 16.01.2010 do zaplatenia a náhrady trov konania.

Svoj návrh odôvodnila tým, že s odporcom uzatvorila dňa 04.01.2002 nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bol prenájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na I. poschodí domu na L. v S., o celkovej výmere podlahovej plochy 119,5m². Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, a to od 01.01.2002 do 31.12.2006. Nájomný vzťah však trval aj po skončení doby účinnosti, a to na základe ústnej dohody a za podmienok dohodnutých v pôvodnej písomnej zmluve. Podľa čl. 3 ods. 2 bola výška nájomného stanovená dohodou vo výške 288.000,- Sk ročne, t.j. 24.000,- Sk mesačne (796,65 Eur), pričom splatnosť nájomného bola v zmysle čl. 4 ods. 4 nájomnej zmluvy dohodnutá vždy najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca. Počnúc 01.01.2009 začal odporca bez písomného dodatku o zmene výšky nájomného uhrádzať nájomné vo výške 16.000,-Sk (531,10 Eur), a to na základe skutočnosti, že prestal využívať časť prenajatých priestorov a parkovacie miesta za budovou, v ktorej sa predmet nájmu nachádzal. Za mesiac marec a máj 2009 odporca zaplatil nájomné len čiastočne sumou 160,- Eur a sumou 320,- Eur, s tým, že zvyšok nájmu vloží do notárskej úschovy, čo sa však nestalo aj napriek tomu, že to sám uviedol vo svojom písomnej žiadosti označenej "Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy" zo

dňa 19.03.2009. Za apríl 2009 nezaplatil nájomné vôbec a následne od júna 2009 prestal odporca platiť nájomné úplne. Navrhovateľka opakovane vyzvala odporcu na úhradu dlžného nájomného a riadne odovzdanie priestorov. Odporca na výzvy nereagoval. Odporca ukončil odber plynu dňom 08.03.2010. Na základe uvedených skutočností nájomný vzťah trval najmenej do 31.12.2009, nakoľko nájomca až do roku 2009 prenajaté priestory neodovzdal ani nájomný pomer žiadnym relevantným spôsobom neukončil. Záväzok odporcu z titulu neuhradenia nájomného za obdobie 01.03.2009 do 31.12.2009 predstavuje sumu 4.831 Eur. Podľa čl. 4 Nájomnej zmluvy si navrhovateľka uplatnila dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,05 % z jednotlivých dlžných mesačných súm za každý deň z omeškania.

Uznesením č.k. 7C/311/2010-54 zo dňa 06.10.2011 súd konanie na základe podania navrhovateľky voči navrhovateľovi v 2.) rade Gejzovi Fridrichovi zastavil, nakoľko ešte pred podaním návrhu došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorej sa nájom týka, v celosti na navrhovateľku.

Vo veci bol tunajším súdom dňa 17.08.2010 pod č.k. 16Ro/1128/2010-20 vydaný platobný rozkaz. Odporca podal proti platobnému rozkazu včas odpor s odôvodnením, v ktorom uviedol, že je pravdou, že s navrhovateľmi mal uzatvorenú nájomnú zmluvu na nájom nebytových priestorov. Posledná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to od 1.1.2002 do 31.5.2006, avšak tento vzťah predĺžili na ďalšie obdobie až do 31.12.2008 za rovnakých podmienok ako bolo dohodnuté v zmluve zo dňa 4.1.2002. Po ukončení nájomnej zmluvy, sa s navrhovateľkou opakovane stretával v snahe doriešiť predĺženie nájomnej zmluvy. Žiaľ zo strany navrhovateľky boli kladené neakceptovateľné podmienky. Za celú dobu nájmu okrem vysokého nájomného znášal i náklady na elektrickú energiu, vykurovanie a ostatné náklady spojené s užívaním nebytových priestorov. Od 1.1.2009 bol prinútený tieto priestory užívať bez zmluvného vzťahu, čo mu urobilo značné problémy vo vedení účtovníctva. Opakovane vyzval navrhovateľku na podpísanie nájomnej zmluvy. Listom oznámil navrhovateľke, že až do podpisu zmluvy bude uhrádzať nájomné len čiastočne a keď bude podpísaná zmluva, celý rozdiel doplatí. Následne navrhovateľke oznámil, že od 1.6.2009 bol prinútený sa z prenajatých priestorov odsťahovať a hľadať si nové priestory. Za prítomnosti sekretárky p. N. a JUDr. O. chcel navrhovateľke dňa 27.5.2009 odovzdať kľúče od priestorov. Jeden pár kľúčov prevzala navrhovateľka od pracovníčky odporcu p. N. pričom druhý pár kľúčov zostal u nej v stole. Opakovane sa snažil kľúče vrátiť, žiaľ navrhovateľka prevzatie kľúčov odmietala. Od 1.6.2009 sa presťahoval do vedľajšej budovy, túto skutočnosť navrhovateľke osobne oznámil. V jednej z kancelárií, ktoré mal odporca predtým v nájme, zostal podnikateľ jeho syn G.. Kancelária bola vykurovaná na plynový kotol, ktorý bol napojený na plynové hodiny evidované na odporcu. Písomne vyzval navrhovateľku k tomu, aby urobila prepis plynomeru u spoločnosti SPP a.s. na jej osobu. Toto navrhovateľka odmietla. Odporca nechcel pristúpiť k odhláseniu plynomeru, vzhľadom k tomu, aby jeho syn, resp. pracovníčka nezostali bez vykurovania. Preto stále platil za kúrenie vo všetkých v tom čase voľných kanceláriách. Po skončení vykurovacej sezóny a najmä po súhlase pracovníčky syna odhlásil plynomer. Za celú dobu nájmu uhradil navrhovateľke na nájomnom cca 3 mil. Sk. Z priloženej nájomnej zmluvy je zrejmé, že táto nájomná zmluva bola podpísaná podľa ustanovení zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a nie podľa ust. Občianskeho zákonníka. Podľa § 9 zák. č. 116/1990 Zb. nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času na ktorý bol dojednaný. To znamená, že nájomná zmluva skončila dňa 31.12.2008 a teda od tej doby navrhovateľka poberala finančné prostriedky bez právneho dôvodu.

Vo veci bolo rozhodnuté rozsudkom č.k. 7C/311/2010-73 zo dňa 09.12.2011, ktorým súd v celom rozsahu vyhovel návrhu navrhovateľky a zaviazal odporcu na zaplatenie uplatnenej sumy vrátane príslušenstva. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že v konaní bolo preukázané, že účastníci uzatvorili nájomnú zmluvu dňa 04.01.2002 a to na dobu určitú do 31.12.2006. Nájomný vzťah trval aj po skončení nájomnej zmluvy a to na základe ústnej dohody a za podmienok dohodnutých v pôvodnej nájomnej zmluve. Ďalej mal súd preukázané, že odporca užíval nebytový priestor aj v roku 2009, pričom, odporca sám v odpore proti platobnému rozkazu uviedol, že od 01.01.2009 bol prinútený tieto priestory užívať bez zmluvného vzťahu. čo mu urobilo značné problémy vo vedení účtovníctva. Navrhovateľka odporcu písomne podaním dňa 11.8.2009 a dňa 17.11.2009 žiadala o odovzdanie kľúčov, odhlásenia energie, upravenia miestnosti do pôvodného stavu a doplatenia dlžnej čiastky. Ďalej navrhovateľka podaním zo dňa 14.12.2009 poslala odporcovi predžalobnú upomienku na úhradu dlžného nájomného za mesiac január 2007 a marec až november 2009, ktoré neuhradil vôbec, resp. neuhradil v plnej výške. Podaním zo dňa 23.04.2010 navrhovateľka vyzvala odporcu na zaplatenie pohľadávky pred podaním žaloby a to za mesiac apríl 2009 a obdobie od júna 2009 do marca 2010. Zo žiadosti SPP a.s. súd zistil, že odporca odhlásil ukončenie odberu plynu dňa 28.03.2010. Odporca počnúc 1.1.2009 začal bez písomného

dodatku o zmene výšky nájomného uhrádzať nájomné vo výške 16.000,- Sk (531,10 eur) mesačne, a to na základe skutočnosti, že prestal využívať časť nebytových priestorov a parkovacie miesta za budovou, v ktorej sa predmet nájmu nachádzal. Z toho dôvodu žiadala navrhovateľka nájomné iba vo výške 531,10 Eur. Súd z výsledkov vykonaného dokazovania dospel k záveru, že odporca neplatil nájomné dohodnuté v zmluve riadne a včas. Navrhovateľke v zmysle citovaných zákonných ustanovení vzniklo voči odporcovi právo na uhradenie nájomného a to za mesiac marec 2009 v sume 371,10 Eur, máj 2009 v sume 211,10 Eur, za mesiac apríl 2009 a jún až december 2009 v sume 531,10 Eur, čo predstavuje nájomné vo výške 4.831,- Eur. Zároveň súd priznal poplatky z omeškania vo výške 0,05% denne z jednotlivých dlžných súm mesačného nájomného až do zaplatenia.

Proti rozsudku podal odporca v zákonnej lehote odvolanie. V dôvodoch odvolania uviedol, že je pravdou, že s navrhovateľkou mal podpísanú zmluvu o nájme nebytových priestorov na dobu určitú, do 31.12.2008. Ešte pred vypršaním dojednanej doby mal snahu o dojednanie novej zmluvy, keďže k dohode nedošlo k 01.06.2009 odporca sa z priestoru odsťahoval, odovzdal kľúče, a preto mu nie je zrejmé, prečo došlo k uloženiu povinnosti uhradiť nájomné až do 16.01.2010, keď žiaden priestor neužíval. Namietal príslušenstvo, keď mu nie je zrejmé, či ide o úroky, penále alebo pokutu. Vytkol taktiež súdu prvého stupňa, že sa nezaoberal právnu stránkou, teda podpísanou nájomnou zmluvu do 31.12.2008. Zastáva názor, že postupom súdu mu bola odňatá možnosť konať pred súdom, z dôvodov ktorých navrhuje, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Krajský súd v Bratislave rozsudok prvého stupňa zrušil a vrátil na ďalšie konanie. Prvostupňovému súdu vytkol, že vykonané dôkazy neumožnili súdu dostatočne ustáliť skutkový stav, pretože prvostupňový súd svoje výkladové závery založil na nedoloženom konštatovaní, že „...odporca neplatil nájomné dohodnuté v zmluve riadne a včas“... v dôsledku čoho mu bola súdom určená povinnosť zaplatiť dlžné nájomné. Takémuto právnomu záveru musí predchádzať spoľahlivo zistený skutkový stav preukázaný záväzkovoprávnym vzťahom medzi účastníkmi konania, založený buď perfektnou zmluvou o prenájme nebytových priestorov, alebo skutkový stav založený na zhodnom tvrdení účastníkov konania (§ 120 ods. 3 O.s.p.), o aký prípad sa v danej veci ale nejedná, keďže ani jeden predpoklad v konaní splnený nebol. Ďalej prvostupňový súd nemal dostatočne preukázané, dokedy mali účastníci podpísanú platnú nájomnú zmluvu. Odvolací súd zároveň dodal, že je potrebné dôsledne rozlišovať či došlo k predĺženiu nájmu na základe ústnej dohody ako to bolo konštatované, ktorá by bola ale s poukazom na ustanovenie § 3 ods. 3,4 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov neplatná a užívaním nebytových priestorov by došlo na strane odporcu v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka k bezdôvodnému obohateniu, alebo či došlo k predĺženiu nájmu v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Za dôvodnú považoval odvolací súd námietku odvolateľa, ktorou vytkol súdu prvého stupňa nepreskúmateľnosť výroku v časti priznania príslušenstva, keď vo výrokovej časti rozsudku priznal navrhovateľke poplatok z omeškania, nielen v rozpore s požiadavkou navrhovateľky ktorá správne požadovala ako sankciu za omeškanie úrok z omeškania, ale aj v rozpore s odôvodením rozsudku v tejto časti, keď odkazuje na čl. 4 Nájomnej zmluvy, v ktorom mali účastníci dohodnutý úrok z omeškania. Zmätočný postup súdu prvého stupňa robí rozsudok v tejto časti nepreskúmateľným, pričom nie je možné v súdnej veci súdnym rozhodnutím priznať navrhovateľke poplatok z omeškania v súvislosti s omeškaním platenia nájomného za nebytový priestor, pretože poplatok z omeškania prichádza do úvahy (podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka) len v prípadoch, v ktorých to výslovne pripúšťa Občiansky zákonník, napr. ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (§ 697 Obč.zák.). Keďže záver súdu prvého stupňa v časti priznania istiny je predčasný, pretože pre takéto zistenie nemal dostatok skutkových podkladov, a záver súdu prvého stupňa v časti priznania príslušenstva je zmätočný odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Úlohou súdu prvého stupňa bolo zistiť skutkový stav veci a to predovšetkým výsluchom odporcu, odstrániť spornosť tvrdenia týkajúceho sa predĺženia zmluvného vzťahu a po náležitom skutkovom zistení v naznačenom smere a zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania je potrebné vec správne právne posúdiť, t.j. či došlo k predĺženiu nájmu na základe ústnej dohody a s tými spojenými následkami jej neplatnosti alebo došlo k predĺženiu nájmu v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom odporcu, výsluchom svedkov Z., G., D. oboznámením sa s prednesom návrhu právnej zástupkyne navrhovateľky, s výsluchom navrhovateľky, nájomnou zmluvou za obdobie od 01.01.2002 do 31.12.2006, žiadosťou o uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa

19.03.2009, výzvou na odovzdanie nebytových priestorov zo dňa 11.08.2009, výzvou na plnenie zo dňa 08.10.2007, výzvou zo dňa 17.11.2009, predžalobnou upomienkou zo dňa 14.12.2009, výzvou na zaplatenie pred podaním žaloby 23.04.2010, výpisom z listu vlastníctva č. 75, odporom proti platobnému rozkazu, vyjadrením navrhovateľky k odporu, návrhmi nájomných zmlúv zo dňa 01.01.2007, 15.10.2007, 08.12.2008, 10.12.2008, 03.01.2008, zmluvami o nájme nebytových priestorov uzatvorenými medzi Branislavom Kostolanským a navrhovateľkou a ich dodatkami, výpoveďou k tejto nájomnej zmluve, zmluvou o nájme nebytových priestorov uzatvorenou medzi odporcom ako nájomcom a Vladimírom Kovarovičom ako prenajímateľom zo dňa 01.06.2009 a zistil nasledujúci skutkový a právny stav.

Z výsluchu navrhovateľky a jej vyjadrení súd zistil, že účastníci mali uzatvorenú nájomnú zmluvu platnú v rokoch 2002 do 2006. Navrhovateľka mala za to, že ak odporca pokračoval v užívaní nebytových priestorov aj po roku 2006, došlo podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka k predĺženiu nájmu za tých istých podmienok. Ďalej mala navrhovateľka za to, že predmetom nájmu neboli iba nebytové priestory ale aj pozemky - parkovacie miesta, preto je potrebné podriaďiť nájom režimu Občianskeho zákonníka. Poukázala na skutočnosť, že predmetné nebytové priestory sú vedené ako rodinný dom a nie ako nebytové priestory. Čo sa týka platenia nájomného odporca si neplnil nájomné riadne a včas už v predchádzajúcich obdobiach. Po výzve na úhradu odporca čiastočne nedoplatky uhradil. Ďalšie nedoplatky vznikli za mesiac marec až december 2009 a to v celkovej sume 4.831,- Eur. Podľa tvrdenia navrhovateľky na obdobie rokov 2007 až 2008 písomná nájomná zmluva podpísaná nebola. Ďalej navrhovateľka uviedla, že v roku 2008 - 2009 mala pre odporcu na podpis návrhy nájomných zmlúv, tieto sa však nezrealizovali. Situáciou ohľadom uzatvárania nájomných zmlúv s odporcom chcela navrhovateľka dosiahnuť to, aby odporca z priestorov odišiel. Viacerými výzvami vyzývala navrhovateľka odporcu, aby priestory opustil. Nebytové priestory opustil odporca v lete 2009, ale neodovzdal kľúče, neodhlásil energiu a v nebytových priestoroch mal svoje veci. Podľa navrhovateľky k riadnemu ukončeniu nájomnej zmluvy nedošlo a nedošlo ani k riadnemu odovzdaniu priestorov. Poukázala na skutočnosť, že ak odporca považuje za výpoveď zo zmluvy skutočnosť, že nebytové priestory opustil, má sa prihliadať na výpoveďnú dobu a treba to zohľadniť pri nároku na uplatnené nájomného. Čo sa týka uplatnených úrokov z omeškania vo výške 0,05% denne, tieto si uplatňuje v súlade s tým, čo si účastníci v pôvodnej nájomnej zmluve dohodli.

Odporca pri výsluchu uviedol, že v období od 01.01.2002 do 31.12.2006 mali riadne uzatvorenú písomnú nájomnú zmluvu podľa zákona č. 116/1990 Zb. Za ďalšie obdobie chceli riešiť nájom takou istou zmluvou. Odporca zaslal dva podpísané návrhy na uzatvorenie nájomnej zmluvy navrhovateľke, pričom navrhovateľka ich nepodpísala. Navrhovateľka mu taktiež doručila jeden návrh, tento však z dôvodu vysokého nájomného odmietol podpísať. Odporca ďalej uviedol, že za obdobie od 2007-2008 bola uzatvorená nájomná zmluva, bola to tá istá nájomná zmluva ako za obdobie od 01.01.2002 do 31.12.2006, kde bolo jednou vetou uvedené, že nájom sa predlžuje za tých istých podmienok ako táto zmluva. Po 01.01.2009 nemali účastníci podpísanú nájomnú zmluvu, preto odporca vyzval listom navrhovateľku na uzatvorenie nájomnej zmluvy. K 01.06.2009 odišiel odporca z prenajatých priestorov do vedľajšej budovy. V tomto období odovzdala sekretárka odporcu navrhovateľke jeden pár kľúčov. Navrhovateľka vedela o odchode odporcu z priestorov a tým, že prevzala jeden pár kľúčov od p. N., s tým aj súhlasila. Odporca ďalej uviedol, že ak mala navrhovateľka za to, že neplatil nájomné mohla mu dať výpoveď, čo však neurobila.

Svedok Z. uviedol, že bol ako nájomca v nebytových priestoroch navrhovateľky s tým, že k ukončeniu nájomného vzťahu s navrhovateľkou došlo ku dňu 30.03.2014 dohodou. Mali uzatvorenú zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa zákona 116/1990 Zb. Čo sa týka prenajatých priestorov mal na seba napísaný elektromer, pričom s odporcom si vždy vyúčtovali medzi sebou spotrebu elektrickej energie. Žiadne nevysporiadané platby medzi ním a navrhovateľkou ako aj medzi ním a odporcom nemajú. Čo sa týka ukončenia nájmu nebytových priestorov odporcom, k odsťahovaniu odporcu mohlo prísť v mesiacoch máj, jún 2009. Už po odchode si s odporcom posledný krát vyúčtovali elektrickú energiu. Následne v nebytových priestoroch po odchode odporcu bola krátky čas realitná kancelária.

Svedok G. uviedol, že spolu so svojim otcom - odporcom užíval časť nebytových priestorov a keď odporca odišiel prebral časť týchto priestorov. Presne si nepamätal, kedy odporca z nebytových priestorov odišiel. S navrhovateľkou následne došlo k ukončeniu nájomného vzťahu, pričom nezostali si navzájom nič dlžní.

Svedkyňa D. pri výsluchu uviedla, že pracuje pre odporcu ako asistentka. Problém s nájomnými zmluvami nastal približne v rokoch 2008/2009. Navrhovateľka a odporca si navzájom vypracovávali a pripomienkovali nájomné zmluvy. V roku 2008 tlačila na odporcu, nakoľko, čo sa týka účtovníctva nie je možné fungovať bez nájomnej zmluvy. Medzi navrhovateľkou a odporcom dochádzalo k nedorozumeniam. Odporca tlačil na zníženie nájomného. Čo sa týka spotreby plynu, plynové hodiny boli písané na odporcu, voda sa však rozúčtovala aj s ostatnými nájomcami, pričom odporca mal námietky voči nedoplatkom, lebo sa to nedalo presne rozrátať. Následne sa rozpory medzi navrhovateľkou a odporcom prehlbovali a odporca sa rozhodol, že z priestorov odíde. Priestory svedkyňa umyla, zostal tam iba jeden luster. Jeden pár kľúčov odovzdala svedkyňa navrhovateľke. Pri odovzdaní kľúčov nemala navrhovateľka námietky voči stavu nebytových priestorov v tom čase. Druhý pár kľúčov mal odporca. Odsťahovali koncom mesiaca máj 2009. Navrhovateľka sa chcela s odporcom stretnúť ohľadom odovzdania priestorov a odovzdania ďalšieho páru kľúčov, nepamätá si však či k stretnutiu došlo. Svedkyňa následne telefonicky oznámila, že má aj druhý pár kľúčov pre navrhovateľku, navrhovateľka si však tieto nevyzdvihla, lebo sa chcela stretnúť priamo s odporcom. V roku 2009 uhradila podľa pokynov odporcu približne 4 platby nájomného, presné sumy a dátumy úhrad si nepamätala. Predmetom prenájmu boli 4 kancelárie, z toho dve kancelárie užíval syn odporcu G.. Svedkyňa ďalej uviedla, že navrhovateľka vedela, že pokiaľ nebude podpísaná nájomná zmluva z priestorov odíde. Po ich odchode z prenajatých priestorov bol na budove oznam o voľných priestoroch. Vie o nejakej spoločnosti, ktorá v priestoroch krátko fungovala.

Z nájomnej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi dňa 04.01.2002 z článku 1. súd zistil, že odporca ako nájomca užíval nebytové priestory navrhovateľky v celkovej výmere 119,5 m² (v zmluve nesprávne uvedené 114 m²). V článku 3. bol dohodnutý nájom na dobu určitú a to od 01.01.2002 do 31.12.2006. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 288.000,- Sk, teda 24.000,- Sk mesačne so splatnosťou do 15. dňa nasledujúceho mesiaca. V článku 4. mali účastníci dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania. Nájomná zmluva bola uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Z doložených piatich návrhov nájomných zmlúv (čl. 104-115 spisu) súd zistil, že účastníci si navzájom vypracovali tieto návrhy nájomných zmlúv, pričom predmetom mali byť nebytové priestory o rôznej podlahovej ploche a s rôznymi sumami ročného nájmu. Všetkých päť návrhov nájomnej zmluvy bolo vypracovaných podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme bytových a nebytových priestorov. V poradí poslednom návrhu nájomnej zmluvy zo dňa 10.12.2008 bolo uvedené nájomné vo výške 531,10 Eur mesačne.

Dňa 14.07.2008 vyhotovila navrhovateľka spolu s manželom pripomienky ohľadom veľkosti prenajatých priestorov ako aj ohľadom výšky nájomného s tým, že z týchto pripomienok vyplýva, že zmluva o nájme nebola k tomuto dňu uzavretá.

V žiadosti o uzavretie zmluvy zo dňa 19.03.2009 odporca uvádza, že navrhovateľka s ním odmieta uzavrieť nájomnú zmluvu a neustále mení cenu. Ďalej uviedol, že počnúc mesiacom marec 2009 bude uhrádzať 30% z dojednaného nájomného podľa skončenej nájomnej zmluvy.

Z nájomnej zmluvy zo dňa 30.05.2009 uzavretej medzi navrhovateľkou a jej manželom ako prenajímateľmi a Branislavom Kostolanským ako nájomcom súd zistil, že predmetom tejto zmluvy bola časť nebytových priestorov, ktoré predtým užíval odporca, pričom nájom bol dohodnutý na dobu určitú od 01.06.2009 do 31.07.2010. Následne došlo k uzatvoreniu ďalších nájomných zmlúv na ďalšie obdobie až do 31.07.2014. K ukončeniu nájomného vzťahu medzi navrhovateľkou a Branislavom Kostolanským došlo ku dňu 01.04.2014 výpoveďou zo strany Branislava Kostolanského. Aj tieto nájomné zmluvy boli uzavreté podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Z nájomnej zmluvy zo dňa 01.06.2009 je zrejmé, že odporca uzavrel ako nájomca s prenajímateľom I. nájomnú zmluvu na nebytové priestory a to na dobu neurčitú.

Z výpisu z listu vlastníctva č. XX súd zistil, že navrhovateľka je jedinou vlastníčkou rodinného domu súpisné číslo XX, na parcele číslo XXXX/XX, ako ja parcely číslo XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría vo výmere 78 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría vo výmere č. XXX.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov 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 § 3 ods. 4 zákona č. 116/1990 Zb. ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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 § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

V prvom rade sa súd zaoberal, či medzi účastníkmi za obdobie, za ktoré si navrhovateľka uplatnila nájomné, bola uzatvorená platná nájomná zmluva. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že medzi sebou uzavretú riadnu písomnú nájomnú zmluvu za obdobie od 01.01.2002 do 31.12.2006. Táto zmluva bola uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Podľa navrhovateľky došlo k predĺženiu nájomnej zmluvy podľa ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka za tých istých podmienok. Súd má za to, že nemožno zmluvu uzavretú podľa zákona č. 116/1990 Zb. predĺžiť podľa Občianskeho zákonníka tak, ako to tvrdí navrhovateľ. Účastníci nemali medzi sebou uzatvorenú nájomnú zmluvu podľa Občianskeho zákonníka, ktorú by bolo možné predĺžiť v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka tak, ako to tvrdí navrhovateľka. Na druhej strane odporca tvrdil, že podpisom predĺžili vyššie uvedenú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a to do 31.12.2008. Ani odporca ale ani navrhovateľka súdu nedoložili riadnu písomnú nájomnú zmluvu za obdobie po 01.01.2007. Z doložených návrhov nájomných zmlúv je zrejmé, že účastníci si v priebehu rokov 2007 až 2008 medzi sebou navzájom vymenili tieto návrhy, pričom sa nevedeli dohodnúť na veľkosti nebytových priestorov, ktoré majú byť v zmluve a najmä sa nevedeli dohodnúť na výške nájomného za nebytové priestory. Každý z návrhov zmluvy bol vypracovaný podľa zákona č. 116/1990 Zb., ale ani jeden z návrhov nájomných zmlúv nebol podpísaný oboma účastníkmi, teda nájomná zmluva nebola uzatvorená písomne. Z uvedeného mal súd preukázať, že účastníci mali síce úmysel uzavrieť nájomnú zmluvu na obdobie po 01.01.2007 a táto mala byť uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb., avšak zmluva nebola dojednaná písomne a preto je v zmysle § 3 ods. 4 zákona č. 116/1990 Zb. neplatná. Aj sám odporca v odpore zo dňa 30.08.2010 uviedol, že bol nútený užívať nebytové priestory bez zmluvy. K ukončeniu nájomného vzťahu došlo uplynutím času dňom 31.12.2006 a nedošlo k predĺženiu tohto vzťahu vo forme, akú vyžaduje zákon č. 116/1990 Zb, teda v písomnej forme. Z uvedeného je zrejmé, že odporca už v období po 01.01.2007 a teda aj v období, za ktoré si navrhovateľka uplatňuje nájomné (marec 2009 až december 2009), užíval nebytové priestory na základe neplatnej zmluvy a teda bez právneho dôvodu (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

V druhom rade sa súd zaoberal obdobím, dokedy odporca predmetné nebytové priestory na základe neplatnej zmluvy užíval. Navrhovateľka pri výsluchu uviedla, že odporca opustil nebytové priestory v lete 2009, ale neodovzdal kľúče, neodhlásil energiu a v nebytových priestoroch mal svoje osobné veci. Keďže podľa navrhovateľky nedošlo k riadnemu ukončeniu nájomnej zmluvy, aj napriek skutočnosti, že odporca opustil priestory, má sa prihliadať na výpovednú dobu. Keďže však medzi účastníkmi nebola v období

roku 2009 uzavretá platná nájomná zmluva, nemožno prihliadať na výpovednú dobu, ktorá pri užívaní priestorov bez právneho dôvodu (bez platnej nájomnej zmluvy) neexistuje. Keď mala navrhovateľka za to, že v nebytových priestoroch sa nachádzajú osobné veci odporcu a z tohto dôvodu nemôže s vlastnými nebytovými priestormi nakladať, mala sa domáhať od odporcu vypratania nebytových priestorov žalobou. Čo sa týka odhlásenia elektrickej energie, túto nemohol odporca odhlásiť, keďže elektromer bol v tom čase napísaný na Z., ktorý v tom čase riadne svoje nebytové priestory užíval. Ako aj vyplynulo z jeho výpovede navzájom si s odporcom vyúčtovali spotrebu elektrickej energie po odchode odporcu z nebytových priestorov. Čo sa týka odovzdania kľúčov, z výpovede svedkyne N. je zrejmé, že jeden pár kľúčov odovzdala navrhovateľke tesne pred opustením nebytových priestorov, čo navrhovateľka aj potvrdila. K odovzdaniu druhého páru kľúčov nedošlo, čo však neznamená to, že odporca bol povinný platiť nájom až do konca roku 2009. Čo sa týka odhlásenia plynomera, ani skutočnosť, že odporca odhlásil plynomer až v marci 2010 nezakladá nárok navrhovateľky na nájomné do konca roku 2009. Ako je zrejmé, že z výpovede svedkyne Smolárikovej, po odchode odporcu z nebytových priestorov, navrhovateľka inzerovala, že v nehnuteľnosti sú nebytové priestory na prenájom. Taktiež časť priestorov, ktoré predtým užíval odporca bola od 01.06.2009 prenajatá jeho synovi G. na základe platnej nájomnej zmluvy, pričom obe tieto skutočnosti navrhovateľka aj potvrdila. Z uvedeného vyplýva, že po odchode odporcu z nebytových priestorov, navrhovateľka čiastočne tieto priestory prenajala a preto jej návrh na nájomné za obdobie po 01.06.2009 nie je dôvodný. Doložená nájomná zmluva uzatvorená dňa 01.06.2009 medzi prenajímateľom I. a odporcom ako nájomcom len potvrdzuje to, že odporca odišiel z nebytových priestorov ku dňu 31.05.2009, fungovanie svojej kancelárie si logicky riešil prenájmom iných nebytových priestorov. Teda obdobie za ktoré mala navrhovateľka nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia bolo do konca mája 2009. Navrhovateľka si uplatnila výšku mesačného nájomného v sume 531,10 Eur, ktorú odvodila zo skutočnosti, že odporca jej začal platiť od začiatku roka 2009 za mesiace január a február sumu 531,10 Eur mesačne. Za mesiace marec 2009 a máj 2009 si navrhovateľka uplatnila nižšiu sumu z dôvodu čiastočnej úhrady odporcom. Odporca takto uplatnenú sumu mesačného nájomného nenamietal. Táto suma vyplýva aj z posledného návrhu nájomnej zmluvy zo dňa 10.12.2008. Preto súd priznal navrhovateľke uplatnenú sumu nie ako nájomné ale ako bezdôvodné obohatenie a to za obdobie marec až máj 2009, za mesiac marec 2009 sumu 371,10 Eur, za mesiac apríl sumu 531,10 Eur a za mesiac máj 2009 sumu 211,10 Eur, čo spolu predstavuje priznanú sumu 1.113,30 Eur. Vo zvyšku súd návrh navrhovateľky zamietol.

Podľa § 517 ods.1 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (v znení účinnom od 1.1.2009), 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.

Súd priznal navrhovateľka aj úroky z omeškania, nie však vo výške 0,05% denne ako si uplatnila, ale vo výške stanovenej podľa predpisov občianskeho práva. Ako už bolo vyššie uvedené, medzi účastníkmi v čase vzniku uplatnenej pohľadávky nebola uzavretá platná nájomná zmluva, preto nárok navrhovateľky na uplatnenie úroku z omeškania z nájomnej zmluvy uzavretej za obdobie do 31.12.2006 nie je dôvodný. Odporca napriek tomu, že užíval nebytové priestory bez právneho dôvodu v období od marca 2009 do mája 2009, vedel, že za užívané nebytové priestory je potrebné platiť. Splatnosť predtým dohodnutého nájomného bola vždy k 15. dňu v mesiaci za predchádzajúci mesiac. Čiže splatnosť úhrady (bezdôvodného obohatenia) za mesiac marec 2009 bola ku dňu 15.04.2009, za mesiac apríl 2009 ku dňu 15.05.2009 a za mesiac máj ku dňu 15.06.2009. Preto súd priznal navrhovateľke úrok z omeškania od 16teho dňa v mesiaci. Pri určení výšky úroku z omeškania vychádzal súd zo základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, ktorá ku dňu 16.04.2009 predstavovala 1,25 % ročne (1,25 % + 8 % = 9,25 %), ku dňu 16.05.2009 a dňu 16.06.2009 predstavovala 1% ročne (1 % + 8 % = 9 %).

Navrhovateľke tak vzniklo právo na úrok z omeškania vo výške 9,25 % ročne resp. 9% ročne až do zaplatenia. Vo zvyšku uplatňovaného príslušenstva aj príslušenstva za nepriznanú sumu nájomného súd návrh navrhovateľky zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého, ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo. Vzhľadom na predmet konania a rozhodnutie súdu bol odporca v konaní pomerne úspešnejší (návrhu bolo vyhovené v časti o zaplatenie 1.113,30 Eur s príslušenstvom, úspech navrhovateľky bol teda 23 %), zamietnutý bol v časti o zaplatenie sumy 3.717,70 Eur (úspech odporcu bol teda 74 %), čiže odporca bol úspešný v pomernej časti 51 % (74 - 23). Trovy konania odporcu predstavujú zaplatený súdny poplatok za odpor v sume 289,50 Eur a za podané odvolanie v sume 289,50 Eur, spolu teda sumu 579,- Eur. Súd priznal odporcovi náhradu trov konania v pomernej časti 51 % a to v sume 295,29 Eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 - tich dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Malacky. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Bratislave (§ 204 ods. 1 prvá veta O.s.p.).

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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania 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 s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č . 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok).

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 O.s.p. t .j .

1. sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov
2. ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania
3. účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený
4. v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie
5. sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný
6. účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom
7. rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát
8. súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav
9. sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali
10. bol odvolacím súdom schválený zmier

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 O.s.p.), t .j .

1. sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,

2. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej
 3. odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p.,
 4. ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.)