

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 8C/31/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6721202938
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Banský
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2022:6721202938.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudcom JUDr. Petrom Banským v právnej veci žalobcu: V. Z. Š., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom T. D. XXXX/X, XXX XX F., občan SR, zastúpeného: JUDr. Jíří Machala, advokát, Tulská 2490/35, 960 01 Zvolen proti žalovanému: C. I., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom F. XXXX/XX, XXX XX F., občan SR, zastúpenému: JUDr. Michal Vlkolinský, advokát, Námestie SNP 17/29, 960 01 Zvolen, o zaplatenie 8.000,- EUR s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 8.000,- EUR spolu s 5% ročným úrokom z omeškania zo sumy 3.000,- EUR od 06. 11. 2019 do zaplatenia, zo sumy 1.000,- EUR od 06. 02. 2020 do zaplatenia, zo sumy 1.000,- EUR od 06. 03. 2020 do zaplatenia, zo sumy 1.000,- EUR od 06. 04. 2020 do zaplatenia a zo sumy 1.000,-EUR od 06. 06. 2020 do zaplatenia a paušálnu náhradu nákladov vo výške 40,- EUR a to do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaný je **p o v i n n ý** nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100% do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa svojím návrhom došlým Okresnému súdu vo Zvolene domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 8.000,- EUR aj s príslušenstvom, ktoré tvorili úroky z omeškania a trovy konania.

Svoj návrh odôvodnil tým, že so žalovaným uzatvoril zmluvu o nájme nebytových priestorov dňa 23. 10. 2019, ktorou od 01. 11. 2019 dal do užívania žalovanému priestor v objekte žalobcu súpisné číslo budovy XXX, na ulici N.. N. č. X a to suterénny priestor o výmere 200 m² za účelom prevádzky reštaurácie (pivárne). Žalovaný v takomto odbore podnikal do 27. 06. 2021. Žalovaný mal podľa článku III. zmluvy platiť celkove nájom vo výške 1.000,- EUR mesačne a 320,- EUR za služby mesačne. Účastníci sa dohodli, že do 05. 11. 2019 uhradí platby za nájom v rozsahu troch mesiacov vopred a to celkove vo výške 3.960,- EUR. Keďže žalovaný tento svoj záväzok nesplnil a žiadnu úhradu nevykonal ani v mesiaci február roku 2020 žalobca v súlade s dojednaním zmluvy dňa 26. 02. 2020 žalovanému vypovedal zmluvu. Na základe týchto skutočností nájom tak zanikol ku dňu 30. 06. 2020. Na základe tohto žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi nájomné za obdobie nájmu vo výške 8.000,- EUR.

2. Súd vo veci vydal platobný rozkaz č. k. 8C/31/2021-26, ktorým zaviazal žalovaného na zaplatenie súm tak ako si ich uplatnil žalobca.

Proti uvedenému platobnému rozkazu žalovaný podal odpor s tým, že poukázal na tú skutočnosť, že podľa neho v zmysle § 5 ods. 1 zákona o nájme ak nie je dohodnuté inak prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. V tomto prípade žalobca nikdy žalovanému predmet nájmu neodovzdal ani mu neumožnil jeho užívanie v zmysle predmetnej nájomnej zmluvy a žalovaný nikdy nedisponoval kľúčmi od bytového

priestoru. Preto plnenie nájomného by predstavovalo na strane žalobcu bezdôvodné obohatenie, kedy by platil nájomné, ale žalobca ako prenajímateľ mu neodovzdal predmet nájmu. Okrem toho namietli tiež platnosť predmetnej zmluvy z dôvodu neurčitosti vo veci vymedzení predmetu nájmu.

3. Súd na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

4. Súd na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. a jeho noviel zistil, že ako prenajímateľ je tu uvedený žalobca, ako nájomca je tu uvedený žalovaný, predmetom nájmu je časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na ulici N.. N. č. X o výmere 200 m², na parc. č. XXX/X, súpisné číslo XXX.

Nájomca bude uvedené priestory užívať na podnikateľskú činnosť v odbore služby a celkové nájomné za rok je 12.000,- EUR a zálohové platby za služby 3.840,- EUR. Mesačné nájomné predstavuje sumu 1.000,- EUR a zálohová platba za služby 320,- EUR. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prvú platbu nájomného a služieb za tri mesiace vopred t. j. v sume 3.960,- EUR do 05. 11. 2019. Podľa článku IV. nájomný vzťah vzniká dňom 01. 11. 2019.

Podľa článku V. nájomná zmluva končí písomnou výpoveďou zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane. Pre doručovanie výpovede platí, že povinnosť doručiť výpoveď je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane.

Podľa článku VI. bod 11. nájomca preberie vybavenie a zariadenie podľa inventárneho súpisu a preberá zodpovednosť za jeho prevádzku, údržbu a kompletnosť.

5. Súd z listu - Výpoveď nájomnej zmluvy zasielaného žalobcom žalovanému zo dňa 26. 02. 2020 zistil, že týmto listom žalobca oznámil žalovanému, že „na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej 23. 10. 2019 Vám dávam výpoveď z nájmu podľa článku V. tejto zmluvy s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Zároveň vás žiadam o vyplatenie nedoplatku na nájomnom k 26. 02. 2020 do 5 kalendárnych dní.“

6. Súd z podacieho lístku, kde ako odosielateľ je uvedený žalobca a ako adresát žalovaný, pričom adresa žalovaného je totožná s adresou na zmluve o nájme, zistil, že na podacej pečiatke pošty Zvolen je dátum 16. 02. 2020. Na návratke je uvedené, že dátum vrátenia je 17. 03. 2020.

7. Súd z SMS správy zistil, že dňa 03. 12. 2019 o 16.12 h. odoslal žalovaný žalobcovi SMS nasledovného znenia: „Dobrý deň pán Š.. Veľmi sa ospravedlňujem, že sa mi nedalo včera ozvať. Stav je taký, že priateľka si vybavuje úver, nakoľko mne nedali kvôli PN. Ešte riešim aj dotáciu od pivovaru C. C.. Riešim to, snažím sa to čím skôr vybaviť, aby sa už spustila prevádzka. Známý čo mi mal zasponzorovať musel odísť na dlhodobu do Čiech tak to zrušil. Ešte raz sa ospravedlňujem, že meškám, robím čo je v mojich silách. Kludne ak sa vám dá mi o 18.00 h. zavolajte na môj mobil. I. C..“

8. Súd z Nákredu predloženého právny zástupcom žalobcu na pojednávaní zistil, že sa tu nachádza nákres, kde je uvedené suterén 200 m.

9. Súd z fotografie predloženej právny zástupcom žalobcu na pojednávaní zistil, že na fotografii je zobrazená miestnosť, v ktorej sa nachádzajú drevené stoly, lavičky, ide o pivničné priestory s klenbami. Na pravej strane je barový pult. Taktiež tam vidno kávovar.

10. Súd z písomných a ústnych vyjadrení právneho zástupcu žalobcu zistil, že títo tvrdia, že pri podpise zmluvy boli žalovanému odovzdané kľúče od reštaurácie aj od hlavnej brány do objektu z dôvodu, aby si žalovaný mohol v období do začatia nájmu vybavovať príslušné ohliadky a súhlasy súvisiace s podnikaním. Pre tieto jednania s týmito inštitúciami žalovaný musel disponovať jednak uzavretou nájomnou zmluvou aj kľúčmi pre prístup do prenajatých priestorov, teda aj možnosť disponovať s priestorom k umožneniu ich prehliadky z hľadiska, či spĺňajú podmienky stanovené podľa hygieny a zabezpečenia riadnych pracovných podmienok. Pokiaľ by žalovaný kľúčmi nedisponoval neexistuje žiaden rozumný dôvod prečo by žalobca kľúče žalovanému neodovzdal, keď mu zmluvne poskytol užívacie právo k uvedeným priestorom, pričom z tohto je zrejmé, že žalovaný by sa určite pokúsil vyzvať žalobcu, aby mu umožnil užívanie prenajatých priestorov, resp. tieto kľúče si od žalobcu vyžiadal. K ničomu takémuto za celé obdobie nájmu zo strany žalovaného nedošlo. Žalovaný už pred 01. 11. 2019 mohol disponovať a disponoval s týmito prenajatými priestormi. Podľa žalobcu tento si

zabezpečoval prostriedky, aby mohol spustiť prevádzku, o čom svedčí jeho SMS správa zo dňa 03. 12. 2019, ktorú zaslal žalobcovi. V uvedenej správe zároveň žalovaný uvádza, že sa snaží zabezpečiť úverové prostriedky cez svoju priateľku, nakoľko on sám úver nedostal, ako to vyplýva z tejto správy kvôli PN. Ani v tejto SMS nie je zmienka o tom, že priestor reštaurácie užívať nemôže, pretože od nej nemá kľúče. Skôr z nej vyplýva to, že sa rozhodol podnikáť bez toho, aby bol na podnikanie v čase uzavretia nájomnej zmluvy pripravený - žalovaný totiž v predmetnej SMS uvádza tak skutočnosť, že mal získať prostriedky na podnikanie od známeho, čo sa mu nepodarilo. Faktom je, že žalovaný, ktorý mal zrejme problém so zabezpečením podnikania v prenajatých priestoroch vo vzťahu k žalovanému sa nielenže nepokúsil dať veci do poriadku, ale správal sa tak, že nerešpektoval zmluvné dojednania, až musel zasiahnuť žalobca a vypovedať nájom. Ak žalovaný tvrdí, že priestory nemohol užívať z dôvodov na strane žalobcu a preto by platenie nájomného znamenalo na jeho strane bezdôvodné obohatenie, ide o účelovú obranu, nakoľko skutočnosťou zostáva, že žalovanému vznikol na úkor žalobcu majetkový prospech tým, že mu bol žalobcom na základe nájomnej zmluvy prenechaný nebytový priestor. Takéto užívanie sa neviaže výhradne na skutočnosť či predmet nájmu fakticky užíval. V objekte súp. č. XXX na parc. č. XXX/X na ulici N.. N. je len jeden nebytový priestor, ktorý má rozlohu 200 m² a to priestor reštaurácie v suteréne, ktorú si žalovaný prenajal. Na základe týchto skutočností žiadal, aby súd žalobe vyhovel.

Na pojednávaní konanom dňa 22. 06. 2022 právny zástupca žalobcu uviedol, že zotrávajú na svojich vyjadreniach. Podľa nich je zmluva určitá a žalovaný mohol užívať predmetné priestory. Žalovaný žiadnym spôsobom nepreukázal, že by si žiadal od žalobcu kľúče, keďže oni tvrdia, že tieto mu boli odovzdané. Žalovaný teda mohol predmetné priestory užívať a ak ich neužíval je taktiež povinný platiť nájomné.

11. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že oni naďalej tvrdia, že predmetná zmluva je neurčitá, taktiež že žalovanému nebolo umožnené užívať predmetné priestory, nakoľko mu neboli odovzdané kľúče od týchto priestorov, pričom pri podpisovaní zmluvy mu bol odovzdaný kľúč len od samotnej brány a nie od priestorov. Taktiež mu neboli odovzdané veci, tak ako to uvádza článok „Vybavenie a zariadenie podľa inventárneho súpisu“. Na základe týchto skutočností žiadal, aby súd žalobu zamietol.

12. Súd z výsluchu žalovaného zistil, že on sa so žalobcom stretol v roku 2019 asi trikrát, prvýkrát v marci a potom niekedy v októbri a samozrejme aj 23. 10. 2019, kedy podpisoval zmluvu. Pri podpise zmluvy mu bol odovzdaný kľúč len od brány, iné kľúče mu neboli odovzdané. Žalobcu nevyzýval na odovzdanie kľúčov. On v predmetných priestoroch chcel podnikáť, avšak keďže sa mu toto nepodarilo tak už ďalej toto neriešil. Podľa jeho vedomostí jedenkrát so žalobcom volala jeho matka, ktorá mu mala oznámiť, že z nájmom končí.

13. Podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. (ďalej len „Občiansky zákonník“) nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

14. Podľa § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je oprávnený užívať vec spôsobom určeným v zmluve; ak sa nedohodlo inak, primerane povahe a určeniu veci. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.

15. Podľa § 720 Občianskeho zákonníka nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon.

16. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

17. Podľa § 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov tento zákon sa vzťahuje

a) na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu;

b) na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.

18. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

19. Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.

20. 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.

21. Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 116/1990 Zb. ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

22. Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

23. Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

24. Podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

25. Podľa § 12 zákona č. 116/1990 Zb. výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

26. Súd na základe vykonaného dokazovania poukazuje na tú skutočnosť, že účastníci uzatvorili medzi sebou zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb., pričom zároveň však súčasná právna úprava o nájme nebytových priestorov je obsiahnutá v dvoch základných predpisoch, prvým je predmetný zákon č. 116/1990 Zb. a druhým je zákon č. 40/1964 Zb. (ďalej len „Občiansky zákonník“). V znení predmetného Občianskeho zákonníka tento odkazuje v § 720 na ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., teda že tieto vzťahy sa budú upravovať osobitným zákonom. Všeobecne však o nájmovej zmluve pojednáva § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom v tomto prípade ustanovenia Občianskeho zákonníka sú všeobecného právneho charakteru a vo vzťahu ku zákonu č. 116/1990 Zb. sa použijú len v tých prípadoch, ak tento zákon č. 116/1990 Zb. takéto vzťahy neupravuje.

27. Čo sa týka sporných skutočností, ktoré musel súd v rámci predmetného konania posúdiť bola tá skutočnosť, že žalovaný namietal neplatnosť uzatvorenej zmluvy o nájme zo dňa 23. 10. 2019 z dôvodu neurčitosti predmetu nájmu a ďalej namietal tú skutočnosť, že žalobca žalovanému neodovzdal predmetné priestory tak ako to vyžaduje § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. Zároveň pri tejto skutočnosti poukazoval na to, že žalobca neodovzdal žalovanému kľúče od predmetnej prevádzky a tento ich nemohol užívať.

28. Čo sa týka platnosti resp. neplatnosti predmetnej zmluvy súd má za to, že predmetná zmluva je v celom rozsahu platná. S poukazom na § 3 zákona č. 116/1990 Zb. zákonodarca stanovil náležitosti, ktoré takéto zmluva musí obsahovať, pričom poukázal v odstavci 3 aké náležitosti musia byť uvedené v zmluve a v odstavci 4 predmetného paragrafu poukázal, že ak zmluva takéto náležitosti neobsahuje tak je neplatná.

S poukázaním na skutočnosť či predmet nájmu je resp. nie je dostatočne určito vymedzený súd poukazuje, že v článku I. druhá veta je uvedené, že predmetom nájmu je časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na ulici N.. N. č. X, F. o výmere 200 m². Zároveň súd poukazuje na to, že na pojednávaní konanom dňa 22. 06. 2022 bol zo strany právneho zástupcu žalobcu predložený pôdorys - náčrt predmetných priestorov, ktoré boli predmetom nájmovej zmluvy a zároveň aj fotografiu týchto

priestorov. Zo samotného charakteru zmluvy uzatvorenej v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. v zmysle § 1 písm. a) vyplýva, že nebytovými priestormi sú miestnosti alebo súbory týchto miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako bývanie;... . Z uvedeného teda vyplýva, že účastníci si podľa súdu, aby došlo k určitosti vymedzenia priestorov musia určiť, kde, v akej budove sa predmetné priestory nachádzajú, čo bolo jednoznačne identifikované, že sa nachádzajú v nehnuteľnosti - budove na ulici N.. N. č. X, pričom zároveň predmetná nehnuteľnosť bola nezameniteľným parcelným číslom a súpisným číslom označená. Z tohto dôvodu teda označenie budovy bolo jednoznačné. Čo sa týka predmetu nájmu, že ktoré konkrétne miestnosti resp. súbory miestnosti majú byť predmetom nájmu súd tu poukazuje, že v predmetnom článku I. je vymedzený rozsah, teda plocha týchto priestorov na 200 m². Z uvedeného muselo byť žalovanému zrejmé, o ktoré priestory sa jedná, pretože tak ako aj on sám potvrdil tieto priestory viackrát navštívil spolu aj so žalobcom. Iná by bola situácia, keby v predmetnej budove, v ktorej sa takéto priestory nachádzajú boli ešte iné rovnaké priestory ako sú v zmluve o nájme. Príkladom súd povie, že keby išlo napr. o kancelárske priestory a bolo by 5 rovnakých kancelárskych miestností, tak v tomto prípade by bolo vhodné keby si účastníci označili kancelárske miestnosti číslami, resp. inými nezameniteľnými označeniami, podľa ktorých, aby bolo možné si jednu miestnosť zameniť s niektorými inými. Avšak z dokazovania žiadnym spôsobom nevyplývalo, že by žalobca vlastnil niekoľko takých istých priestorov v tej istej budove, v ktorej tieto priestory sa nachádzajú, s ktorými by bolo možné tie priestory, ktoré sú predmetom nájmu zameniť. Na základe tohto teda súd nemohol prihliadať na námietku žalovaného, že uvedená zmluva by mala byť neplatná dôvodu nekonkrétnosti priestorov, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy.

29. Čo sa týka druhej námietky žalovaného, že nemohol užívať prenajaté priestory preto, že žalobca mu neodovzdal kľúče od predmetných priestorov, na toto súd taktiež nemohol prihliadnuť a to z nasledovných dôvodov, na ktoré nižšie poukáže. Čo sa týka odovzdania kľúčov, žalovaný tvrdil, že tieto nedostal, pričom žalobca zasa tvrdil opačnú skutočnosť, že uvedené kľúče žalovanému odovzdal pri podpise zmluvy. Vychádzajúc ďalej z tvrdenia žalovaného, že dostal iba kľúče od brány a nedostal kľúče od prenajatých priestorov súd má za to, že len z logického výkladu takéhoto konania súdu vyplýva taká skutočnosť, že žiadnym spôsobom žalovaný nevysvetlil, že načo by mu boli kľúče od brány, keď by sa nevedel dostať do prenajatých priestorov ďalej. Taktiež žalovaný žiadnym podporným dôkazom súdu nepreukázal, že by nejakým spôsobom oslovil žalobcu na odovzdanie kľúčov, keďže má priestory prenajaté. Okrem toho súd poukazuje, že predovšetkým bolo v záujme žalovaného, aby mal tieto kľúče, preto je nelogické ak by ich nemal, že nevyzval žalobcu na ich odovzdanie. Na základe tohto súd má za to, že predmetné kľúče žalobca odovzdal žalovanému tak, ako to tvrdil v písomnom vyjadrení jeho právny zástupca a aj na pojednávaní. Taktiež je logické aj to tvrdenie žalobcu, že predsa žalovaný potreboval predmetné kľúče pokiaľ chcel v predmetných priestoroch vykonávať podnikateľskú činnosť v odbore poskytovania služieb nápojov atď., z dôvodu, že bude pre neho potrebné si vybavovať viaceré povolenia, pričom z ich vybavovaním jednoznačne musela by byť spojená aj prehliadka predmetných priestorov, napr. čo sa týka rôznych hygienických a iných pracovných povolení. Preto neobstojí tvrdenie žalovaného, že tieto kľúče mu žalobca nedal, keďže on žiadnym logickým spôsobom nevysvetlil súdu z akého dôvodu by mu ich žalobca nemal dať, keďže podpísali zmluvu 23. 10. 2019, teda približne týždeň predtým ako predmetný nájom žalovanému v zmysle zmluvy vznikol a bolo mu potrebné vybavovať si povolenia. Ani v SMS správe z 03. 12. 2019 žalovaný ani raz neuvádza, že mu žalobca neodovzdal kľúče od priestorov alebo, že mu neumožnil ich užívanie, ale naopak uviedol, že sa priateľka snaží vybaviť úver, aby mohol podnikáť, pričom mal priestory v nájme už viac ako jeden mesiac a neuviedol, že nájom ruší. Okrajovo súd poukazuje, pričom uvedené poukazovanie rozvedie nižšie, že aj keď nájomca predmet nájmu neužíva nezbaví sa povinnosti platiť dohodnuté nájomné. Teda v konaní nebolo preukázané, že by žalobca odmietol vydať predmet nájmu žalovanému resp., že by svojim konaním znemožnil, aby žalovaný tento predmet nájmu užíval. Podporne k tomuto vyznelo aj vyjadrenie žalovaného v rámci výsluchu, kde on samotný potvrdil tú skutočnosť, že keďže sa mu nepodarilo zohnať finančné prostriedky, aby tam mohol podnikáť tak on už, čo sa týka tejto zmluvy, nič nekonal a nechal to tak. Z tohto teda nevyplýva, že by k faktickému užívaniu, čo sa týka žalovaného nedošlo z dôvodu konania resp. nekonania žalobcu, ale bolo výlučne na žalovanom či začne užívať uvedený priestor resp. nie.

30. Čo sa týka platenia nájomného, súd poukazuje na to, že v zmysle § 663 nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne užíval alebo bral z nej úžitky. Z tohto vyplýva, že prenechanie vecí nájomcom za odplatu je právom nájomcu sa rozhodnúť k akému

účelu, akým spôsobom a ako bude s predmetom nájmu nakladať. Tomu zároveň však na opačnej strane zodpovedá aj tá skutočnosť, že je povinný platiť nájomné.

Nájomný pomer vzniká uzatvorením nájomnej zmluvy, pričom v predmetnej nájomnej zmluve sa jednoznačne určila výška nájmu, ktorá bola stanovená na 1.000,- EUR mesačne plus energie, avšak z dôvodu, keďže žalovaný predmetné priestory neužíval tak finančné prostriedky, ktoré sa mali týkať energií nie sú predmetom tohto konania. Čo sa týka výšky sumy, na ktorú súd zaviazal žalovaného táto vyplýva z dohodnutej výšky nájomného v zmysle článku III. predmetnej zmluvy s tým, že keďže nájomný vzťah vznikol 01. 11. 2019 žalovaný mal platiť nájomné každý mesiac 1.000,- EUR, pričom tento vzťah trval do 30. 06. 2020 t. j. celkove 8 mesiacov. Skončenie nájomného vzťahu mal súd preukázané tým, že zo strany prenajímateľa - žalobcu žalovanému zaslal list zo dňa 26. 02. 2020, kde poukazuje na článok V. tejto zmluvy s tým, že mu dáva výpoveď z nájmu s trojmesačnou výpovednou lehotou. Čo sa týka doručenia predmetnej listiny súd mal preukázané, že žalovaný uviedol v predmetnej zmluve svoju adresu F. XXXX/XX, F. s tým, že žalobca na túto adresu žalovanému zasielal predmetnú výpoveď. Keďže predmetná výpoveď sa mu vrátila dňa 17. 03. 2020 výpovedná lehota začala plynúť od 01. 04. 2020 a uplynula 30. 06. 2020. Na základe tohto súd mal preukázané, že nájomný vzťah medzi účastníkmi trval celkove 8 mesiacov. Vzhľadom na tie skutočnosti, že nájomné bolo vo výške 1.000,- EUR mesačne je žalovaný povinný zaplatiť žalobcovi 8.000,- EUR.

31. Okrajovo súd poukazuje na to, že námietka žalovaného, že zo strany žalobcu nebol dodržaný § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. je v tomto prípade irelevantná, keďže uvedený paragraf sa vzťahuje nie na odovzdanie uvedeného nebytového priestoru ako takého, ale na stav tohto nebytového priestoru, aby bol spôsobilý na dohovorené alebo obvyklé užívanie. Avšak žalovaný žiadnym spôsobom nepreukázal a ani nenamietal tú skutočnosť, že by uvedené priestory neboli spôsobilé na dohovorené užívanie, zrejme na výkon pohostinskej činnosti.

Taktiež tú skutočnosť, že žalovaný tam chcel takúto činnosť vykonávať preukazuje aj jeho SMS správa zo dňa 03. 12. 2019, v ktorej sám poukazuje na to, že zrejme si mal vybavovať nejakú spoluprácu s C., z čoho však vzišlo a teda bude zhaňať ďalšie prostriedky.

32. 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.

33. 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.

34. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

35. Čo sa týka úrokov z omeškania súd priznal žalobcovi právo aj na zaplatenie úrokov z omeškania, pričom výška úrokov z omeškania bola určená tým spôsobom, že táto bola vo výške 5% z mysle § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. Vo veci od kedy je žalovaný povinný platiť predmetné úroky z omeškania súd mal preukázané, že žalobca so žalovaným si dohodli prvú splátku v rozsahu troch mesiacov nájomného t. j. v sume 3.000,-EUR a táto mala byť zaplatená do 05. 11. 2019 a potom nasledujúce splátky boli určené na piaty deň v tom ktorom mesiaci, pričom od mesiaca február, marec, apríl, máj a jún bol žalovaný dlžný so zaplatením nájomného vždy po uplynutí piateho dňa v mesiaci t. j. od šiesteho dňa toho ktorého mesiaca.

36. Zároveň súd v zmysle § 369c ods. 1 Obchodného zákonníka a § 2 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z. priznal žalobcovi aj jednorázovo 40,- EUR ako výšku paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky.

37. Podľa § 255 ods. 1 C. s. p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

38. Podľa § 262 ods. 1 C. s. p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

39. Podľa § 262 ods. 2 C. s. p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštalácie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

40. Súd o trovách konania rozhodol tak, že súd žalobcovi priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne vyšší súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku.

§ 663 zák. č. 40/1964 Zb.

§ 665 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb.

§ 720 zák. č. 40/1964 Zb.

§ 39 zák. č. 40/1964 Zb.

§ 1 zák. č. 116/1990 Zb.

§ 3 ods. 1, 2, 3, 4 zák. č. 116/1990 Zb.

§ 5 ods. 1, 2 zák. č. 116/1990 Zb.

§ 10 zák. č. 116/1990 Zb.

§ 12 zák. č. 116/1990 Zb.

§ 517 ods. 1, 2 zák. č. 40/1964 Zb.

§ 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

§ 255 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z.z.

§ 262 ods. 1, 2 zák. č. 160/2015 Z.z.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne (§ 362 C. s. p.).

Podanie urobené v listinnej podobe treba doložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis prílohy mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 ods. 3 C. s. p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných záležitostiach (§ 127 ods. 1 C. 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 (§ 363 C. 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, 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 a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia sa dáva podľa § 376 C. m. p.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 389 ods. 1, 2 C. s. p., t. j.

1. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštalácie zruší len ak:

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala je patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,

c) súd prvej inštalácie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonával navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo

d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané zanikli alebo ak také dôvody neexistovali.

2.ak sú dané odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 2 C. s. p. odvolací súd zruší odvolaním napadnuté rozhodnutie vo veci samej, zároveň zruší aj právoplatné uznesenie, ktoré rozhodnutiu vo veci samej predchádzalo.