

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 4C/59/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3816203472
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 02. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Chmelanová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2018:3816203472.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Ľubicou Chmelanovou v spore žalobcu: HYDROSANING spol. s r.o., so sídlom Prievidza, Poľnohospodárov 6, IČO: 31 576 826, zastúpeného JUDr. Máriou Habalčíkovou, advokátkou so sídlom Prievidza, Bakalárska 4 proti žalovanému: Y. E. H., narodená X.X.XXXX, bytom F., U. X/X, o zaplatenie 5.000,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi 500,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,5 % ročne zo sumy 500,- eur od 19.10.2013 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

II. Súd žalobu čo do zvyšku z a m i e t a.

III. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca žalobou podanou dňa 22.3.2016 žiadal zaviazať žalovanú na zaplatenie 5.000,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,5 % ročne zo žalovanej istiny od 19.10.2013 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania. V žalobe uviedol, že žalobca ako nájomca uzatvoril dňa 11.01.2013 nájomnú zmluvu s prenajímateľmi - podielovými spoluvlastníkmi predmetu nájmu, a to K. Y. L., Y. E. H. (žalovanou) a Y. V. L. ako s prenajímateľmi v 1. až v 3. rade. Predmetom nájmu boli nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve vyššie uvedených troch fyzických osôb zapísané na LV č. XXX pre k.ú. T., a to rodinný dom č. súpisné XXXXX, ďalšie stavby a súvisiace pozemky. Účelom nájmu bolo vykonávanie podnikateľskej činnosti žalobcom ako nájomcu v predmete nájmu, a to prevádzkovanie pohostinského zariadenia. Už v čase pred uzatvorením nájomnej zmluvy s dátumom 11.1.2013 užíval totožný žalobca ako nájomca predmet nájmu na základe skôr uzatvorenej nájomnej zmluvy zo dňa 1.8.2012. Nájomnú zmluvu s dátumom 11.1.2013, ako zmluvu v poradí druhú a ku totožnému predmetu nájmu, podpísali iba K. Y. L. a žalovaná. V poradí prvú nájomnú zmluvu s dátumom 1.8.2012 podpísali všetci traja podieloví spoluvlastníci predmetných nehnuteľností. Časť fyzicky jestvujúceho predmetu nájmu uvedeného v zmluve s dátumom 11.1.2013 nebola v čase uzatvorenia tejto zmluvy stavebne legalizovaná ani nebola zapísaná v katastri nehnuteľností. Takýto - totožný stav - existoval aj v čase uzatvorenia v poradí prvej nájomnej zmluvy s dátumom 1.8.2012. V poradí v prvej nájomnej zmluve s dátumom 1.8.2012 sa všetci traja prenajímatelia zaviazali k tomu, že do 6 mesiacov od vzniku nájmu zabezpečia zápis stavebne jestvujúcich, ale nezapísaných častí predmetu nájmu do KN (čl. II. ods. 4 zmluvy s dátumom 1.8.2012). Splnenie tejto zmluvnej povinnosti podielových spoluvlastníkov - prenajímateľov nebolo zabezpečené hrozbou žiadnej sankcie pre prípad jej nesplnenia. Prenajímatelia si túto zmluvnú povinnosť nesplnili. Preto sa žalobca a žalovaná dohodli v novej nájomnej zmluve, v poradí druhej a s dátumom 11.1.2013, tak, že prenajímatelia zabezpečia do 6 mesiacov na vlastné náklady zápis dosiaľ nezapísaných častí predmetu nájmu do KN a táto zmluvná povinnosť, resp. jej splnenie bolo zabezpečené dohovorom o zmluvnej pokute v čl. II. ods. 4 nájomnej zmluvy s dátumom 11.1.2013. Žalobca si voči žalovanej

vyúčtoval zmluvnú pokutu v sume 5.000 eur faktúrou č. 130012, splatnou dňa 18.10.2013. Žalovaná si zmluvnú povinnosť včas nesplnila. Žalobca považuje dohovor o zmluvnej pokute za platný. Žalovaná Nájomnú zmluvu s dátumom 11.1.2013 vlastnoručne podpísala. Dohodnutá suma zmluvnej pokuty - 5.000 eur je primeranou k hodnote a významu ňou zabezpečenej povinnosti, obzvlášť s poukazom na to, že: i) k rovnakej povinnosti sa žalovaná zaviazala už v nájomnej zmluve v poradí prvej, s dátumom 1.8.2012, bez zabezpečenia jej splnenia zmluvnou sankciou, a túto povinnosť si nesplnila, ii) žalobca podnikal v celom predmetne nájmu, teda aj v tej časti, ktorá nebola stavebne legalizovaná a zapísaná do KN, aj do nej investoval a platil aj za túto časť predmetu nájmu, iii) nakoľko časť predmetu nájmu nebola zapísaná do KN, vystavil sa žalobca riziku, že sumy jeho investícií do tejto časti predmetu nájmu neuzná mu pri kontrole správca dane ako daňovo uznateľný výdavok, a to isté sa týka aj časti nájomného vzťahujúceho sa k tejto časti predmetu nájmu. V žalobe označil a k žalobe pripojil tieto dôkazy: nájomná zmluva zo dňa 11.1.2013, Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.8.2012, výpis z LV č. XXX pre k.ú. T., faktúra žalobcu Osvedčenie o živnostenskom oprávnení zo dňa 30.7.2012, uznesenie č.k. XXRo/XXX/XXXX-XX zo dňa 20.4.2015, príjmové a výdavkové pokladničné doklady.

2. Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť. K žalobe sa písomne vyjadrila takto: dňa 01.08.2012 uzatvorili súrodenci: ona, K.. Y. L., Y.. V. L. (spoluvlastníci nehnuteľností) prvú zmluvu o nájme s K.. Y. V.. Dňa 30.12.2012 sa obe zmluvné strany dohodli na okamžitom skončení platnosti zmluvy k 10.01.2013. Dňa 11.01.2013 zmluvu na základe zmeny výšky nájomného obnovili a dňa 11.07.2013 nájomcovi druhýkrát vypovedali zmluvu, pretože K.. Y. V. si neplnil zmluvné povinnosti. Z celkovej sumy 5.400,- eur, ktoré jej mal nájomca vyplatiť za rok 2013, začal platiť až v 5. mesiaci nájmu, aj to iba po čiastkach. Zaplatil iba 1.800,- eur a doteraz je jej dlžný na nájomnom 3.600,- eur. Navyše si od nej dňa 14.01.2014 požičal 1.600,- eur, do dnes ich nevrátil. V súvislosti s vecou sp. zn. 5C/108/2015 odcitovala text z príslušného rozsudku zo dňa 11.04.2016, a to text uvedený na strane 2: „V konaní navrhovateľ v súvislosti so započítaním pohľadávky predstavujúcej zmluvnú pokutu dojednanú v nájomnej zmluve uzavretej so spoločnosťou HYDROSANING, spol. s.r.o. dňa 11.01.2013 uviedol, že na takéto započítanie nebol dôvod, pretože ustanovenie o zmluvnej pokute vo výške 5.000,- eur voči každému z prenajímateľov nebolo mienené vážne; odporca tvrdil, že toto dojednanie chce len v súvislosti s prenajímateľkou Y.. V. L. a od neho a Y.. E. H. si uvedených 5.000,- eur pýtať nikdy nebude. Okrem toho zmluvná pokuta vo výške celkom 15.000,- eur je neadekvátna a nemorálna. Poukázal na to, že nájomca HYDROSANING, spol. s.r.o. počas doby nájmu priestory riadne užíval, nebol ničím obmedzovaný a nevznikla mu žiadna škoda. Poukázal tiež na to, že on nezavinil, že k splneniu zabezpečenej povinnosti nedošlo a odporca ako nájomca sa nikdy splnenia tejto zmluvnej povinnosti nedomáhal, resp. neprejavil záujem o to, či došlo k zavkladovaniu časti objektu do katastra nehnuteľností? a ďalej text uvedený na strane 7: „súd však výšku zmluvnej pokuty 15.000,- eur považoval za neprimerane vysokú, a preto v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka využil moderačné právo a zmluvnú pokutu znížil. Za sankciu primeranú porušeniu zabezpečovanej povinnosti považoval sumu 1.500,- eur, t.j. 500,- eur voči každému z prenajímateľov. Súd teda pri rozhodovaní vychádzal z toho, že odporcovi voči navrhovateľovi vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške 500,- eur“. K písomnému vyjadreniu žalovaná doložila Dohodu o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.8.2012 datovanú 30.12.2012, podací lístok, výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa 11.7.2013, PPD zo dňa 14.1. 2014.

3. Žalobca sa k písomnému vyjadreniu k žalobe žalovanej vyjadril podaním zo dňa 9.3.2017 takto: záväzok na zmluvnú pokutu bol riadne a písomne dojednaný, bol riadne vymedzený záväzok nepeňažného charakteru, ktorého splnenie sa zmluvnou pokutou zabezpečuje a k porušeniu zabezpečeného záväzku nesporne došlo. Žalovaná nájomnú zmluvu, v ktorej bola dohodnutá zmluvná pokuta, podpísala. Či je dojednaná zmluvná pokuta primeranou alebo nie, zostáva na zvážení súdu, ktorý môže využiť svoje moderačné právo, ak dospeje ku záveru, že zmluvná pokuta v sume 5.000,- eur je takou, ktorá nezodpovedá hodnote a významu ňou zabezpečenej povinnosti. Základ nároku ale považuje žalobca za jednoznačne daný.

4. Žalovaná reagovala na písomné vyjadrenie žalobcu podaním doručeným súdu dňa 10.04.2017 takto: dňa 11.01.2013 sme (súrodenci K.. Y. L., Y.. V. L. a ja) uzavreli druhú zmluvu o nájme s K.. Y. V. - Q., spol. s.r.o., kde sme sa obe zmluvné strany zaviazali k určitým povinnostiam. Zo zmluvy jej vyplynul záväzok nepeňažného charakteru (zavkladovanie časti objektu do katastra nehnuteľností), ktorý hneď začala aj plniť. K.. V. porušil záväzok neplatením nájomného dohodnutého v zmluve už vo februári 2013 a keďže opakovane neplatil dohodnutú sumu nájomného aj po ďalšie mesiace, znemožnil jej finančne pokryť všetky požiadavky spojené s kolaudáciou časti nehnuteľnosti. Žalobca ako nájomca počas doby nájmu

všetky priestory nehnuteľnosti riadne užíval, nebol ničím obmedzovaný a nevznikala mu žiadna škoda. K tomuto vyjadreniu doložila Sprievodnú správu týkajúcu sa Zmeny stavby - Bistro spolu s výkresom z apríla 2013, ďalej technickú správu o protipožiarnej bezpečnosti z júla 2013 na stavbu BISTRO s miestom Prievidza parc. č. XXXX, XXXX, investor K.. Y. L., Y.. V. L., Y.. E. H..

5. Žalobca okrem vyššie označených dôkazov navrhol vykonať dokazovanie obsahom spisu sp. zn. 5C/108/2015 tunajšieho súdu, v ktorom konaní sa vykonávalo dokazovanie k rovnakej nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 11.01.2013, spisu sp. zn. 12Ro/263/2014, spisu sp. zn. 4C/173/2013.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie vyjadrením štatutárneho zástupcu žalobcu, výsluchom žalovanej listinami - výpisom z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín týkajúcim sa žalobcu, nájomnou zmluvou zo dňa 11.1.2013, Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.8.2012, výpisom z LV č. XXX pre k.ú. T., faktúrou č. 130012, Osvedčením o živnostenskom oprávnení zo dňa 30.7.2012, Dohodou o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.8.2012 datovanú 30.12.2012, podacím lístkom, výpoveďou z nájomnej zmluvy zo dňa 11.7.2013, PPD zo dňa 14.1.2014, Sprievodnou správu z apríla 2013, technickou správu o protipožiarnej bezpečnosti z júla 2013, príjmovými a výdavkovými pokladničnými dokladmi predloženými žalobcom, obsahom spisov sp. zn. 12Ro/263/2014, sp.zn. 5C/108/2015 a sp.zn. 4C/173/2013 tunajšieho súdu, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

7. Podľa výpisu z OR Okresného súdu Trenčín je žalobca zapísaný v OR Okresný súd Trenčín s dňom zápisu 01.01.1993. Jeho konateľom je od 19.04.2006 K.. Y. V.. Osvedčenie o živnostenskom oprávnení vydané Obvodným úradom Prievidza, Odbor živnostenského podnikania zo dňa 30.7.2012 je osvedčením pre žalobcu na vykonávanie živnosti: Pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne so vznikom ŽO 30.7.2012.

8. Dňa 11.1.2013 bola uzatvorená medzi prenajímateľmi: 1. K.. Y. L., 2. Y.. V. L., 3. Y.. E. H. (osoba totožná so žalovanou v tomto konaní), a nájomcom - žalobcom, Nájomná zmluva (ďalej len „predmetná nájomná zmluva“). V nájomnej zmluve v článku I. sa uvádza, že prenajímatelia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti k.ú. X a to rodinný dom spolu s vedľajšou stavbou a príslušenstvom č. s. XXXXX na parcele č. XXXX, zapísaný na LV č. XXX, ďalej v článku II., že prenajímatelia prenechajú touto zmluvou do nájmu nájomcovi časť predmetného rodinného domu uvedeného v bode I., ktorý je nájomcom prebudovaný na priestor nebytový, že plocha vzniknutého nebytového priestoru má výmeru XX m², do ktorej spadá kuchyňa XX m², špajza X m², predsieň X m², jedáleň 22 m² a bar 45 m². Podľa článku II. bod 2. nájomnej zmluvy prenajímatelia prenechajú touto zmluvou do nájmu nájomcovi ďalšie nebytové priestory: pristavaná hala vo výmere 52 m², vstupné zádverie 1,8 m², mužské WC 6 m², dámske WC 14 m², sklad 16 m², kancelária 12 m², kiosk sklad 7,5 m². Podľa článku II. bod 3. nájomnej zmluvy s nájmom je spojené tiež užívacie právo nájomcu na plochy častí nádvorí a to: vjazdna plocha, vstupná plocha do budovy, plocha pred mužským WC, plocha vstupnej terasy vpravo, plocha hlavnej terasy, prístrešok pre uskladnenie bielej techniky, prístrešok pre uskladnenie palivového dreva. V článku II. bod 4. nájomnej zmluvy sa uvádza: „Predmet nájmu uvedený v bodoch 1-3 tohto článku je graficky znázornený situačným nákrešom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, pričom prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do katastra nehnuteľností v lehote 6 mesiacov od podpisu zmluvy. V prípade nedodržania tejto doby vzniká nárok nájomcovi na zmluvnú pokutu vo výške 15.000,- eur, pričom z tejto sumy Ing. L. Y. zaplatí 5.000,- eur, Y.. V. L. sumu 5.000,- eur a Y.. E. H. sumu 5.000,- eur“. V článku III. bod 1. nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli na ročnom nájmomnom vo výške 10.800,- eur, pričom nájomca sa zaviazal platiť nájmomné v ročnej polovičnej výške 5.400,- eur prenajímateľom Y.. V. L. a Y.. E. H., každej z nich vo výške 300,- eur mesačne v mesiacoch november, december, január, február a v mesiacoch marec až október vo výške 525,- eur, a na tom, že prenajímateľXX.X.XXXX poskytuje nájomcovi prenájom svojho spoluvlastníckeho podielu na predmete nájmu bezodplatne. Podľa článku IV. bod 4. nájomnej zmluvy bola táto zmluva o nájme nebytových priestorov uzavretá na dobu 10 rokov s prednostným právom nájomcu na jej predĺženie. Podľa článku VI. bod 2. nájomnej zmluvy sa táto zmluva vyhotovuje v piatich exemplároch s platnosťou originálu, z ktorých každý účastník obdrží po jednom. Táto zmluva obsahuje podpisy dvoch prenajímateľov a jedného nájomcu. Výpoveďou z nájomnej zmluvy zo dňa 11.1.2013 datovanou 11.7.2013 prenajímatelia vypovedali túto zmluvu ku dňu 11.7.2013.

9. Podľa výpisu z LV č. XX. Faktúroupre k.ú. Prievidza sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností parc. č. CKN - pozemkov 2161, XXXX a stavby - rodinný dom súp. č. XXXXX na parc. č. CKN XXXX: K.. Y. L., Y.. V. L., Y.. E. H., každý v 1/3, všetci titulom darovacej zmluvy zo dňa 11.11.2001.

10. Faktúrou č. 130012 zo dňa 18.9.2013 žalobca fakturoval žalovanej sumu 5.000,- eur - zmluvnú pokutu na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 11.01.2013, bodu II, čl. 4. Faktúra bola splatná 18.10.2013. Žalobca tvrdil, že faktúra bola doručovaná a doručená žalovanej. Žalovaná k faktúre najskôr uviedla, že táto faktúra jej nie je známa, a že si nepamätá, kedy jej bola doručená. Upomienka č. 1 jej zrejme bola doručená.

11. Dňa 1.8.2012 bola uzatvorená medzi prenajímateľmi: 1. K.. Y. L., 2. Y.. V. L., 3. Y.. E. H. (osoba totožná so žalovanou v tomto konaní), a nájomcom - žalobcom, Zmluva o nájme nebytových priestorov. V článku II. bod 4 je v tejto zmluve uvedené, že predmet nájmu uvedený v bodoch 1-3 tohto článku je graficky znázornený situačným náčrtom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, pričom prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do katastra nehnuteľností v lehote 6 mesiacov od podpisu zmluvy. Táto zmluva obsahuje osvedčené podpisy všetkých troch prenajímateľov a nájomcu. Dohodou o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.08.2012 datovanou 30.12.2012 sa zmluvné strany dohodli na okamžitom skončení platnosti tejto zmluvy k 10.01.2013 dohodou. Dohoda je podpísaná K.. Y. L., Y.. V. L., Y.. E. H. a K.. Y. V..

12. Z príjmových a výdavkových pokladničných dokladov predložených žalobcom vyplývajú tieto skutočnosti: PPD zo dňa 10.6.2013 prijaté od žalobcu 400 eur - nájomné - Bistro Koruna, PPD zo dňa 10.08.2013 prijaté od žalobcu 450,- eur, nájomné - Bistro Koruna, PPD zo dňa 10.07.2013 prijaté XX/XXXX, H. od žalobcu 160,- eur - mesačné nájomné, PPD zo dňa 19.09.2013 prijaté E. H. od žalobcu 90,- eur - doplatenie nájomného za 10.06.2013, VPD zo dňa 10.11.2012 vyplatené žalobcom E. H. 100,- eur - úhrada nájomného 10/2012, VPD zo dňa 10.12.2012 vyplatené žalobcom E. H. 100,- eur - úhrada nájomného 11/2012, VPD zo dňa 10.09.2012 vyplatené žalobcom Y.. L., H. E. 77,41 eur - úhrada nájomného Koruna 8/2012, VPD zo dňa 10.10.2012 vyplatené žalobcom Q. H. 100,- eur - platba nájomné 8/2012, PPD zo dňa 10.09.2013 prijaté E. H. od žalobcu 300,- eur - nájomné bistro Koruna, PPD zo dňa 13.11.2013 prijaté E. H. od: V. Y. 50,- eur - úhrada nájmu, VPD zo dňa 10.10.2013 vyplatené žalobcom E. H. 320,- eur - bistro Koruna nájom 9/2013), PPD zo dňa 18.12.2013 prijaté E. H. od: K.. Y. V. 30,- eur - nájomné bistro Koruna.

13. Podľa PPD zo dňa 14.01.2014 bola od Y.. E. H. prijatá K.. Y. V. suma 1.600,- eur s uvedeným účelom: pôžička osobná.

14. Sprievodná správu spolu s výkresom predložená žalovanou sa týka Zmeny stavby - Bistro a je z apríla 2013, technická správa o protipožiarnej bezpečnosti z júla 2013 sa týka stavby BISTRO s miestom Prievidza parc. č. XXXX, XXXX, investor K.. Y. L., Y.. T.15. Žalovaná doplnila, že štatutárny zástupca žalobcu ju podviedol a že podpisovala len poslednú stranu predmetnej zmluvy (Nájomnej zmluvy zo dňa 11.1.2013) pod nátlakom, z rýchlika, predmetnú nájomnú zmluvu ani nemá. Štatutárny zástupca žalobcu ich „primáčkol“, predložil jej na podpis len poslednú stranu tejto zmluvy, s tým, že predložil všetky strany predmetnej nájomnej zmluvy, teda dal ich pred nich a poslednú dal podpísať. Povedal, že zmena v tejto zmluve je len v tom, že chce inak platiť nájomné. Ona mu dôverovala a podpísala len poslednú stranu nájomnej zmluvy. Štatutárny zástupca žalobcu si do zmluvy vložil 5000,- eur, ale ona sumu 5000,- eur nepodpísala. Pri podpise poslednej strany predmetnej zmluvy mala za to, že je to isté, ako predchádzajúca zmluva z 01.08.2012. Nevedela o dojednaní sumy 5000,- eur. Podľa nej sa v predmetnej zmluve zmenila splatnosť mesiacov. Žalovaná pri výsluchu potvrdila, že podpis na origináli predmetnej nájomnej zmluvy, v poradí druhý vľavo, je jej vlastnoručným podpisom. Tvrdila, že teraz vidí predmetnú nájomnú zmluvu z 11.01.2013 prvýkrát zošitú, pretože keď ju podpisovala, zošitá nebola. Jednotlivé strany boli pred podpisom rozhodené. Papiere rozložené na stole priniesol K.. V.. Pri podpise nečítala nič, len podpísala poslednú stranu, čo zdôvodňuje tým, že „mala byť zmena len v tom, že V. bude platiť inak v zime a inak v lete“. O tomto hovorili ona, brat a K.. V. ešte pred podpisom predmetnej nájomnej zmluvy. O zmluvnej pokute sa vôbec nerozprávali. Len Y., jej brat jej navrhol a povedal jej ako XXXX,- donútia, aby im dala z kolaudácie papiere po Y.. Pred podpisom predmetnej nájomnej zmluvy vedela, že pán V. chce spraviť novú zmluvu s tým, že upravia splatnosť súm nájomného v mesiacoch. Preto ani podpis na predmetnej zmluve neoverovali, lebo malo ísť o tú istú zmluvu. Na otázku sudcu, čo bránilo žalovanej prečítať si listiny nájomnej zmluvy pred podpisom, žalovaná uviedla, že K.. V. dôverovala, povedal, že

je to to isté, až na to, že sú zmenené mesiace nájomného. Ak uviedla, že konala pod nátlakom, doplnila, že IK.bol nepríjemný, stále chodil a chcel predmetné nehnuteľnosti odkúpiť. Fyzické donútenie zo strany Ing. V. pred podpisom predmetnej zmluvy vo vzťahu k jej osobe nebolo, ale určite bolo psychické. Pod tým rozumie, to, že chcela mať od K.. V. pokoj. Žalovaná ďalej uviedla, že vedela o dojednaní o povinnosti prenajímateľa zabezpečiť na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí do KN v zmluve z 01.08.2012, predpokladala, že takéto dojednanie je aj v predmetnej nájomnej zmluve, ale nevedela, že je tam dojednanie o 5000,- eur. Následne sa opravila, že nevie, koľko tam XX.XX.XXXX. napísal. Po podpise predmetnej nájomnej zmluvy túto zmluvu od Ing. V. nedostala, povedal, že listiny zošije a pošle sestre. Možno jej zmluvu doniesol, ale ona ju nemá. Predmetnú zmluvu jej dala sestra A., alebo nevie, či jej ju K.. V. nenechal u otca. Má kópiu predmetnej nájomnej zmluvy od sestry V.. Originál nájomnej zmluvy nemá. Na otázku sudcu, prečo sa žalovaná nedomáhala nájomnej zmluvy, ak vedela, že podľa K.. V. malo byť zmenené platenie nájomného „inak v lete a inak v zime“, žalovaná najskôr uviedla, že jej to bolo jedno a následne, že jej to bolo jedno, ako to splatí, v akých častiach, teda či naraz alebo postupne. Žalovaná ďalej uviedla, že urobila kroky smerujúce k zavkladovaniu nezakreslených častí budovy do KN hneď od uzavretia prvej nájomnej zmluvy z 01.08.2012. Jej vtedy žijúci otec vyhotovil náčrty, následne K.. V. vypracoval nákras. V súčasnosti sú už nehnuteľnosti zavkladované, zápis prístavby v KN je vykonaný na katastrálnom úrade. Stalo sa tak po podaní výpovede K.. V.. Na otázku sudcu, aké kroky urobila žalovaná, keď sa dozvedela, že má záväzok z predmetnej zmluvy vo výške 5000,- eur, žalovaná uviedla, že čakali na peniaze od K.. V. z titulu nájomného Zo zmluvy zistili so sestrou, že do pol roka musia začať s kolaudáciou. Čakali pol roka, či Krčík bude platiť nájomné a napokon to stihli a pol roka po uzavretí zmluvy dali K.. V. výpoveď pre neplatenie nájomného. Domnievala sa, že podaním výpovede skončí jej záväzok zaplatiť K.. V. 5000,- eur ako zmluvnú pokutu. Žalovaná doplnila, že pokiaľ vypovedala ako svedok vo veci sp.zn. 4C/173/2013 proti žalovanej Y.. V. L., vypovedala pravdivo.

16. Z vyjadrenia štatutárneho zástupcu žalobcu K.. Y. V. bolo zistené, že po tom, čo dostal od majiteľov prevádzky výpoveď z predchádzajúcej nájomnej zmluvy uzavretej 01.08.2012, dohodli sa za prítomnosti K.. L., žalovanej a K.. L., že budú pokračovať v novej zmluve. Návrh novej zmluvy vypracoval on. Obsah novej zmluvy je totožný s obsahom originálu nájomnej zmluvy zo dňa 11.1.2013 predloženej súdu. Štatutárny zástupca žalobcu tvrdil, že pri uzatváraní predmetnej nájomnej zmluvy datovanej 11.01.2013 bol prítomný on, K. a žalovaná. Na stretnutie priniesol predmetnú zmluvu na miesto samé (zmluva bola uzatváraná v Bistre Koruna), pripravenú v tlači. Ak je v zmluve uvádzané, že sa zmluva vyhotovuje v piatich exemplároch, tak zmluva bola pripravená v piatich vyhotoveniach. Na stretnutí sa malo podpísať len to, čo sa predtým dohodlo. Zmluvy boli riadne zošité, pevne spojené. Podpísaní, teda žalovaná i K.. L. vedeli o všetkom, čo je v zmluve uvedené, teda aj o sankcii, t.j. o zmluvnej pokute. Na stretnutí Ing. L. a žalovaná predmetnú zmluvu už len podpísali. Po podpise zmluvy dostala žalovaná i K.. L. jedno vyhotovenie zmluvy. Povedal žalovanej, aby zabezpečila podpis svojej sestry K.. L. a za tým účelom jej dal ďalšie vyhotovenie zmluvy. Stretnutie prebehlo bez incidentu. Tvrdil ďalej, že v období od dania výpovede z prvej nájomnej zmluvy zo dňa 01.08.2012 do uzatvorenia ďalšej (predmetnej) nájomnej zmluvy prebiehali rokovania. Rokovania viedol aj so žalovanou a hlavne s K.. L.. Pred podpisom predmetnej nájomnej zmluvy bol obsah tejto zmluvy vo verzii, ktorá bola napokon podpísaná, daný žalovanej v textovej časti na oboznámenie, a to v období po podaní výpovede nájomnej zmluvy z 01.08.2012 do jej podpísania. Ak žalovaná tvrdí, že nepoznala obsah nájomnej zmluvy z 11.01.2013 vrátane zmluvnej pokuty, pýta sa, ako nevedela o jej obsahu, keď v zmysle tejto zmluvy bolo plnené nájomné, ktoré mu nikto z nich dosiaľ nevrátil. Tvrdenie žalovanej, že zmluva bola uzatváraná ako z rýchlika, je účelové. Nie je pravdou, že by žalovanej dal na podpis len poslednú stranu zmluvy, veď zmluva bola spojená spínacím strojčekom. Tvrdil, že so žalovanou hovoril o obsahu novej nájomnej zmluvy, a to nielen o výške nájomného, ale aj o zmluvnej pokute a to z toho dôvodu, že predchádzajúcu zmluvu prenajímateľa neplnili, keď stále časť nehnuteľnosti nebola zavkladovaná. Štatutárny zástupca žalobcu potvrdil, že žalobca užíval nebytové priestory uvedené v nájomnej zmluve z 11.01.2013, a že prenajímateľmi mu v užívaní bránené nebolo. K dnešnému dňu mu nevznikla žiadna škoda v súvislosti s porušením povinností uvedených v predmetnej nájomnej zmluve, ku ktorým sa viaže zmluvná pokuta. Doplnil, že sa pridrižiava výpovedí, ktoré učinil ako sporová strana vo veciach sp. zn. 4C/173/2013 a 5C/108/2015 a na ne odkazuje.

17. Žalovaná na výpoveď štatutárneho zástupcu žalobcu reagovala takto: zotrúva na tvrdení, že podpisovala len poslednú stranu predmetnej nájomnej zmluvy, že štatutárny zástupca žalobcu predložil stranu po strane a so slovami: „rýchlo podpíš“, aby zmluvu podpísala. Dom bol zavkladovaný, nebola zavkladovaná prístavba. Všetky nebytové priestory, teda RD a prístavbu užíval žalobca, teda aj tie

priestory, ktoré zavkladované neboli. Sporné priestory neboli zavkladované k 11.07.2013, resp. k 31.01.2014. Predmetnú zmluvu pre sestru jej štatutárny zástupca žalobcu nedával. Nebola prítomná na stretnutiach, na ktorých sa prejednával obsah predmetnej nájomnej zmluvy pred jej uzavretím. Nová nájomná zmluva mala byť uzavretá podľa starej nájomnej zmluvy. Na otázku sudcu, či žalovaná vie, že v novej nájomnej zmluve z 11.01.2013 bola dojednaná vyššia výška nájomného ako v predchádzajúcej zmluve, žalovaná uviedla, že je možné, že je dojednaná iná výška nájomného, súhlasila s takýmto nájomným pred podpisom zmluvy. O zmluvnej pokute sa rozprávali tak, že vie, že brat Ing. V. a štatutárny zástupca žalobcu vymysleli ohľadom zavkladovania kvôli sestre L., že sa použije takýto ťah, že sa tam budú do zmluvy dávať nejaké pokuty. Pri tom prítomná nebola, ale bola prítomná pri tom, keď na zastávke autobusu alebo na stanici, pred ňou rozprávali Ing. L. a štatutárny zástupca žalobcu v takom zmysle, že ako zatlačiť na sestru L., aby odovzdala doklady, ktoré mala v súvislosti s prístavbou. Pán V. uvádzal sumy aj nápady ako pritlačiť sestru k odovzdaniu dokladov. XX.X.XXXXpovedal, „daj tam pokutu“, bude to v zmluve, sestre zanesieme tú zmluvu, ona sa zľakne a papiere dá. Žalovaná zotrvala na tvrdení, že o výške zmluvnej pokuty 5.000,- eur nevedela.

18. Štatutárny zástupca žalobcu zotrval na svojich tvrdeniach.

19. Konaniu v tejto veci predchádzalo konanie vo veci sp. zn. 12Ro/263/2014 strán: HYDROSANING, spol. s r.o., IČO: 31 576 826 c/a Y. E. H., nar. X.X.XXXX, o zaplatenie 5.000,- eur s príslušenstvom. Stranami tohto sporu boli strany totožné so stranami v tomto spore, totožný bol aj predmet sporu. V danom spise sa nachádza upomienka č. 1 zo 04.08.2014 adresovaná žalobcom žalovanej s výzvou na uhradenie sumy 5.000,- eur podľa faktúry č. 130012 splatnej 13.10.2013 v lehote 7 dní od doručenia listu. Podľa podacieho lístku bol list zasielaný žalobcom žalovanej dňa 04.08.2014 na Pošte v Prievidzi. Konanie v danej veci bolo zastavené uznesením č.k. 12Ro/263/2014 - 20 zo dňa 20.04.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť 13.05.2015 pre nezaplatenie súdneho poplatku.

20. Pod sp.zn. 4C/173/2013 sa viedlo na tunajšom súde konanie vo veci strán: HYDROSANING, spol. s r.o., IČO: 31 576 826 c/a Y. V. L. o zaplatenie 5.000,- eur s príslušenstvom. V tomto spore si žalobca uplatnil zaplatenie zmluvnej pokuty v žalovanej výške na základe totožnej Nájomnej zmluvy zo dňa 11.1.2013. Súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 4C/173/2013-100 dňa 28.4.2016 tak, že žalobu zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 16.7.2016. Dôvodom zamietnutia žaloby bolo nedodržanie postupu podľa § 139 ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka, keď rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou bolo len záležitosťou dvoch podielových spoluvlastníkov K. L. a Y. H., nie však Y. L., a teda nešlo o rozhodovanie v podobe procesu vytvárania kolektívnej vôle spoluvlastníkov, ktorý by bol záležitosťou všetkých spoluvlastníkov a ktorého by sa pri prijímaní rozhodovania zúčastnili všetci spoluvlastníci. Súd uzavrel, že predmetná nájomná zmluva tak Y. L. v časti dojednanej uplatnenej zmluvnej pokuty nezaväzuje.

21. Vo veci sp. zn. 4C/173/2013 štatutárny zástupca žalobcu K. Y. V. na pojednávaní dňa 26.11.2015 uviedol, že nájomnú zmluvu datovanú dňa 11.01.2013, rovnako ako nájomnú zmluvu z 01.08.2012 skoncipoval on a že neskoršia nájomná zmluva (predmetná nájomná zmluva) je takmer totožná s predchádzajúcou nájomnou zmluvou s tým rozdielom, že v poradí v prvej nájomnej zmluve absentuje dohoda o zmluvnej pokute. Nie je sporné, že predmetná nájomná zmluva skončila 31.01.2014, a to výpoveďou datovanou 11.07.2013 danou zo strany prenajímateľov. K dohodnutiu zmluvnej povinnosti, teda zabezpečiť na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov prenajímateľmi uviedol, že v prípade prvej i druhej nájomnej zmluvy tu existovali časti nehnuteľnosti, ktoré reálne existovali, ale neboli zapísané na LV, hoci podliehali stavebnému konaniu. Takouto časťou bola prístavba jedálne k rodinnému domu vo výmere 52 m², ktorá podliehala stavebnému povoleniu a zápisu do KN. Uviedol, že bol v riziku, že do výdavkov pre daňové účely by nemohol uviesť všetky výdavky ako oprávnené náklady spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy vrátane platby nájomného. Daňový úrad by totiž nemusel tieto jeho výdavky považovať za oprávnené výdavky. V čase uzatvorenia už prvej nájomnej zmluvy z 01.08.2012 boli už priestory v rodinnom dome prispôbené na podnikanie - reštauračné služby. Bolo jeho návrhom navrhnúť lehotu 6 mesiacov na zavkladovanie príslušných nehnuteľností od podpisu nájomnej zmluvy, ktorú druhá zmluvná strana akceptovala. Prenajímateľa pri zavkladovaní nezapísaných častí nehnuteľnosti museli vyvolať stavebné konanie. Podľa neho ani jeden z prenajímateľov nevyvinul žiadnu činnosť, aby svoj záväzok splnil. Tvrdil, že nájomná zmluva z 11.01.2013 bola podpísaná K. Y. L., pani H. a ním dňa 11.01.2013 v jednom mieste a čase. Tvrdil, že platby nájomného, ako aj zmluvnú pokutu dal do daňových

odpočítateľných položiek v roku 2013 v jednotlivých mesiacoch. Okamihom vystavenia faktúr na zmluvné pokuty musel tieto založiť do účtovníctva a zaúčtovať ich ako príjem a splniť si daňovú povinnosť.

22. Vo veci sp.zn. 4C/173/2013 tunajšieho súdu žalovaná Y.. V. L. ako strana pri výsluchu na pojednávaní dňa 26.11.2015 a dňa 16.2.2016 uviedla, že dôvodom, pre ktorý nesúhlasila s uzavretím nájomnej zmluvy bolo to, že nesúhlasila dať predmetné nehnuteľnosti do nájmu žalobcovi, tiež nesúhlasila so záväzkom o zavkladovaní nezakreslených častí budovy a so zmluvnou pokutou. Predmetná nájomná zmluva jej prišla poštou, nevie, kto ju jej poslal, asi brat.

23. Vo veci sp. zn. 4C/173/2013 K.. Y. L. vypočutý ako svedok (k žalobcovi ako takému nemajúci žiaden vzťah, bývalý priateľ štatutárneho zástupcu žalobcu, ku ktorému má v súčasnosti negatívny vzťah, brat Y.. L., ktorú má rád) na pojednávaní dňa 16.2.2016 uviedol, že v prípade nájomnej zmluvy z 11.01.2013 túto zmluvu podpisoval zároveň s Ing. V. a jeho sestrou pani H. v rovnakom čase. Vedel v čase podpisu nájomnej zmluvy z 11.01.2013, že je v nájomnej zmluve uvedený záväzok zo zmluvnej pokuty. Dodal, že mu L. a aj jeho sestre p.W. povedal v čase uzatvorenia tejto zmluvy, že nikdy od nich nebude uplatňovať zmluvnú pokutu, vyjadril sa tak, že tú zmluvnú pokutu tam dáva ako nejakú páku voči ich sestre - Mgr. L.. Nájomná zmluva datovaná 11.1.2013 bola ním podpísaná 11.1.2013. Mgr. XX.X.XXXXo tejto nájomnej zmluve ani nevedela. Nevie povedať, či jej hovoril o nájomnej zmluve pred alebo po 11.01.2013, povedali o nájomnej zmluve Y.. L. a ak povedal, výraz „že sme povedali“ Y.. L. o nájomnej zmluve, myslel asi sestru H..

24. Vo veci sp. zn. 4C/173/2013 Y.. E. H. (osoba totožná so žalovanou v tejto veci) vypočutá ako svedok (so žalobcom bola v pomere v súvislosti s nájomnou zmluvou, žalovaná Y.. L. je jej sestrou, s ktorou má veľmi dobrý vzťah) na pojednávaní dňa 16.2.2016 uviedla, že vie, že existovali dve zmluvy, prvá zmluva bola podpísaná aj Mgr. L. u notára, z tej nájomnej zmluvy bola daná výpoveď a potom bola uzavretá ďalšia zmluva o prenájme, ktorá sa týkala vyššieho nájmu a túto v poradí druhú nájomnú zmluvu už Mgr. XX. Podnepodpísala. Po nahliadnutí do nájomnej zmluvy z 11.01.2013 uviedla, že keď podpísala túto zmluvu, ide v poradí o druhú nájomnú zmluvu. Skutočnosť, že táto zmluva je druhá, vie z toho, že na prvej nájomnej zmluve boli overené podpisy a v tejto nájomnej zmluve už overené podpisy nie sú. Na nájomnej zmluve z 11.01.2013 vyzerá byť jej podpis v poradí druhý. V čase, keď uzatvárala nájomnú zmluvu z 11.01.2013 nevedela, že je dojednaná zmluvná pokuta voči jej osobe a voči súrodencom. Túto zmluvnú pokutu v zmluve nevidela, neprečítala si to. Po nahliadnutí do nájomnej zmluvy z 11.01.2012 uviedla, že podpisy na tejto zmluve sú jej osoby, brata K.. L. a Ing. V.. Aj z tejto zmluvy bola daná výpoveď. So žalobcom uzavreli dve zmluvy. Nevie teraz povedať k týmto zmluvám (z 11.1.2013 a z 11.1.2012), zrejme podpísala niečo, čo neprečítala. Určite podpísala zmluvu z 01.08.2012, kde je osvedčený jej podpis. Pred touto zmluvou so žalobcom inú zmluvu nepodpísala, teda ďalšou zmluvou je zmluva z 11.01.2013, zrejme bola oklamaná. Tvrdila, že nevedela, že v nájomnej zmluve z 11.01.2013 je uvedená zmluvná pokuta v jej prípade vo výške 5.000,- eur. Určite by nešla proti sebe, bratovi a sestre a má za to, že ju pán Krčík podviedol. Má doma zmluvy uzavreté so žalobcom, môže ich doložiť. Ku skutočnosti, že na predmetnej nájomnej zmluve z 11.01.2013 chýba podpis Y.. L., svedkyňa Mgr. H. uviedla, že podpis chýba preto, lebo Mgr. L. s tým nesúhlasila, povedala, že či vie, komu dávajú to F., keď on je v dlhoch a dali mu výpoveď. Na otázku sudcu, či pred 11.01.2013 oslovila XX.XX.XXXX, či súhlasí s nájomnou zmluvou, svedkyňa Mgr. Y. uviedla: „áno, veď sme spolu vyprávali“. Následne dodala, že pravda je taká, že povedali Mgr. XX.XX.XXXXže pokračujú s V. na čo ona nesúhlasila a ak uviedla, že XX.XX.XXXX. postavili pred hotovú vec, mala na mysli to, že Mgr. L. o podpísaní nájomnej zmluvy ňou a bratom nevedela a že jej iba povedali, že pokračujú ďalej s K.. V.. Uviedla tiež, že má dojem, že K.. V. priniesol v jeden deň zmluvu a v ten deň ju aj podpísali, bolo to „v rýchliku“, ona (Mgr. H.) nájomnú zmluvu ani nečítala. Nájomnú zmluvu videla vytlačenú v ten deň, kedy ju podpísali, pred jej podpisom ju nedávala k dispozícii Y.. L.. Na otázku zástupcu žalobcu, keď svedkyňa uviedla, že si neprečítala zmluvu z 11.01.2013, či má vedomosť o tom, že do obsahu textu sa dostalo zvýšenie nájomného, ak svedkyňa predtým uviedla, že nájomná zmluva v poradí druhá bola uzatváraná kvôli zvýšeniu nájomného, svedkyňa uviedla, že sa bavili o zvýšení nájomného a ona (svedkyňa) sa už nepresvedčila, či sa zvýšenie nájomného premietlo do druhej zmluvy z 11.01.2013.

25. Pod sp.zn. 5C/108/2015 sa viedlo na tunajšom súde konanie vo veci žalobcu: K.. Y. L. proti žalovanému: Ing. Y. V., o zaplatenie 4.000,- eur s prísl. z titulu dlhu zo zmluvy o pôžičke uzatvorenej medzi stranami. účastníkmi konania. Žalovaný v danom konaní poukázal na to, že na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 1.3.2014, ktorú uzatvoril so spoločnosťou HYDROSANING, spol. s r.o.,

IČO: 31 576 826, nadobudol vzájomnú pohľadávku smerujúcu voči žalobcovi vo výške 5.000,- eur, postúpenie pohľadávky žalobcovi oznámil listom zo dňa 15.5.2014 a dňa 10.8.2014 vykonal písomne jednostranné započítanie oboch peňažných a splatných pohľadávok s tým, že pohľadávku žalobcu voči nemu započítal do sumy 4.140,27 eur, ktorá zodpovedá vyčísleniu pohľadávky žalobcu titulom pôžičky. Po vykonaní úkonu vzájomného započítania tak jeho záväzok voči žalobcovi zanikol zápočtom. Vzájomnou (započítanou pohľadávkou) je zmluvná pokuta dojednaná vo vzťahu k žalobcovi vo výške 5.000 eur v Nájomnej zmluve zo dňa 11.1.2013. Rozsudkom č.k. 5C/108/2015-89 zo dňa 14.3.2016 tunajší súd zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 3.500,- eur s príslušenstvom a žalobu vo zvyšku zamietol. V odôvodnení rozsudku v súvislosti s dojednanou zmluvnou pokutou v predmetnej nájomnej zmluve z 11.1.2013 uviedol, že zmluvné dojednanie o zmluvnej pokute v zmluve o nájme zo dňa 11.1.2013 považuje za riadne dohodnuté, podľa názoru súdu žalobca (Ing. L.) svoju verziu o dôvode dohodnutia zmluvnej pokuty ničím nepreukázal. Naopak, v prospech tvrdenia odporcu (Ing.T.) svedčí to, že už v prechádzajúcej zmluve o nájme zo dňa 1.8.2012 sa prenajímateľa zaviazali zabezpečiť zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do KN, túto povinnosť si ale v určenej dobe nespĺnili, preto dáva zmysel tvrdenie žalovaného (Ing. X, že v novej zmluve si Hydrosaning splnenie uvedenej povinnosti zabezpečil zmluvnou pokutou. Pokiaľ ide o výšku zmluvnej pokuty, súd vzal do úvahy to, aká zmluvná povinnosť bola zmluvnou pokutou zabezpečená, teda jej hodnotu a význam. V konaní bolo preukázané, že nájomca nebol v dôsledku nespĺnenia povinnosti prenajímateľov vo svojej činnosti ničím obmedzovaný, prenajaté priestory riadne počas doby trvania nájmu užíval, nevznikla mu v dôsledku nespĺnenia zmluvne dohodnutej povinnosti žiadna škoda. K porušeniu povinnosti, ktorá bola v zmluve o nájme zabezpečená zmluvnou pokutou zo strany žalobcu ako aj ostatných prenajímateľov, došlo, preto nájomcovi vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Súd však výšku zmluvnej pokuty 15.000,- eur považoval za neprimerane vysokú vzhľadom ku skutočnostiam uvedeným vyššie, a preto v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka využil moderačné právo a zmluvnú pokutu znížil. Za sankciu primeranú porušeniu zabezpečovanej povinnosti považoval sumu 1.500,- eur, t.j. 500 eur voči každému z prenajímateľov. Teda nájomcovi voči žalobcovi (K.. L.) vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške 500,- eur. Na odvolanie žalovaného odvolací Krajský súd v Trenčíne rozsudkom č. k. 6Co/2802016-113 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti potvrdil. Rozsudok súdu prvej inštancie v spojitosti s potvrdzujúcim rozsudkom súdu druhej inštancie nadobudol právoplatnosť dňa 19.7.2017. K moderácii výšky dojednanej zmluvnej pokuty súdom prvej inštancie odvolací súd uzavrel, že vzhľadom na význam a hodnotu zabezpečovanej povinnosti súhlasí s tým, že je namieste využiť právo znížiť neprimerane vysokú zmluvnú pokutu, a že zmluvná pokuta určená súdom prvej inštancie a započítaná na uplatnenú pohľadávku žalobcu vo výške 500,- eur je v danom prípade primeraná hodnote a významu zabezpečovanej povinnosti.

26. Vo veci sp. zn. 5C/108/2015 K.. Y. L. vypočutý ako strana - žalobca vypovedal dňa 15.2.2016 tak, že dňa 1.8.2012 všetci (on, Y.. L., Y.. H.) podpísali zmluvu o nájme s HYDROSANING, spol. s.r.o., túto zmluvu k 10.1.2013 zrušili a následne 11.1.2013 „sme s odporcom uzatvorili novú zmluvu o nájme“ (po oprave výpovede „so spoločnosťou odporcu Hydrosaning“. Ďalej vypovedal: „Bol tu jeden bod, kde sa dohodla zmluvná pokuta celkom 15.000,- eur, teda 5.000,- eur voči každému z nás súrodencov, pre prípad, že by nedošlo ku skolaudovaniu uvedených nebytových priestorov.“ „My sme totiž chceli dať všetko na poriadok, hoci už 5 rokov to bolo v rovnakom stave, toto sme spomenuli pred odporcom a on sa toho chytil, aby sme to dali ako dôvod pre uplatnenie zmluvnej pokuty s tým, že to bude len preto, aby mal nejakú páku voči našej sestre W. My sme hneď vedeli, že je to nezmysel, ale odporca nás presvedčil, že je to len z dôvodu kvôli sestre L.. Nám dvom - teda mne a sestre H. tvrdil, že nikdy od nás uvedených 5.000,- eur pýtať nebude“. „Taktiež poukazujem na to, že zmluva ani nie je riadne zviazaná, takže odporca by si mohol voči nám uplatňovať aj úplne inú sumu“. „Poukazujem na to, že odporca ako spoločnosť Hydrosaning užíval tieto priestory normálne, ničím nebol obmedzovaný a o nič neprišiel“. „Zmluvná pokuta v zmluve o nájme uzavretej medzi mnou, mojimi sestrami a spoločnosťou bola dohodnutá v celkovej výške 15.000,- eur. Pokiaľ do spisu bola doložená zmluva, kde je výška zmluvnej pokuty uvedená 1.500,- eur, uvádzam, že toto nie je správne, naozaj bola dojednaná zmluvná pokuta vo výške 15.000,- eur, teda 5.000,- eur voči každému, čo je úplný nezmysel. My sme to v čase uzatvárania zmluve vedeli, len sme chceli odporcovi pomôcť“. „Ja som už povedal, že som odporcovi dôveroval. My sme toto ustanovenie vôbec nebrali vážne, chceli sme mu len pomôcť a on tvrdil, že to ustanovenie vôbec nebude používať.“ Je pravda, že prístavbu neskolaudovali do doby uvedenej v zmluve.

27. Vo veci sp. zn. 5C/108/2015 štatutárny zástupca HYDROSANING, spol. s.r.o. na pojednávaní dňa 15.2.2016 uviedol, že druhá zmluva z 11.1.2013 o nájme bola podpísaná len K.. L. a p. H. s tým, že p. H. sľúbila, že do zmluvy zabezpečí aj podpis p. L., čo sa doteraz nestalo. Nie je pravdou, že by bola zmluvná pokuta zapracovaná do zmluvy o nájme nebytových priestorov z 11.1.2013 len kvôli prenajímateľke p. L.. Tvrdil, že v zmluve, ktorú uzatvorili najskôr všetci účastníci, uviedol podmienky, za ktorých nájom zoberie a potom to doplnil v ďalšej zmluve o zmluvnú pokutu, keďže si povinnosti neplnili. Nie je pravdou, že by tu išlo len o podmienky medzi niektorými zo súrodencov, zmluvu uzatváral so všetkými rovnako.

28. Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

29. Podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

30. Podľa § 545a Občianskeho zákonníka neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

31. Po zhodnotení výsledkov dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná len v časti.

32. V tejto veci sa žalobca domáhal voči žalovanej zaplata sumy 5.000,- eur ako zmluvnej pokuty, ktorá bola fakturovaná žalovanej faktúrou vystavenou žalobcom dňa 18.9.2013 pod č. 130012, s poukazom na jej dojednanie v článku II. ods. 4 nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 11.1.2013. Z obsahu tejto (predmetnej) nájomnej zmluvy vyplýva, že v článku II. bod 4 došlo zmluvnými stranami k dojednaniu zmluvnej pokuty tak, že prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do katastra nehnuteľností v lehote 6 mesiacov od podpisu zmluvy a že v prípade nedodržania tejto doby vzniká nárok nájomcovi na zmluvnú pokutu vo výške 15.000,- eur, pričom z tejto sumy (okrem ostatných prenajímateľov) zaplatí žalovaná suma 5.000,- eur. V konaní bolo preukázané, že táto nájomná zmluva uzavretá dňa 11.01.2013 medzi prenajímateľmi (podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vrátane rodinného domu s. č. K. na parc. č. Z. XXXX zapísaných na LV č. XXX pre k.ú. T., teda aj ich častí, ktoré boli predmetom tejto nájomnej zmluvy): Ing. Y. L., Y. V. L., Y. E. H. a nájomcom - žalobcom, bola podpísaná len prenajímateľmi: K. L. a Y. E. H. a nájomcom, resp. štatutárnym zástupcom žalobcu. Žalovaná sa v konaní bránila najskôr odkazom na rozsudok tunajšieho súdu č.k. 5C/108/2015-89 zo dňa 11.4.2016 citáciou výpovede tamajšieho žalobcu Ing. L. a citáciou odôvodnenia moderácie výšky zmluvnej pokuty súdom, neskôr aj tým, že žalobca ju podviedol, že štatutárny zástupca žalobcu jej predložil na podpis len poslednú stranu zmluvy, že sumu (zmluvnú pokutu) nepodpísala, že nevedela o dojednaní zmluvnej pokuty, že pri podpise zmluvy nič nečítala, že v zmluve mala byť len zmena v tom, že sa nájomné bude platiť inak v zime a inak v lete, že o zmluvnej pokute sa so štatutárnym zástupcom žalobcu vôbec nerozprávali, že predmetnú nájomnú zmluvu ani nemá, že štatutárny zástupca žalobcu jej predložil na podpis len poslednú stranu zmluvy, že jej povedal, že je zmena v zmluve len v tom, že chce inak platiť nájomné, že keď zmluvu podpisovala, nebola zošitá. Žalovaná na svoju obranu predložila len Dohodu o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.12.2012, podací lístok odosielateľa K.. Y. L. z 11.7.2013, výpoveď z nájomnej zmluvy z 11.7.2013, PPD z 14.1.2014, Sprievodnú správu s výkresom z apríla 2013, technickú správu o protipožiarnej bezpečnosti zo septembra 2013, všetko dôkazy, ktoré nie sú takými dôkazmi, ktoré by jej tvrdenia o skutočnostiach týkajúcich sa zmluvných dojednaní vrátane dojednania o zmluvnej pokute, uzatvorenia a podpísania predmetnej nájomnej zmluvy, potvrdzovali. Žalovaná iné dôkazy na svoje tvrdenia neoznačila a nepredložila. Tvrdenia žalovanej štatutárny zástupca žalobcu odmietal, naopak tvrdil, že podpísaní, teda žalovaná i K.. L. vedeli o všetkom, čo je v zmluve uvedené, teda aj o sankcii, t.j. o zmluvnej pokute. Na stretnutí Ing. L. a žalovaná predmetnú zmluvu už len podpísali. Po podpise zmluvy dostala žalovaná i Ing. S. I. jedno vyhotovenie zmluvy. Tvrdil ďalej, že v období od dania výpovede z prvej nájomnej zmluvy zo dňa 01.08.2012 do uzatvorenia ďalšej (predmetnej) nájomnej zmluvy prebiehali rokovania. Rokovania viedol aj so žalovanou a hlavne s Ing. L.. Pred podpisom predmetnej nájomnej zmluvy bol obsah tejto zmluvy vo verzii, ktorá bola napokon podpísaná, daný žalovanej v textovej časti na oboznámenie, a to

v období po podaní výpovede nájomnej zmluvy z 01.08.2012 do jej podpísania. Nie je pravdou, že by žalovanej dal na podpis len poslednú stranu zmluvy, veď zmluva bola spojená spínacím strojčekom. Tvrdil, že so žalovanou hovoril o obsahu novej nájomnej zmluvy, a to nielen o výške nájomného, ale aj o zmluvnej pokute a to z toho dôvodu, že predchádzajúcu zmluvu prenajímatelia neplnili, keď stále časť nehnuteľnosti nebola zavkladovaná. Súd konštatuje, že tvrdenia štatutárneho zástupcu v tomto konaní a vo veciach sp. zn. 4C/173/2013 a sp.zn. 45C/108/2015 si navzájom neodporovali. Naopak žalovaná po predchádzajúcej výpovedi po nahliadnutí do nájomnej zmluvy z 1.8.2012 a do predmetnej nájomnej zmluvy z 11.1.2013 pripustila, že je možné, že v poradí v druhej zmluve je dojednaná iná výška nájomného a že súhlasila s takýmto nájomným pred podpisom zmluvy. Doplnila, že o zmluvnej pokute sa rozprávali tak, že vie, že brat K.. L. a štatutárny zástupca žalobcu vymysleli ohľadom zavkladovania kvôli sestre L., že sa použije takýto ľah, že sa tam budú do zmluvy dávať nejaké pokuty.

33. Keďže vo veciach sp.zn. 4C/173/2013 a sp.zn. 5C/108/2015 tunajšieho súdu bol uplatnený (inými osobami) nárok zo zmluvnej pokuty z tej istej nájomnej zmluvy z 11.1.2013 ako je tomu v tomto konaní (4C/59/2016), sú pre toto konanie relevantné výpovede strán, resp. svedkov v týchto konaniach. Napokon štatutárny zástupca žalobcu i žalovaná v tomto konaní odkázali aj na svoje výpovede v daných veciach. L. K.. Y. L. vypočutý vo veci sp.zn. 4C/173/2013 na pojednávaní dňa 16.2.2016 uviedol, že v prípade nájomnej zmluvy z 11.01.2013 túto zmluvu podpisoval zároveň s K.. V. a jeho sestrou pani H. v rovnakom čase. Vedel v čase podpisu nájomnej zmluvy z 11.01.2013, že je v nájomnej zmluve uvedený záväzok zo zmluvnej pokuty. Dodal, že mu K.. V. a aj jeho sestre p. Dražovej povedal v čase uzatvorenia tejto zmluvy, že nikdy od nich nebude uplatňovať zmluvnú pokutu, vyjadril sa tak, že tú zmluvnú pokutu tam dáva ako nejakú páku voči ich sestre Y.. L.. Nájomná zmluva datovaná 11.1.2013 bola ním podpísaná 11.1.2013. Y.. L. o tejto nájomnej zmluve ani nevedela. Nevie povedať, či jej hovoril o nájomnej zmluve pred alebo po 11.01.2013, povedali o nájomnej zmluve Y.. L. a ak povedal, výraz „že sme povedali“ Y.. L. o nájomnej zmluve, myslel asi sestru H.. Súd uvádza, že táto výpoveď potvrdzuje tvrdenia štatutárneho zástupcu žalobcu. Žalovaná vypočutá ako svedok vo veci sp. zn. 4C/173/2013 na pojednávaní dňa 16.2.2016 uviedla, že vie, že existovali dve zmluvy, prvá zmluva bola podpísaná aj Y.. L. u notára, z tej nájomnej zmluvy bola daná výpoveď a potom bola uzatvorená ďalšia zmluva o prenájme, ktorá sa týkala vyššieho nájmu a túto v poradí druhú nájomnú zmluvu už Y.. L. nepodpísala. Po nahliadnutí do nájomnej zmluvy z 11.01.2013 uviedla, že keď podpísala túto zmluvu, ide v poradí o druhú nájomnú zmluvu. Skutočnosť, že táto zmluva je druhá, vie z toho, že na prvej nájomnej zmluve boli overené podpisy a v tejto nájomnej zmluve už overené podpisy nie sú. Na nájomnej zmluve z 11.01.2013 vyzerať byť jej podpis v poradí druhý. Má doma zmluvy uzatvorené so žalobcom, môže ich doložiť. Na otázku zástupcu žalobcu, keď ako svedkyňa uviedla, že si neprečítala zmluvu z 11.01.2013, či má vedomosť o tom, že do obsahu textu sa dostalo zvýšenie nájomného, ak predtým uviedla, že nájomná zmluva v poradí druhá bola uzatváraná kvôli zvýšeniu nájomného, žalovaná ako svedkyňa uviedla, že sa bavili o zvýšení nájomného a ona (svedkyňa) sa už nepresvedčila, či sa zvýšenie nájomného premietlo do druhej zmluvy z 11.01.2013. Je pravdou, že žalovaná ako svedkyňa už vo veci sp.zn. 4C/173/2013 na pojednávaní dňa 16.2.2016 tvrdila, že v čase, keď uzatvárala nájomnú zmluvu z 11.01.2013 nevedela, že je dojednaná zmluvná pokuta voči jej osobe a voči súrodencom, že zmluvnú pokutu v zmluve nevidela, neprečítala si to. Takéto tvrdenie žalovanej s poukazom na výpoveď Ing. L. ako svedka vo veci sp.zn. 4C/173/2013, ale tiež na skutočnosť, že dojednanie zmluvnej pokuty je uvedené v predmetnej nájomnej zmluve tesne nad textom článku III. bod 1. (ktorý obsahuje dohodu o nájmomnom vo výške 10.800 eur ročne, pričom žalovaná o zmene nájomného v porovnaní s v poradí prvou nájomnou zmluvou z 1.8.2012 vedela), súd vyhodnotil ako účelové. Tvrdenie žalovanej súd považoval za účelové aj s ohľadom na výpoveď jej brata, K. L. ako strany vo veci sp. zn. 5C/108/2015, ktorý vypovedal dňa 15.2.2016 tak, že dňa 1.8.2012 všetci (on, Y.. L., Y.. H.) podpísali zmluvu o nájme s HYDROSANING, spol. s.r.o., túto zmluvu k 10.1.2013 zrušili a následne 11.1.2013 „sme s odporcom uzatvorili novú zmluvu o nájme“ (po oprave výpovede „so spoločnosťou odporcu Hydrosaning“. Ďalej vypovedal: „Bol tu jeden bod, kde sa dohodla zmluvná pokuta celkom 15.000,- eur, teda 5.000,- eur voči každému z nás súrodencom, pre prípad, že by nedošlo ku skolaudovaniu uvedených nebytových priestorov.“ „My sme totiž chceli dať všetko na poriadok, hoci už 5 rokov to bolo v rovnakom stave, toto sme spomenuli pred odporcom a on sa toho chytil, aby sme to dali ako dôvod pre uplatnenie zmluvnej pokuty s tým, že to bude len preto, aby mal nejakú páku voči našej sestre L. My sme hneď vedeli, že je to nezmysel, ale odporca nás presvedčil, že je to len z dôvodu kvôli sestre Sokolovej. Nám dvom - teda mne a sestre H. tvrdil, že nikdy od nás uvedených 5.000,- eur pýtať nebude“. „Taktiež poukazujem na to, že zmluva ani nie je riadne zviazaná, takže odporca by si mohol voči nám uplatňovať aj úplne inú sumu“. „Poukazujem na to, že odporca ako spoločnosť Hydrosaning užíval tieto priestory normálne, ničím nebol obmedzovaný a o nič

neprišiel“. „Zmluvná pokuta v zmluve o nájme uzavretej medzi mnou, mojimi sestrami a spoločnosťou bola dohodnutá v celkovej výške 15.000,- eur. Pokiaľ do spisu bola doložená zmluva, kde je výška zmluvnej pokuty uvedená 1.500,- eur, uvádzam, že toto nie je správne, naozaj bola dojednaná zmluvná pokuta vo výške 15.000,- eur, teda 5.000,- eur voči každému, čo je úplný nezmysel. My sme to v čase uzatvárania zmluve vedeli, len sme chceli odporcovi pomôcť“. „Ja som už povedal, že som odporcovi dôveroval. My sme toto ustanovenie vôbec nebrali vážne, chceli sme mu len pomôcť a on tvrdil, že to ustanovenie vôbec nebude používať.“ Tunajší súd vo veci sp. zn. 5C/108/2015 vyhodnotil obranu K.. L. tak, že svoju verziu o dôvode dohodnutia zmluvnej pokuty ničím nepreukázal.

34. Súd v tejto veci uzavrel, že v nájomnej zmluve zo dňa 11.1.2013 si zmluvné strany dojednali pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti uvedenej v článku II. bod 4. zmluvnú pokutu vo výške 15.000,- eur, z toho vo vzťahu k žalovanej vo výške 5.000 eur. Zmluvná pokuta bola dojednaná písomne a jej výška je určená konkrétnou sumou. Svoju zmluvnú povinnosť si žalovaná v lehote 6 mesiacov od podpisu predmetnej nájomnej zmluvy, t.j. do 11.7.2013 nespĺnila, čo v konaní sporné nebolo, preto je povinná zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu. Súd dodáva, že predchádzajúca Zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená dňa 01.08.2012 a podpísaná všetkými prenajímateľmi vrátane žalovanej obsahovala rovnaký záväzok prenajímateľa ako predmetná nájomná zmluva, t.j. zabezpečiť na vlastné náklady zavkladovanie nezakreslených častí budovy a objektov do katastra nehnuteľností v lehote 6 mesiacov od podpisu zmluvy (článok II. bod 4), tento záväzok však nebol zabezpečený dojednaním zmluvnej pokuty. Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.08.2012 zanikla dohodou o okamžitom skončení jej platnosti k 10.01.2013 uzavretou oboma zmluvnými stranami a podpísanou všetkými účastníkmi zmluvy. Hneď v nasledujúci deň, t.j. 11.01.2013 bola uzatvorená predmetná nájomná zmluva.

35. K výške dohodnutej zmluvnej pokuty súd uvádza, že výška zmluvnej pokuty by vo všeobecnosti mala zodpovedať povahe a významu povinnosti, ktorej nespĺnenie sa zmluvnou pokutou zabezpečuje. Ustanovenie § 545a Občianskeho zákonníka zakotvuje oprávnenie súdu, aby neprímerane vysokú zmluvnú pokutu, vzhľadom na konkrétne okolnosti prípadu, primerane znížil. Zmluvná pokuta má byť taká vysoká, aby na jednej strane poskytla veriteľovi primeranú náhradu za vzniknutú majetkovú ujmu a na druhej strane motivovala povinnú stranu k splneniu zmluvnej povinnosti. Žalovaná vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 1.3.2017 poukázala na odôvodnenie rozsudku vo veci sp.zn. 5C/108/2015 týkajúce sa uplatnenia § 545a Občianskeho zákonníka pri dojednanej tej istej zmluvnej pokuty z tej istej nájomnej zmluvy z 11.1.2013. Poukaz žalovanej na dané rozhodnutie súdu súd považoval za dovolanie sa uplatnenia moderačného práva súdu žalovanou v tomto konaní. Pri rozhodovaní o výške zmluvnej pokuty súd zohľadňoval určenie hodnoty a význam zabezpečovanej povinnosti. Podľa názoru súdu je predmetná dohodnutá zmluvná pokuta neprímerane vysoká, čo je dôvodom na použitie moderačného práva súdom. Štatutárny zástupca žalobcu potvrdil, že žalobca užíval nebytové priestory uvedené v nájomnej zmluve z 11.01.2013 počas doby trvania nájmu, že prenajímateľmi mu v užívaní bránené nebolo, a že mu v súvislosti s porušením povinností uvedených v predmetnej nájomnej zmluve, ku ktorým sa viaže zmluvná pokuta, nevznikla žiadna škoda. Súd v tejto veci obdobne ako súd prvej inštancie a súd druhej inštancie vo veci sp.zn. 5C/108/2015 tunajšieho súdu za sankciu primeranú porušeniu zabezpečovanej povinnosti a hodnote a významu zabezpečovanej povinnosti považoval sumu 1.500,- eur, t.j. 500 eur voči každému z prenajímateľov. Teda žalobcovi vznikol voči žalovanej nárok na zmluvnú pokutu vo výške 500,- eur. Súd preto zaviazal žalovanú na zaplatenie (súdom zníženej zmluvne dojednanej zmluvnej pokuty) vo výške 500 eur. Pokiaľ žalobca žiadal priznať viac, súd žalobu čo do zvyšku zamietol.

36. O povinnosti žalovanej zaplatiť žalobcovi úrok z omeškania súd rozhodol podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalovaná je v omeškaní odo dňa nasledujúceho po splatnosti faktúry č. 130012, t.j. od 19.10.2013 (faktúra bola splatná dňa 18.10.2013). Výška uplatneného a priznaného úroku z omeškania zodpovedá § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Podľa tohto ustanovenia je výška úrokov z omeškania o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba ECB platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Základná úroková sadzba k 19.10.2013 bola 0,50 %, preto výška úroku z omeškania je 5,50%.Pokiaľ žalobca žiadal priznať úrok z omeškania z vyššej sumy (zo žalovanej sumy 5.000,- eur), ale súd rozhodol o povinnosti žalovanej zaplatiť úrok z omeškania zo sumy 500,- eur, súd žalobu čo do zvyšku zamietol.

37. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobca mal vo veci úspech v rozsahu 10% a neúspech v rozsahu 90%, naopak žalovaná mala vo veci úspech v rozsahu 90% a neúspech v rozsahu 10%. Pomer úspechu a neúspechu žalovanej je 80%. Pomerne úspešná žalovaná si nárok na náhradu trov konania neuplatnila, súd preto rozhodol, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, 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).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu, zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti.