

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 24Cb/24/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121284942
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 08. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivan Bartek
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2022:6121284942.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v konaní pred sudcom JUDr. Ivanom Bartekom, v spore žalobcu: OP Centrum BB s.r.o., IČO: 47 786 027, so sídlom G. Švéniho 2794/8B, 971 01 Prievidza, v konaní zast. RASLEGAL, s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, proti žalovanému: TOYETO s.r.o., IČO: 51 725 479, so sídlom Kukuričná 1, 831 03 Bratislava, o zaplatenie 47.969,03 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 47.969,03 eur, spolu s úrokmi z omeškania 14% ročne: zo sumy 33.723,24 eur od 20.8.2020 do zaplatenia a zo sumy 12.965,74 eur od 24.2.2021 do zaplatenia a paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40.- eur, to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v 100% rozsahu.

odôvodnenie:

1. Návrhom na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní, došlým Okresnému súdu Banská Bystrica dňa 30.3.2021, sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým súd uloží žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi istinu 47.969,03 eur, úroky z omeškania 14% ročne zo sumy 33.723,24 eur odo dňa 20.8.2020 do zaplatenia a zo sumy 12.965,74 eur odo dňa 24.2.2021 do zaplatenia, paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40.- eur, ako aj povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania. Dňa 23.7.2021 bola vec postúpená tunajšiemu súdu na ďalšie konanie.

2. Žalobca tvrdil, že dňa 26.11.2018 ako prenajímateľ uzatvoril so žalovaným ako nájomcom zmluvu o nájme nebytových priestorov v nákupnom centre Point shopping center Banská Bystrica, so súpisným číslom XXXXX, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie O. O.. Predmetom nájmu bol priestor č. 2.07 o celkovej výmere 140,27 m², prenajatý bol za účelom prevádzkovania maloobchodnej predajne. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, a to päť rokov. Podľa zmluvy sa žalovaný zaviazal platiť (i) dohodnuté nájomné (základné nájomné a nájomné z obrátu), (ii) prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (vlastné a spoločné), ako aj (iii) poplatok za marketing. Žalovaný od jesene 2019 prestal bezdôvodne plniť svoje finančné povinnosti voči žalobcovi, nezaplatil nájomné za obdobie 14 mesiacov, od októbra 2019 do novembra 2020, v celkovej výške 28.137,86 eur, spoločné prevádzkové náklady v sume 16.089,02 eur, nedoplatok spoločných prevádzkových nákladov za rok 2020 v sume 1.280,05 eur, vlastné prevádzkové náklady v sume 2.270,35 eur, poplatky za marketing za obdobie od septembra 2019 do novembra 2020 v celkovej výške 3.896,01 eur a dohodnutú odplatu za reklamu na fasáde za obdobie od augusta 2019 do novembra 2020 v celkovej výške 1.200,- eur. V júli 2020 žalovaný bezdôvodne opustil nebytový priestor a presťahoval sa do konkurenčného nákupného centra. Zmluvný vzťah bol ukončený výpoveďou žalobcu, nájom sa skončil ku dňu 30.11.2020.

3. Žalobca označil a predložil listinné dôkazy - zmluvu o nájme nebytových priestorov, dodatok č. 1, faktúry žalobcu, výpoveď zmluvy o nájme nebytových priestorov, upomienky žalobcu na neuhradené faktúry, pokus o mimosúdne urovnanie vecí, oznámenie o zadržaní vecí s výzvou na úhradu a výzvu na otvorenie prevádzky a dodržiavanie otváracích hodín.

4. Žalovaný navrhol žalobu zamietnuť. V odpore proti platobnému rozkazu uviedol, že nárok uplatnený v žalobe neexistuje, keďže pohľadávky žalobcu buď zanikli, prípadne vôbec ani nevznikli.

5. Žalovaný v rámci procesnej obrany započítal svoju pohľadávku vo výške 8.837,03 eur, ktorá predstavuje preddavok na nájomné (zábezpeku) a ktorú v zmysle zmluvy zložil dňa 20.12.2018. Ďalej žalovaný započítal aj zhodnotenie predmetu nájmu - ponechané vybavenie žalovaného a stavebné úpravy, vrátane zadržaných vecí, v celkovej výške 34.394,44 eur s DPH, podľa zostatkovej ceny prenechaných investícií ako sú v účtovníctve žalovaného. S poukazom na článok VIII. bod 17, druhej vety, zmluvy, žalovaný napokon namietal, že mu vznikol nárok na odpustenie nájomného v celkovej výške 4.904,26 eur, a to za obdobie, kedy na základe opatrení prijatých slovenskými orgánmi verejnej moci v súvislosti so šírením ochorenia COVID-19 bolo znemožnené prevádzkovať prevádzku žalovaného v predmete nájmu. Keďže vyššie uvedené tvorí spolu sumu 48.135,73 eur, je žaloba nedôvodná. Na záver žalovaný ešte poukázal na okolnosti rokovania strán v decembri 2019 o predčasnom ukončení nájmu, ktoré navrhoval žalovaný. Podľa žalovaného nebolo obchodné centrum vhodným projektom, malo množstvo problémov, ako napr. nedostatočný marketing, a preto bolo pre verejnosť neatraktívne a málo navštevované.

6. Žalovaný ako dôkazy predložil uznesenie tunajšieho súdu č. k. 23Cb/179/2020-45 zo dňa 18.12.2020, ktorým súd poveril súdneho exekútora spísaním hnuiteľných vecí žalovaného v prenajatých priestoroch, odvolanie žalovaného proti tomuto uzneseniu a písomnú korešpondenciu medzi stranami a právnymi zástupcami.

7. K obrane žalovaného sa žalobca podrobne vyjadril v návrhu na pokračovanie v konaní na súde príslušnom na prejednanie vecí. Súd zaslal toto vyjadrenie žalovanému na vyjadrenie v zmysle § 167 ods. 4 Civilného sporového poriadku (CSP). Žalovaný sa k veci viac nevyjadril.

8. Na prejednanie sporu bolo nariadené pojednávanie. Súd prejednal a rozhodol vec v neprítomnosti žalovaného, ktorý sa na pojednávanie bez ospravedlnenia nedostavil.

9. Pokiaľ ide o skutkový stav, súd vychádzal z nesporných a nepopretých tvrdení žalobcu, tak ako sú uvedené v ods. 2 tohto rozsudku. Nebolo sporné, že strany uzavreli dňa 26.11.2018 písomnú zmluvu o nájme nebytových priestorov, že žalovaný od septembra 2019 neplatil žalobcovi nájomné, prevádzkové náklady, ani ostatné dohodnuté poplatky. V mesiaci júl 2020 žalovaný opustil nebytový priestor a presťahoval sa do iného obchodného centra. Nájomná zmluva bola ukončená dňom 30.11.2020, na základe výpovede žalobcu.

10. Výšku (výpočet) nárokov uplatnených v žalobe žalovaný nesporeval.

11. Predmetom sporu bolo iba právne posúdenie procesnej obrany žalovaného.

12. Súd dospel k záveru, že žalovaný sa žalobe neubránil. Podľa súdu žalovanému nevznikol voči žalobcovi žiadny z nárokov, ktoré mali spôsobiť zánik pohľadávok žalobcu. Argumenty žalobcu uvedené v návrhu na pokračovanie v konaní súd vyhodnotil ako správne a dôvodné.

13. Sumu 4.904,26 eur si žalobca v žalobe ani neuplatňoval, nebola predmetom sporu. Z toho dôvodu súd nepovažoval za potrebné zdôvodňovať, či žalovanému vznikol alebo nevznikol nárok na odpustenie nájomného.

14. Podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku

užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

15. Podľa článku IX. bod 8 zmluvy, udelenie súhlasu prenajímateľa k vykonaniu zmien alebo úprav nebytového priestoru podľa tejto zmluvy, resp. schválenie projektovej dokumentácie, nezakladá nájomcovi žiadny nárok voči prenajímateľovi v súvislosti s úhradou odsúhlasených zmien a úprav nebytového priestoru. Udelením súhlasu prenajímateľ na seba za žiadnych okolností nepreberá akúkoľvek zodpovednosť za správnosť alebo súlad odsúhlaseného technického riešenia nebytového priestoru s príslušnými technickými normami a všeobecne záväznými predpismi. Odsúhlasenie stavebných úprav prenajímateľom podľa ustanovení tejto zmluvy nezbavuje nájomcu povinnosti odovzdať nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

16. Podľa článku IX. bod 12 zmluvy, akékoľvek úpravy nebytového priestoru realizované nájomcom, vrátane tých, ktoré boli vykonané pred dňom začatia činnosti objektu, sú uskutočnené len na prechodný účel a okamihom ich zabudovania sa stávajú predmetom výlučného vlastníctva prenajímateľa ako súčasť objektu. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že voči prenajímateľovi nemá žiadne nároky súvisiace so zhodnotením nebytového priestoru.

17. Podľa uvedeného ustanovenia zákona má dojednanie strán prednosť. Zo zmluvného dojednania strán je zrejmé, že žalovaný nemá voči žalobcovi žiadne nároky na úhradu nákladov na úpravu alebo zmenu priestorov alebo na zaplatenie zhodnotenia nebytového priestoru (veci), a to ani v prípade, ak by na zmeny a úpravy dal žalobca súhlas. Pre úplnosť súd ešte uvádza, že ani prípadné preukázanie nákladov na vykonanie stavebných úprav nebytového priestoru ešte nepreukazuje, že skutočne aj došlo k zvýšeniu hodnoty nehnuteľnosti.

18. Pokiaľ ide o zábezpeku 7.364,19 eur, podľa článku VI.7 zmluvy, bol žalobca povinný túto po skončení nájmu vrátiť žalovanému, avšak s výnimkou, ak dôjde k zániku zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu z dôvodov na strane žalovaného (pre porušenie jeho zákonných alebo zmluvných povinností). V takom prípade sa strany v zmluve dohodli, že žalobca je oprávnený ponechať si zložený preddavok, prípadne jeho nespotrebovanú časť, titulom zmluvnej pokuty.

19. Zmluvná pokuta predstavuje zabezpečenie záväzku a podľa § 544 Občianskeho zákonníka je ju povinný zaplatiť účastník, ktorý svoju zmluvnú povinnosť poruší. Zmluvnú pokutu je možné dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia. Všetky tieto zákonné predpoklady boli splnené, a nakoľko žalovaný porušil svoju povinnosť platiť nájomné a ostatné náklady, vznikol žalobcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške zloženého nespotrebovaného preddavku. Žalovaný preto nemohol sumu 7.364,19 eur započítať s pohľadávkou žalobcu a spôsobiť tak jej zánik.

20. V súvislosti s námietkou žalovaného, že žalobca si svoj nárok uplatnil opakovane, aj zadržaním vecí žalovaného a snahou o ich speňaženie, súd uznal ako správnu argumentáciu žalobcu. Z ustanovenia § 151t a § 151u Občianskeho zákonníka je zrejmé, že zadržievateľ nie je oprávnený zadržané veci speňažiť sám, ale má právo na prednostné uspokojenie z týchto vecí v rámci exekúcie. Zadržanú vec nie je možné predať ani na dražbe. To znamená, že ak samotný nátlak na dlžníka spočívajúci v zadržaní jeho vecí nie je účinný, a veriteľ chce uspokojiť svoju splatnú pohľadávku, potrebuje disponovať vykonateľným rozsudkom.

21. Podľa § 3 ods. 1 a 3, prvá veta, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (nájomca) zmluvou o nájme. 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.

22. Podľa § 7 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

23. Na základe uvedeného mal súd uplatnený nárok za dôvodný. Strany uzavreli platnú zmluvu o nájme nebytového priestoru. Žalobca si plnil povinnosti prenajímateľa, prenechal žalovanému nebytový priestor, dohodnuté nájomné, prevádzkové náklady a poplatky za marketing a reklamné plochy vyúčtoval

žalovanému riadnymi faktúrami, a tak mu vznikol nárok na zaplatenie v určený deň splatnosti. Žalovanému nevznikol žiadny vzájomný nárok voči žalobcovi, ktorý by bol spôsobilý na započítanie. Pohľadávka žalobcu preto riadne vznikla, a ani nezanikla spôsobom, ktorý uvádzal žalovaný.

24. Podľa § 369 ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka, ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, vzniká veriteľovi, ktorý si splnil svoje zákonné a zmluvné povinnosti, právo požadovať z nezaplatenej sumy úroky z omeškania vo výške dohodnutej v zmluve, a to bez potreby osobitného upozornenia. Ak výška úrokov z omeškania nebola dohodnutá, dlžník je povinný platiť úroky z omeškania v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.

25. Podľa § 369c ods. 1 Obchodného zákonníka, omeškaním dlžníka vzniká veriteľovi okrem nárokov podľa § 369, 369a a 369b aj právo na paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia. Výšku paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.

26. Podľa § 1 ods. 1 a 2 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., sadzba úrokov z omeškania sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka omeškania zvýšenej o osem percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania sa použije počas celého tohto kalendárneho polroka omeškania. Namiesto úrokov z omeškania podľa sadzby určenej podľa odseku 1 môže veriteľ požadovať úroky z omeškania v sadzbe, ktorá sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania zvýšenej o deväť percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania.

27. Podľa § 2 uvedeného nariadenia vlády je výška paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky podľa § 369c ods. 1 zákona 40 eur jednorazovo bez ohľadu na dĺžku omeškania.

28. Keďže žalovaný účtované sumy v lehote splatnosti nezaplatil, dostal sa do omeškania s plnením peňažného záväzku. Súd ho preto zaviazal aj na zaplatenie úroku z omeškania z dlžnej čiastky, v zákonnej výške 14%, a to po uplynutí desiatich pracovných dní po doručení písomných výziev na úhradu dlhu, ktoré boli zasielané dňa 31.7.2020 a dňa 4.2.2021, až do jej zaplatenia.

29. Z týchto dôvodov súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

30. Žalobca mal vo veci celkový úspech, preto mu bol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP priznaný nárok na plnú, 100%-tnú náhradu trov konania. O výške náhrady súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia, na Okresnom súde Bratislava III.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 a 2) a čoho sa odvolateľ domáha.

Ak povinná strana nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, oprávnená strana môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.