

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 4C/135/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7816205466
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 08. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Farkašovská
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2017:7816205466.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Ivetou Farkašovskou v spore žalobcu Z. H. H. J. Y., X. W. X/A, M. XX XXX XXX, V. G.. O. H., N. H. H. J. Ž. P. L., H. XX, E. Ž. N. B. E. E. H. H. J. U. E., Z. XXX, M.: XX XXX XXX, A. zaplatenie 1 494,37 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi 1.494,37 Eur spolu s 0,05% denným úrokom z omeškania zo sumy 285,96 Eur od 02.02.2016 do zaplataenia zo sumy 285,96 Eur od 02.03.2016 do zaplataenia, zo sumy 285,96 Eur od 02.04.2016 do zaplataenia, zo sumy 285,96 Eur od 02.05.2016 do zaplataenia, zo sumy 285,96 Eur od 02.06.2016 do zaplataenia, zo sumy 64,57 Eur od 02.07.2016 do zaplataenia, to všetko v mesačných splátkach po 200,- Eur splatných do toho ktorého mesiaca, pod stratou výhody splátok, počnúc právoplatnosťou tohto rozsudku.

II. Súd priznáva žalobcovi plnú náhradu trov konania voči žalovanej.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zaplataenia sumy vo výške 1 494,37 Eur spolu s 0,05% denným úrokom z omeškania zo sumy 285,96 Eur od 02.02.2016 do zaplataenia zo sumy 285,96 Eur od 02.03.2016 do zaplataenia, zo sumy 285,96 Eur od 02.04.2016 do zaplataenia, zo sumy 285,96 Eur od 02.05.2016 do zaplataenia, zo sumy 285,96 Eur od 02.06.2016 do zaplataenia, zo sumy 64,57 Eur od 02.07.2016 do zaplataenia a náhrady trov konania. Svoju žalobu odôvodnil tým, že na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej medzi žalovanou ako nájomkyňou a žalobcom ako prenajímateľom žalobca prenechal žalovanej za odplatu /nájomné/ na užívanie kanceláriu č. 2.07 /č. miestnosti 1.26/ na 2. nadzemnom podlaží Budovy o celkovej výmere 32,13 m² za nájomné, ktoré sa žalovaná zaviazala platiť v jednotlivých mesačných splátkach vo výške 208,85 Eur ako i prevádzkové náklady platené v mesačných preddavkových platbách vo výške 64,26 Eur mesačne + DPH /t. j. 77,11 Eur/, t. j., 285,96 Eur mesačne. Nakoľko sa žalovaná s mesačnými splátkami dostala do omeškania, vyzval predžalobnou výzvou žalobca prostredníctvom advokátky žalovanú na úhradu dlžnej sumy pod hrozbou výpovede z nájomného pomeru. Na základe predžalobnej výzvy požiadala žalovaná o možnosť splataenia dlhu vo forme splátok s tým, že žalobca a žalovaná sa dohodli, že žalobca bude súhlasiť so splátkami za podmienok, že si bude žalovaná naďalej plniť svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a dodrží splátku čo do splatnosti a výšky pod hrozbou výhody splátok a zročnosti celého dlhu v prípade ich nedodržania. Nakoľko žalovaná podmienky dohody nedodržala, žalobca skončil nájomný pomer so žalovaným výpoveďou z dôvodu omeškania zo strany žalovanej, ktorú prevzala dňa 15. 06. 2016. Nájomný pomer skončil dňa 07. 07. 2016, kedy aj žalovaná sa z priestoru vypratala. Nakoľko splatnosť splátok bola dohodnutá najneskôr v 1. deň príslušného mesiaca a pre prípad omeškania si zmluvné strany dohodli úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania v zmysle ust. č. IV. ods. 5 a čl. V. ods. 6 nájomnej zmluvy.

2. Súd Platobným rozkazom č. k. 4C/135/2016-11 zo dňa 01. 08. 2016 uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi 1 494,37 Eur spolu s 0,05 % denným úrokom z omeškania zo sumy 285,96 Eur od 02.02.2016 do zaplataenia zo sumy 285,96 Eur od 02.03.2016 do zaplataenia, zo sumy 285,96 Eur od 02.04.2016 do zaplataenia, zo sumy 285,96 Eur od 02.05.2016 do zaplataenia, zo sumy 285,96 Eur od 02.06.2016 do zaplataenia, zo sumy 64,57 Eur od 02.07.2016 do zaplataenia, nahradiť mu trovy konania, alebo podať v tej istej lehote odpor s vecným odôvodnením.

3. Proti predmetnému platobnému rozkazu však podala žalovaná v zákonom stanovenej lehote odpor, v ktorom uviedla, že k uzatvoreniu zmluvného vzťahu z jej strany došlo po presvedčení zástupcu žalobcu o výhodnej polohe nebytového priestoru pre začatie podnikania. Zároveň došlo k ubezpečeniu, že susediace priestory už sú rezervované pre konkrétne zmluvné subjekty a budova sa stane malým obchodným centrom v meste Rožňava. Žalobca ju ďalej ubezpečoval, že všetky služby spojené s užívaním nebytového priestoru budú riadne zabezpečené. Tvrdenia žalobcu sa však ihneď po otvorení prevádzky ukázali ako nepravdivé. Budova, kde sa nachádza nebytový priestor, je do dnešného dňa prázdna. Výťah, ktorého prevádzka je súčasťou úhrad, na ktoré sa žalovaná zaviazala, nefungoval. Spoločné priestory neboli upratované. Dostupnosť prevádzky žalovanej bola veľmi obtiažna, čím sa jej zákazníci nemali možnosť oboznámiť s ponúkaným tovarom. Tiež nedošlo k umiestneniu reklamného pútača podľa zmluvných dojednaní so žalobcom. Rovnako žalovaná namietala výšku žalovaného plnenia, keďže po prevzatí výpovede došlo k úhrade za mesiac marec, pričom ku dňu podania žaloby bola žalovaná v omeškaní s nájomným celkovo vo výške 626,55 Eur. Taktiež uviedla, že nie je zrejmé jej dlh na prevádzkových nákladoch a jeho skutočná výška bude známa až po vyúčtovaní zo strany dodávateľov energií.

4. Žalobca predložil dňa 16. 12. 2016 súdu vyjadrenie, v ktorom uviedol, že skutočnosti tvrdené žalovanou popiera. Tieto tvrdenia žalovaná ničím nepreukázala. Povinnosti si plnil riadne a včas, napokon na nedostatky, ktoré uvádza, ho nikdy neupozornila a ani sa nezakladajú na pravde. Bola to práve žalovaná, ktorá si svoje povinnosti platiť riadne a včas nájomné neplnila, napriek tomu, že predmet nájmu užívala. V zmysle platnej nájomnej vznikla žalovanej za obdobie trvania nájomného pomeru od 15. 10. 2015 do 07. 07. 2016 povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 2 495,23 Eur. Žalobca eviduje zo strany žalovanej úhrady v celkovej výške 1 000,86 Eur, ktoré zaúčtoval ako platby za mesiace október - december 2015 a január 2016. Iné platby žalovaná nepreukázala.

5. Žalovaná v rámci jej vyjadrenia zo dňa 06. 03. 2017 podotkla, že je ochotná zaplatiť zostatok neuhradeného nájmu, ale požiadala súd o povolenie splácať dlh voči žalobcovi v splátkach po 200,00 Eur, nakoľko jej finančná situácia nie je priaznivá a v prípade zosplatnenia jednorazovo by to bolo pre ňu ako samostatne zárobkovo činnú osobu likvidačné, nakoľko má aj iné výdavky. Predajňu musela zavrieť, keďže sa dostala do finančných problémov z dôvodu zlého začiatku podnikania, pod ktorý sa vo vysokej miere podpísal aj výber obchodného priestoru u žalobcu.

6. Žalobca vo vyjadrení doručenom súdu dňa 31. 03. 2017 vyjadril súhlas s možnosťou splácania dlhu v splátkach po 200,00 Eur mesačne, avšak pod podmienkou straty výhody splátok v prípade omeškania čo do splatnosti a výšky čo i len jednej splátky.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s predloženými listinnými dôkazmi a zistil nasledovný skutkový stav veci: Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 01. 10. 2015 prenechal žalobca žalovanej do užívania priestory vymedzené v čl. I. bod 2 písm. b) zmluvy ako obchodné a kancelárske priestory, ktoré mala žalovaná užívať výlučne iba v súvislosti s výkonom podnikateľskej činnosti a to odo dňa 15. 10. 2015. Nájomné bolo splatné vždy za obdobie jedného kalendárneho mesiaca vopred vo výške 1/12 ročného nájomného, t. j. vo výške 208,85 Eur (čl. IV. bod 1. a 2. zmluvy). Zároveň bola žalovaná povinná nad rámec nájomného hradiť žalobcovi sumu žalovanou spotrebovaných prevádzkových nákladov vo výške 64,26 Eur mesačne (čl. V., bod 1. a 2. zmluvy). Žalobca výpoveďou z nájmu zo dňa 10. 06. 2016 predmetnú nájomnú zmluvu, z dôvodu omeškania žalovanej so splátkami nájomného a mesačných nákladov za obdobie február - jún 2016, vypovedal

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

9. Nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania. (ust. § 671 ods. 1 O. z.)

10. V zmysle ust. § 720 O. z. nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon.

11. Podľa ust. § 3 ods. 1 zákona č. 116/1993 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (v texte ďalej len ako „zákon o nájme nebytových priestorov“) prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému zmluvou o nájme.

12. 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. (ust. § 3 ods. 3 zákona o nájme nebytových priestorov)

13. V zmysle ust. § 5 ods. 1 zákona o nájme nebytových priestorov 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 zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

14. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. (ust. § 5 ods. 2, 3 zákona o nájme nebytových priestorov)

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

16. V zmysle ust. § 10 zákona o nájme nebytových priestorov ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

17. Podľa ust. § 282 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (v texte ďalej len ako „C. s. p.“) ak žalovaný uzná nárok uplatnený žalobcom alebo jeho časť, rozhodne súd na návrh žalobcu rozsudkom pre uznanie nároku.

18. V zmysle ust. § 285 C. s. p. odôvodnenie rozsudku pre uznanie nároku obsahuje len stručnú identifikáciu procesného nároku a právny dôvod vydania rozsudku pre uznanie nároku.

19. V danom prípade žalovaná uznala dlh uplatnený v súdnom konaní (spore). Nárok žalobcu nenamietala ani po skutkovej (vecnej), ani po právnej stránke. Súd preto žalobe vyhovel, priznal zároveň žalobcovi aj nárok na úrok z omeškania (uplatnený v súlade so zákonom) z priznanej čiastky, odo dňa uplatneného žalobcom, keďže žalovaná sa so zaplatením dlhu preukázateľne dostala do omeškania.

20. Podľa ust. § 217 ods. 2 C. s. p. ak ide o opakujúce sa dávky alebo splátky, možno uložiť povinnosť i na plnenie dávok alebo splátok, ktoré sa stanú splatnými až v budúcnosti.

21. Súd povolil žalovanej pohľadávku splácať v splátkach mesačne po 200,00 Eur s tým, že omeškanie s plnením jednej splátky má za následok zročnosť celého plnenia. Bral pritom ohľad predovšetkým na jej nepriaznivú finančnú situáciu.

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

23. V zmysle ust. § 255 ods. 1 C. s. p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. (ust. § 255 ods. 2 C. s. p.)

25. Súd žalobcovi ako po procesnej stránke úspešnej strane sporu priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné (výrok I.) okrem prípadu odvolania podaného z dôvodu, že neboli splnené podmienky na vydanie takého rozhodnutia. Odvolanie z uvedeného dôvodu (alebo proti výroku II.) možno podať do 15 dní odo dňa doručenia rozsudku. Odvolanie sa podáva na Okresnom súde Rožňava v dvoch vyhotoveniach. O odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Košiciach. S podaním odvolania je spojená poplatková povinnosť. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka tohto konania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd. Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z. z. (Exekučný poriadok)