

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 16C/107/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3115203048  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 06. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Gabriela Chudovská  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2018:3115203048.7

## Rozhodnutie

Okresný súd Trenčín v konaní pred sudkyňou Mgr. Gabrielou Chudovskou, v právnej veci žalobcu: Mestské hospodárstvo a správa lesov, m.r.o., Trenčín, so sídlom Soblahovská 65, Trenčín, IČO: 37 920 413, právne zastúpený: Advokátska kancelária GARANT PARTNER legal s.r.o., so sídlom Einsteinova 21, Bratislava, proti žalovanému P. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXXX/XX, K., o zaplatenie 1.726,74 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 1.724,98 € s úrokom z omeškania vo výške:

- 9,00 % ročne zo sumy 122,17 € od 15.05.2012 do zaplatenia,
- 9,00 % ročne zo sumy 12,68 € od 27.05.2012 do zaplatenia,
- 8,75 % ročne zo sumy 122,17 € od 14.08.2012 do zaplatenia,
- 8,75 % ročne zo sumy 364,98 € od 05.11.2012 do zaplatenia,
- 8,75 % ročne zo sumy 122,17 € od 14.11.2012 do zaplatenia,
- 8,75 % ročne zo sumy 122,17 € od 21.02.2013 do zaplatenia,
- 8,5 % ročne zo sumy 122,17 € od 15.05.2013 do zaplatenia, ,
- 8,5 % ročne zo sumy 122,17 € od 16.08.2013 do zaplatenia,
- 8,25 % ročne zo sumy 122,17 € od 14.11.2013 do zaplatenia,
- 8,25 % ročne zo sumy 122,17 € od 14.02.2014 do zaplatenia,
- 8,25 % ročne zo sumy 122,17 € od 15.05.2014 do zaplatenia,
- 8,25 % ročne zo sumy 1,92 € od 31.05.2014 do zaplatenia,
- 8,15 % ročne zo sumy 122,17 € od 25.08.2014 do zaplatenia,
- 8,05% ročne zo sumy 122,17 € od 27.10.2014 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % zo sumy 364,98 € za každý aj začatý deň omeškania od 05.11.2012 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Vo zvyšku súd žalobu z a m i e t a.

IV. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 99,78%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 16.02.2015 domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 1.726,74 eur s úrokom z omeškania a náhrady trov konania.

2. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalobca so žalovaným uzatvorili zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 46/105/20/06, na základe ktorej žalovaný užíval parkovacie miesto bližšie špecifikované v zmluve a zaviazal sa platiť nájomné spolu so zálohou za úhradu za elektrickú energiu na základe faktúr vystavených žalobcom štvrťročne v splatnosti uvedenej na faktúre. Dodatkom č. 1 zo dňa 01.01.2008 a dodatkom č. 2 zo dňa 02.02.2011 došlo k úprave výšky nájmu a zálohy za elektrickú energiu. Žalovaný

prestal platiť nájomné a zálohy za úhradu elektrickej energie počas rokov 2010 až 2011, v dôsledku čoho ho žalobca vyzval na úhradu dlhu. Na základe tejto predžalobnej výzvy došlo k písomnému uznaniu dlhu zo strany žalovaného a k uzatvoreniu dohody o splátkovom kalendári, ktorou sa zaviazal žalovaný dlh splácať vo výške 60,- eur mesačne. Celková uznaná suma predstavovala sumu 984,94 eur titulom neuhradených faktúr. Žalovaný však opäť prestal s plnením v októbri 2012, nezaplatil 5 po sebe idúcich splátok podľa splátkového kalendára a splátku č. 11 uhradil len čiastočne. V dôsledku toho sa v zmysle dohody stal celý zvyšok neuhradeného záväzku splatným uplynutím 3 dní odo dňa nesplatenia príslušnej splátky. Celý neuhradený zvyšok v sume 364,98 eur sa tak stal splatným len čiastočným uhradením 11. splátky, teda dňa 04.11.2012. V čl. III ods. 3 dohody o splátkovom kalendári bola dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 0,1% z neuhradenej časti dlhu vo výške 364,98 eur za každý deň omeškania počnúc dnom 05.11.2012. Keďže nájomná zmluva nezanikla, žalovaný bol povinný platiť ďalej nájomné a zálohy na úhradu elektrickej energie za ďalšie obdobia. Žalobca vystavoval faktúry, žalovaný ich však neuhrádzal, na výzvy nereagoval. Až dňa 07.02.2014 žalovaný doručil žalobcovi písomnú žiadosť, v ktorej požiadal o vyčíslenie nedoplatku s možnosťou splátok, navrhol zrušenie zmluvy. Listom žalobca odpovedal na žiadosť žalovaného, vyčíslil mu dlh na sumu 1.438,21 eur a akceptoval návrh na uzatvorenie dohody o skončení nájomnej zmluvy, avšak k jej podpisu žalovaným následne nedošlo aj napriek snahe žalobcu. Zmluva zanikla až dňom doručenia odstúpenia od zmluvy o nájme nebytových priestorov zo strany žalobcu podľa čl. 6 ods. 5 zmluvy, a to dňa 05.11.2014. Keďže žalovanému boli vystavené ďalšie dve faktúry za ďalšie obdobia, neuhradená pohľadávka narástla na sumu 1.726,74 eur. Táto suma pozostáva zo sumy 364,98 eur (dlh v zmysle dohody o uznaní dlhu a o splátkach), a ďalej sumy 122,17 eur na základe faktúry č. G sumy 12,68 eur na základe faktúry č. FA XXXXXXXX, sumy 122,17 eur na základe faktúry č. G sumy 122,17 eur na základe faktúry č. G sumy 122,17 eur na základe faktúry č. G sumy 122,17 eur na základe faktúry č. G sumy 1,76 eur na základe faktúry č. G sumy 122,17 eur na základe faktúry č. G sumy 122,17 eur na základe faktúry č. G sumy 122,17 eur na základe faktúry č. G sumy 1,92 eur na základe faktúry č. G sumy 122,17 eur na základe faktúry č. G sumy 122,17 eur na základe faktúry č. G Žalobca si uplatnil aj úroky z omeškania, ktoré je v zmysle zmluvy o nájme oprávnený žiadať, ak bol žalovaný v omeškaní so zaplatením faktúry o viac než 30 dní po splatnosti.

3. Súd žalobe vyhovel vydaním platobného rozkazu č.k. 16C/107/2015 zo dňa 22.06.2017, proti ktorému podal žalovaný včas odôvodnený odpor, a preto súd platobný rozkaz uznesením zo dňa 18.10.2017 v celom rozsahu zrušil. V podanom odpore žalovaný namietal, že zmluva bola účinná s takmer ročným dátumom po uzatvorení zmluvy, hoci väčšina zmlúv sa uzatvára s účinnosťou jeden - dva mesiace po jej uzatvorení a tiež uviedol, že na zmluve je síce uvedený on ako nájomca, ale podpísala za neho zmluvu jeho manželka, ktorá nebola uvedená ako spolu nájomca na zmluve a nebola kompetentná zmluvu podpísať. Potvrdil, že uznal písomne dlh a uzatvoril dohodu o splátkach, ale namietal, že v uznaní dlhu absentuje konkrétny dôvod záväzku spočívajúci v nezaplatení presne označených faktúr - ich číslom, aj výškou fakturovanej sumy, čo si v čase uznania dlhu nevšimol. Ďalej namietal, že v dohode o uznaní záväzku sa udáva, že má splatiť dlh v 20 splátkach, ale v tabuľke ich je uvedených iba 16, a tak nevie, čo je teda pravda. Podľa jeho úhrad, zostatok záväzku žalobcovi bol 364,- eur, tabuľka splátkového kalendára je neprehľadná a nie je možné z nej zistiť, čo je zaplatené a čo zo stáva ešte zaplatiť. Podotkol, že faktúry mu vystavené neobsahujú základné údaje, ktoré má faktúra podľa zákona o účtovníctve obsahovať - za čo sa fakturuje a chýba podpis osoby zodpovednej za účtovný prípad a osoby zodpovednej za záúčtovanie, a teda sú faktúry neplatné. Faktúra č. XXXXXXXX bola navyše vystavená na meno Ing. P. O., teda na úplne inú osobu. Poukázal na to, že bol akceptovaný jeho návrh na zrušenie nájomnej zmluvy k 28.02.2014 a k tomuto dňu predmet nájmu s kľúčmi žalobcovi odovzdal. Tvrdí, že neobdržal návrh dohody o skončení zmluvy o nájme nebytových priestorov, tento mu nebol nikdy doručený, pretože mu bola doručená iba odpoveď na jeho žiadosť, ale bez prílohy, ktorú mal tvoriť návrh dohody, a teda nemohol podpísať nič, čo mu nebolo doručené. Keďže predmet nájmu riadne odovzdal, neoprávnene mu žalobca napočítal nájom za obdobie II. a III. štvrťroka 2014 so spotrebou elektriny, keď v tom čase už dávno predmet nájmu neužíval. Odstúpenie od zmluvy zo strany žalobcu prevzal, ale to nič nemení na tom, že odstúpenie od zmluvy bolo realizované zo strany žalobcu s cca 8 mesačnými odstupom po odovzdaní predmetu nájmu žalobcovi. Tým, že žalovaný žalobcovi predmet nájmu odovzdal, súhlasil s ukončením zmluvy o nájme nebytových priestorov, čím žalovaný považoval celú vec za vybavenú.

4. K odporu sa žalobca vyjadril dňa 11.12.2017, pričom uviedol, že vo vzťahu k námietke o tom, že zmluvu podpísala manželka žalovaného, nie je možné z dôvodu nečitateľného podpisu jednoznačne tvrdiť, že zmluvu podpísala iná osoba. Žalovaný nepochybne s nájmom parkovacieho miesta súhlasil, dlhé roky ho aj využíval, splnenie podmienok na uzatvorenie zmluvy žalovaný nikdy počas existencie

nájomnej zmluvy nenamietal. Uvedená námietka nie je dôvodná ani preto, že žalovaný sám inicioval z dôvodu svojej platobnej neschopnosti pokus o zmier a schválenie splátkového kalendára k záväzku z nájomnej zmluvy. V uznaní dlhu je podľa žalobcu riadne špecifikovaný záväzok žalovaného, je jasné, že predmetom uznania boli nezaplatené odplaty za prenechanie parkovacieho miesta do užívania na základe nájomnej zmluvy. Nie je potrebné uviesť v nej číslo faktúry a výšku fakturovanej sumy, záväzok je potrebné vymedziť tak, aby bol dostatočne určitý a zrozumiteľný, a pokiaľ ide o výšku, musí byť vyjadrená spôsobom, ktorý je objektívne určiteľný, pričom všetky tieto náležitosti uznanie dlhu obsahuje. Pokiaľ ide tvrdenie, že v dohode o splátkovom kalendári sú uvedené dva rôzne údaje o počet splátok, ide len o zrejmu chybu v písaní, táto nemá vplyv na výšku záväzku. Čo sa týka náležitostí faktúr, predmet plnenia je v nich jasne špecifikovaný, faktúra odkazuje číslo zmluvy a žiadne predpis neprikazuje žalobcovi povinnosť zaslať nájomcovi faktúru s pečiatkou a podpisom. Tiež poukázal na to, že nespochybňuje, že nedošlo k uzatvoreniu dohody o skončení zmluvy o nájme, a práve z dôvodu, že nájomný vzťah na základe nej nezanikol, nemohol žalobca naďalej predmet nájmu užívať. Nájomný vzťah so žalovaným stále trval, pričom žalovaný bol ohľadom posledných 15 faktúr v omeškaní s úhradou nájomného, a preto následne žalobca pristúpil k odstúpeniu od zmluvy, čím sa nájomný vzťah skončil. Žalovaný nepreukázal, že by sa nájomný vzťah skončil skôr ako odstúpením od zmluvy zo strany žalobcu a nepreukázal, že by odovzdal predmet nájmu skôr tak, ako to uvádza v odpore.

5. Nakoľko sa žalovaný následne už k podaniu žalobcu nevyjadril, súd nariadil pojednávanie. Na pojednávanie sa dostavil zástupca žalobcu, žalovaný sa na pojednávanie nedostavil, hoci predvolanie na pojednávanie mal doručené riadne do vlastných rúk dňa 15.05.2018, svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnil, ani nepožiadalo odročenie pojednávania z vážneho dôvodu. Súd preto pojednával v neprítomnosti žalovaného. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní uviedol, že trvá na svojich doterajších vyjadreniach, nárok vznikol z titulu neuhradenia faktúr znejúcich na nájomné a úhrady za elektrickú energiu ako službu poskytovanú s nájmom. Keďže bol žalovaný s úhradou faktúr v omeškaní viac ako 30 dní od splatnosti faktúr, vznikol žalobcovi nárok na úroky z omeškania, ako bolo dohodnuté v zmluve o nájomné. Žalovaný si podľa žalobcu bol vedomý svojho dlhu, inak by neinicioval uzatvorenie dohody o uznaní dlhu a tiež by neinicioval ukončenie nájomného vzťahu dohodou ani zaplatenie dlžnej sumy. Tvrdenia žalovaného uvedené v odpore preto podľa žalobcu neobstoja. Dohoda o uznaní dlhu a splátkovom kalendári má podľa žalobcu všetky zákonné náležitosti, bola dodržaná písomná forma, je v nej uvedený dôvod vzniku záväzku, jeho výška aj prísľub žalovaného dlh uhradiť. Uznanie záväzku podpísané žalovaným je dostatočne určité, zrozumiteľné a má všetky náležitosti. Je zřejmý dôvod aj výška záväzku, a preto platí, že dlh žalovaného v čase uznania trval. Uviedol tiež, že sa nevie vyjadriť k dôvodu, prečo faktúra znejúca na sumu 1,76 eur je vystavená na iné meno, než na meno žalovaného a žiadal, aby súd umožnil sa dodatočne písomne k tejto skutočnosti vyjadriť.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a na základe vykonaného dokazovania dospel k nasledovným skutkovým zisteniam:

7. Súd mal zo zmluvy o nájme nebytových priestorov č. XX/XXX/XX/XX zo dňa 09.01.2005 zistené, že prenajímateľom bol žalobca a nájomcom žalovaný, pričom predmet nájmu bol vymedzený ako nájom parkovacieho miesta v objekte na ul. U.e v kú. Trenčín zapísanom na LV č. 1 ako dom súp.č. XXXX na parcele č. XXXX/X. Účelom nájmu bolo výlučne parkovanie motorového vozidla M.: K číslo technického preukazu SC XXXXXX. Nájom bol dohodnutý na dobu neurčitú od 01.01.2006. Nájomné bolo stanovené vo výške 6.000,- Sk ročne a preddavky na úhradu nákladov za el. energiu boli dohodnuté vo výške 400,-Sk ročne, obe bez DPH, s tým, že úhrady sa vykonávajú štvrťročne vo výške 1.500,- Sk titulom nájomného a vo výške 100,- Sk titulom preddavkov na úhradu nákladov za el. energiu. Ďalej sa účastníci zmluvy dohodli, že prenajímateľ vystaví nájomcovi v príslušnom štvrťroku faktúru na nájomné a zálohu za elektrickú energiu a nájomca je povinný ju uhradiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Konečné vyúčtovanie bude vykonané do 3 mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia, podľa vyúčtovania záloh a nákladov budú preplatky vrátené prevodným príkazom a doplatky sú splatné do dňa lehoty splatnosti vystavenej faktúry. V čl. 6.4 zmluvy je uvedené, že ak sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby NBS platnej k prvému dňu omeškania v súlade s ust. Občianskeho zákonníka a nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. V čl. 6.5 zmluvy sa ďalej uvádza, že v prípade, ak sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa jeho doručenia nájomcovi. V čl. 8.1 zmluvy sa uvádza, že zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 01.01.2006. Zmluva bola podpísaná dňa 09.01.2005, pričom za nájomcu je uvedený nečitateľný podpis. Dodatkom č. 1 zo dňa 01.01.2008 sa zmluvné strany dohodli na úprave ceny nájmu a preddavkov na náklady za elektrickú energiu, a to tak, že ročná výška nájomného činila

14.280,-Sk ( štvrtročne 3.570,- Sk) a ročná výška preddavkov na náklady za elektrickú energiu činila 320,- Sk ( štvrtročne 80,- Sk). Dodatkom č. 2 zo dňa 21.06.2011 sa zmluvné strany dohodli na úprave ceny nájmu a preddavkov na náklady za elektrickú energiu, a to tak, že ročná výška nájomného činila 477,98 eur ( štvrtročne 119,50 eur, mesačne 39,50 eur ) a ročná výška preddavkov na náklady za elektrickú energiu činila 10,72 ( štvrtročne 2,68 eur, mesačne 0,89 eur).

8. Výzvou zo dňa 03.10.2011 žalobca vyzval žalovaného na úhradu dlžných faktúr splatných v období od 11.02.2010 do 10.09.2011 v celkovej výške 862,81 eur. Dňa 09.12.2011 žalobca ako veriteľ a žalovaný ako dlžník uzatvorili dohodu nazvanú ako uznanie záväzku a dohoda o splátkovom kalendári. V čl. 1 sa uvádza, že veriteľ má voči dlžníkovi pohľadávku vo výške 984,98 eur vzniknutú titulom zmluvy č. 4X/XXX/XX/XX a dodatku č. 1/2008, ktorých predmetom bolo prenechanie do užívania parkovacieho miesta v objekte na ul. Gen. Q. XXXX v Trenčíne, za ktoré bol dlžník povinný zaplatiť odplatu. V čl. II dohody žalovaný ako dlžník prehlásil, že uznáva svoj záväzok voči žalobcovi vo výške 984,98 eur tak, ako je špecifikovaný v čl. I čo do dôvodu aj výšky a zaväzuje sa uhradiť na účet žalobcu tam označený. Ďalej v čl. III sa zmluvné strany dohodli, že za účelom úhrady záväzku uzatvárajú aj splátkový kalendár, na základe ktorého sa žalovaný zaväzuje uhradiť záväzok v 20 po sebe idúcich mesačných splátkach splatných vždy najneskôr k poslednému dňu v mesiaci počnúc mesiacom december 2011 až do úplného zaplatenia, pričom splátky boli určené tak, že celkovo bolo v tabuľke vymedzených 16 splátok, z toho 15 splátok po 60,- eur a 16. splátka vo výške 84,98 eur, teda celková suma splátok činila 984,98 eur, pričom splátky boli splatné vždy k poslednému dňu mesiaca počnúc dňom 31.12.2011 do 31.03.2013. V čl.III.2 sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak žalovaný počas postupného plnenia svojho záväzku z tejto dohody dostane do omeškania s jeho plnením podľa splátkového kalendára o viac ako 3 kalendárne dni, stáva sa splatným celý záväzok špecifikovaný v čl. II tejto dohody a stráca výhodu splátok a je povinný splatiť celý neuhradený zostatok záväzku. V čl. III.3 dohody sa ďalej strany dohodli, že v prípade, ak dlžník poruší svoju povinnosť splácať uznaný záväzok uvedený v čl. III ods. 1 tejto dohody spôsobom uvedeným v čl. III ods. 2 tejto dohody, je povinný žalobcovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, a to do troch dní od porušenia povinnosti uvedenej v čl. III ods. 1 tejto dohody.

9. Žalobca vystavil žalovanému tieto faktúry:

- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 16.06.2011 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 2. štvrtrok 2011,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 10.09.2011 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 29.11.2011 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 4. štvrtrok 2011,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 14.04.2011 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 1. štvrtrok 2012,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 26.04.2012 na sumu 12,68 eur ako nedoplatok z vyúčtovania služieb poskytnutých s nájmom za kal. rok 2011,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 14.07.2012 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 2. štvrtrok 2012,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 14.10.2012 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 3. štvrtrok 2012,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 21.12.2013 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu - december 2012,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 14.04.2013 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 1. štvrtrok 2013,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 30.04.2013 na sumu 1,76 eur ako nedoplatok z vyúčtovania služieb poskytnutých s nájmom za kal. rok 2012, pričom faktúra je vystavená na meno D.. P. O., T. V. XXXX/ X, Trenčín,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 16.07.2013 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 2. štvrtrok 2013,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 14.10.2013 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 3. štvrtrok 2013,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 14.01.2014 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 4. štvrtrok 2013,
- faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 14.04.2014 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu,

-faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 30.04.2014 na sumu 1,92 eur ako nedoplatok z vyúčtovania služieb poskytnutých s nájmom za kal. rok 2013,

-faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 25.07.2014 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 2. štvrťrok 2014,

-faktúra č. XXXXXXXXX splatná dňa 27.10.2014 na sumu 122,17 eur za prenájom garážového boxu a preddavky na el. energiu za 3. štvrťrok 2014.

10. Z prehľadu splátok a úhrad (č.l. 39) vyplýva, že žalovaný uhradil za obdobie 27.05.2011 do 30.09.2014 sumu 1,53 eur, ktorá suma podľa záznamu žalobcu na dohode o splátkovom kalendári bola započítaná na najstarší splatný záväzok žalobcu, ktorým bol neuhradený zvyšok splátky č. 11 podľa splátkového kalendára, kde zo sumy 60,- eur žalovaný uhradil len 18,47 eur, zostatok ostal 41,53 eur, a následne platba vo výške 1,53 eur bola započítaná na tento najstarší záväzok, a teda neuhradená splátka č. 11 podľa splátkového kalendára predstavuje 40,- eur. V súčte neuhradený zvyšok splátky č. 11 vo výške 40,- eur, ďalej celé neuhradené splátky č. 12, 13, 14 a 15 každá v sume po 60,- eur a celá neuhradená splátka č. 16 v sume 84,98 eur činí 364,98 eur, čo je neuhradený dlh zo splátkového kalendára, ktorý je predmetom žaloby. Celkový dlh v súčte, podľa prehľadu splátok a úhrad (dlh na splátkach podľa splátkového kalendára a na faktúrach za nasledujúce obdobia) predstavuje 1.726,74 eur, čo zodpovedá žalovanej sume.

11. Listom zo dňa 05.02.2014 žalovaný žiadal žalobcu o vyčíslenie nedoplatku na základe zmluvy o nájme „boxu v CO kryte pod Južankou“, aby ho mohol zaplatiť buď jednorazovo, alebo formou splátok. Uviedol, že jeden splátkový kalendár už mal schválený, ale nevie, či už je zaplatený, ale mu ostáva na ňom ešte nejaký dlh. Uviedol, že si je plne vedomý, že nedoplatok musí uhradiť, ale je v zlej finančnej situácii. Z uvedeného dôvodu uvažuje, že nájom bude musieť zrušiť, čo by bolo najlepšie k 01.02.2014. Požiadal o pochopenie, vyčíslenie dlhu a schválenie splátok minimálne vo výške 60,- eur. Reakciou na túto písomnosť bola odpoveď žalobcu zo dňa 11.02.2014 doručená podľa doručky žalovanému dňa 24.02.2014, kde žalobca uvádza, že dohodu o splátkovom kalendári zo dňa 09.12.2011 žalovaný nesplnil a dlh k 31.12.2013 narástol na sumu 1.356,78 eur, na žiadnu upomienku žalovaný nereagoval. Uviedol, že akceptuje návrh na zrušenie nájomnej zmluvy, ale k 28.02.2014, k tomuto dátumu žiada o uvoľnenie garážového boxu a dlh bol vyčíslený na sumu 1.438,21 eur. Podľa doručky mal byť žalovanému doručovaný aj návrh dohody o skončení nájomnej zmluvy č. XX/XXX/XX/XX dňom 28.02.2014, ktorý obsahoval a uznanie dlhu zo strany žalovaného v sume 1.438,21 eur. Tento návrh dohody však bol podpísaný iba žalobcom, žalovaný ho nepodpísal, čo ani nebolo v konaní sporné, keď sám žalovaný tvrdil, že táto písomná dohoda nebola uzatvorená z dôvodu, že mu nebola doručená.

12. Listom zo dňa 27.10.2014 žalobca odstúpil od zmluvy o nájme nebytových priestorov č. XX/XXX/XX/XX zo dňa 09.01.2005 v súlade s čl. 6 ods. 5 nájomnej zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia žalovanému. Dôvodom odstúpenia od zmluvy zo strany žalobcu ako prenajímateľa bol fakt, že žalovaný bol v omeškaní s úhradou celkovo 15 faktúr s vyúčtovaným nájomným po dobu viac ako 30 dní. Odstúpenie od zmluvy bolo žalovanému podľa doručky doručené dňa 12.11.2014.

13. Zákonné ustanovenia:

Podľa § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Z.z. 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;

Podľa § 3 zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, (1) Prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“). (2) Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. (3) 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. (4) Ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

Podľa § 7 zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

Podľa § 48 Občianskeho zákonníka, (1) Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. (2) Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka, Písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.

Podľa § 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka, Prijatie návrhu, ktoré obsahuje dodatky, výhrady, obmedzenia alebo iné zmeny, je odmietnutím návrhu a považuje sa za nový návrh. Prijatím návrhu je však odpoveď, ktorá vymedzuje obsah navrhovanej zmluvy inými slovami, ak z odpovede nevyplýva zmena obsahu navrhovanej zmluvy.

Podľa § 33 ods. 2 vety prvej Občianskeho zákonníka, Ak splnomocnenec pri konaní prekročil svoje oprávnenie konať za splnomocniteľa alebo ak niekto koná za iného bez plnomocenstva, je z tohto konania zaviazaný sám, ibaže ten, za koho sa konalo, právny úkon dodatočne bez zbytočného odkladu schváli.

Podľa § 544 Občianskeho zákonníka, (1) 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. (2) Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia. (3) Ustanovenia o zmluvnej pokute sa použijú aj na pokutu určenú pre porušenie zmluvnej povinnosti právnym predpisom (penále).

Podľa § 558 Občianskeho zákonníka, Ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval. Pri premlčanom dlhu má také uznanie tento právny následok, len ak ten, kto dlh uznal, vedel o jeho premlčaní.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá a ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa ustanovenia § 10c nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z. (v znení účinnom do 31.01.2013), výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

14. Súd na základe vykonaného dokazovania mal preukázať, že stranami sporu je založený právny vzťah na základe platnej zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 09.01.2005 v znení dodatkov č. 1 a 2, na základe ktorej žalobca ako prenajímateľ prenechal žalovanému ako nájomcovi do užívania v zmluve bližšie určené parkovacie miesto za účelom parkovania osobného motorového vozidla na dobu neurčitú od 01.01.2006 a žalovaný sa zaviazal platiť za to dohodnuté nájomné a preddavkové platby za účelom úhrad elektrickej energie ako služby, ktorá sa poskytuje s nájmom nebytového priestoru. Výška nájomného aj preddavkových platieb bola v zmluve riadne a určito dojednaná, pričom táto bola menená dodatkom č.1 zo dňa 01.01.2008 a dodatkom č. 2 zo dňa 21.06.2011, pričom naposledy dohodnutá výška nájomného bola 119,50 eur štvrťročne a výška preddavkov na úhradu nákladov za elektrickú energiu bola vo výške 2,68 eur štvrťročne, štvrťročná platba spolu vo výške 122,18 eur. Pokiaľ žalovaný namietal, že nájomnú zmluvu podpísala za neho ako nájomcu jeho manželka bez splnomocnenia, k tejto námietke súd uvádza, že aj keby to tak bolo, táto skutočnosť nemôže činiť nájomnú zmluvu neplatnou. Žalovaný netvrdil, že by následne dodatky č. 1 a 2 k nájomnej zmluve a ďalšie písomnosti zo zmluvného vzťahu vyplývajúce (uznanie dlhu a dohoda o splátkovom kalendári) podpísal za neho niekto iný. Pokiaľ za žalovaného podpísala manželka nájomnú zmluvu, hoci nemala plnomocenstvo k tomuto úkonu, súd konštatuje, že žalovaný o tomto úkone mal vedomosť a tento úkon celkom jednoznačne dodatočne schválil, keďže podpísal sám vlastnoručne dodatky č. 1 a 2 k uvedenej zmluve, podpísal vlastnoručne dohodou o uznaní a splátkovom kalendári, komunikoval so žalobcom, kde vystupoval ako nájomca z predmetnej zmluvy (list z 05.02.2014), správal sa ako nájomca parkovacieho miesta, ktoré užíval, čiže tento právny úkon dodatočne schválil. V takom prípade, aj keby zmluvu podpísala manželka žalovaného bez plnomocenstva, vznikli rovnaké právne účinky, ako keby právny úkon (nájomná zmluva) bola podpísaná žalovaným a žalovaný je sám z tohto právneho úkonu viazaný. Navyše treba dodať, že

žalovaný po celú dobu trvania nájomného vzťahu túto skutočnosť nenamietal, touto námietkou sa bránil až v konaní pred súdom. Nedôvodná bola i námietka žalovaného o tom, že štandardne účinnosť zmluvy býva zmluvnými stranami dohodnutá len niekoľko dní či mesiacov po podpise zmluvy a nie tak, ako v prejednávanej veci, takmer rok po jej podpise. To, na akú skutočnosť zmluvné strany naviažu účinnosť zmluvy, je výlučne v ich dispozícii a na ich dohode. To, že zmluva bola podpísaná dňa 09.01.2005 a počiatok nájmu bol medzi zmluvnými stranami dohodnutý od 01.01.2006 nerobí zmluvu neplatnou a nejde o žiadnu vadu zmluvy ani o okolnosť, ktorá by zbavovala zmluvné strany povinnosti plniť si záväzky zo zmluvy vyplývajúce. Súd preto uzavrel, že medzi stranami sporu existuje právny vzťah z titulu platnej zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorá bola uzatvorená písomne a má všetky zákonom vyžadované obsahové aj formálne náležitosti. Žalovanému teda vzniklo právo dojednané parkovacie miesto užívať a súčasne povinnosť platiť za jeho užívanie dohodnuté nájomné vrátane preddavkov na platby za služby spojené s nájmom.

15. Žalovaný následne uznal písomne dňa 09.12.2011 dlh vyplývajúci z predmetnej zmluvy o nájmy nebytových priestorov výslovne čo do dôvodu a výšky, a to v sume 984,98 eur tak, ako to vyplýva z uznania dlhu a dohody o splátkovom kalendári. Žalovaný sa zaviazal dlh uhradiť v mesačných splátkach podľa splátkového kalendára obsiahnutého v dohode s tým, že pokiaľ nedôjde k úhrade čo i len jednej splátky riadne a včas, stane sa splatným celý dlh. Súd pritom toto uznanie dlhu považoval za platný právny úkon, a to i napriek námietkam žalovaného. Súd má za to, že uznanie dlhu je vyjadrené písomne, výslovne, čo do dôvodu aj výšky tak, ako je to vyjadrené v texte listiny, je zrejme, v akej výške dlh žalovaný uznal, aj to, z akého právneho vzťahu tento dlh vznikol (presne špecifikovaná nájomná zmluva) aj to, že ide o dlh titulom odplaty, ktorú bol žalovaný povinný platiť na základe tejto zmluvy žalobcovi. Uznávací prejav žalovaného je tak nepochybný a dostatočne určitý, žalovaný nielen že dlh uznal, ale prisľúbil ho uhradiť dohodnutými splátkami, a preto tento jednostranný právny úkon mal všetky náležitosti právneho úkonu, je určitý, jasný, zrozumiteľný. Nie je potrebné, aby v uznaní dlhu výslovne boli vymenované čísla faktúr, ktorými bola uznaná suma 984,98 eur žalovanému vyfakturovaná, nakoľko dôvod vzniku dlhu je vyjadrený tým, že je nezameniteľne individualizovaná nájomná zmluva a aj to, že ide o odplatu z nájmovej zmluvy. Pokiaľ je v časti listiny nazvanej ako „splátkový kalendár“ v uvádzacej vete napísané, že žalovaný má dlh splatiť v 20 pravidelných mesačných splátkach a následne v splátkovom kalendári (tabuľke) je uvedených len 16 splátok s vymedzením konkrétnej sumy a dňa splatnosti, súd uvádza, že táto okolnosť nerobí tiež tento právny úkon neplatným. Zrejme chyba v písaní totiž právny úkon neplatným nečiní, keďže nepochybná bola vôľa oboch zmluvných strán, aby celý dlh vo výške 984,98 eur uhradil žalovaný tak, ako je to vymedzené v tabuľke v bode 3 splátkového kalendára, a síce aby sumu 984,98 eur uhradil v 15 splátkach po 60,- eur a v 1 splátke vo výške 84,98 eur tak, že uvedených 16 splátok v súčte činí 984,98 eur, ako je to uvedené aj v prehľadnej tabuľke splátkového kalendára. Žalovaný ďalej tvrdil, že tento splátkový kalendár (zrejme mal namysli tabuľku v dohode) je neprehľadný, lebo z neho nie je zrejme, koľko zaplatil a čo ešte ostáva zaplatiť. Súd dodáva, že uvedené z tejto listiny ani logicky vyplývať nemôže, keďže v čase, keď bola spisovaná, nebolo zrejme, koľko z predpísaných splátok žalovaný v budúcnosti uhradí a čo neuhradí. Splátkový kalendár obsahuje údaje o tom, akú sumu, v akých splátkach v akých intervaloch splatnosti má dlžník podľa plánu splatiť, pričom v čase jej uzatvorenia nemôže byť jeho súčasťou údaj o tom, v akom rozsahu dlžník splátkový kalendár splnil, keďže tento údaj v čase zostavovania splátkového kalendára ani jednej strane dohody o splátkovom kalendári nebol známy. Táto námietka ohľadom určitosti teda nie je dôvodná. Súd preto vyvodil, že žalovaný platne uznal dlh vo výške 984,98 eur titulom dlžného nájomného a preddavkov za služby, pričom nebolo sporné, že z tejto sumy žalovaný uhradil iba časť splátok a zostatok uznaného dlhu činí 364,98 eur. I žalovaný vo svojom vyjadrení uvádza, že podľa jeho úhrad zostatok záväzku voči žalobcovi bol 364,- eur. V tejto časti bol záväzok nesporný a nepochybný. Tiež nebolo sporné, že žalovaný splátkový kalendár nedodrжал, splátky riadne a včas nesplácal, žalovaný nepochybnil tvrdenie žalobcu, že naposledy zo splátkového kalendára uhradil len časť splátky č. 11 splatnej dňa 31.10.2012, čím sa v súlade s čl. III bodom 2 dohody o splátkovom kalendári stal splatným celý dlh, keďže bola medzi stranami dojednaná strata výhody splátok v prípade nezaplatenia čo i len jednej splátky riadne a včas. Celý dlh sa stal splatným v zmysle znenia dohody po 3 dňoch od nezaplatenia splátky č. 11, teda dňom 04.11.2012 a od 05.11.2012 sa žalovaný dostal do omeškania s úhradou zvyšku uznaného dlhu rozvrhnutého do splátok podľa splátkového kalendára vo výške 364,98 eur. Keďže v konaní nebol preukázaný opak, a síce, že by bol žalovaný tento dlh žalobcovi čo i len čiastočne uhradil, súd v tejto časti žalobe ako dôvodnej vyhovel.

16. V uznaní a dohode o splátkovom kalendári v čl. III bode 3 bola medzi stranami dohodnutá zmluvná pokuta a to tak, že v prípade, že žalovaný poruší svoju povinnosť splácať splátky riadne a včas podľa splátkového kalendára, je povinný žalobcovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nepochybne sa žalovaný dostal do omeškania s plnením splátok tak, ako to už bolo odôvodnené v predchádzajúcom odseku, dlh vo výške 364,98 eur sa stal splatným dňa 04.11.2012 (po 3 dňoch od nezaplatenia splátky č. 11) a od 05.11.2012 sa žalovaný dostal do omeškania. Zmluvná pokuta bola dohodnutá riadne, písomne, určito je vymedzený aj záväzok zabezpečený zmluvnou pokutou a tiež je vymedzená aj výška pokuty, resp. spôsob jej určenia - percentom z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nie je pritom vylúčená možnosť dojednaní zmluvnej pokuty za omeškanie dlžníka s platením peňažného záväzku, pričom zmluvnú pokutu je v takomto prípade možné požadovať aj popri úrokoch z omeškania. Zmluvná pokuta nie je totiž na rozdiel od úrokov z omeškania príslušenstvom pohľadávky, ale samostatným právom a jej dojednanie pre prípad omeškania nevylučuje povinnosť dlžníka platiť úroky z omeškania, právo na zaplatenie úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty má totiž dva samostatné právne dôvody. Zatiaľ čo právo veriteľa požadovať úroky z omeškania vyplýva zo zákona (§ 517 Občianskeho zákonníka), právo žiadať zmluvnú pokutu vyplýva z dohody s dlžníkom. Takisto, dojednanie, ktoré výšku zmluvnej pokuty robí závislou od doby, po ktorú trvá porušenie zmluvnej povinnosti (napr. percentom za každý deň omeškania), nie je neplatné (Rc 6/2000). S poukazom na uvedené, dohoda o povinnosti žalovaného uhradiť zmluvnú pokutu je platná, a žalobca má právo na zmluvnú pokutu zo sumy 364,98 eur ako nezaplateného zvyšku splátok podľa splátkového kalendára. Žalovaný sa vo svojom podaní k zmluvnej pokute nevyjadroval, túto nenamietal, tiež nenamietal jej výšku, resp. nežiadal, aby ju súd znížil (§ 545a Občianskeho zákonníka), pričom moderovať zmluvnú pokutu môže súd iba na návrh účastníka. S poukazom na to, že zmluvná pokuta bola dohodnutá, pričom žalovaný porušil povinnosť splácať splátky riadne a včas, žalobca má nárok na zmluvnú pokutu v dohodnutom rozsahu. Zmluvná pokuta bola uplatnená vo výške 0,1 % denne zo správnej sumy dlhu a od správneho dňa. Vzhľadom na uvedené súd vyhovel žalobe aj v časti požadovanej zmluvnej pokuty.

17. Zvyšok žalovanej sumy nad rámec dlhu 364,98 eur, ktorým sa súd zaoberal vyššie, činia dlžné faktúry, ktorými žalobca vyúčtoval nájomné a preddavky na platby za náklady na elektrickú energiu (ako služba poskytovaná s nájmom), resp. sú nimi vyúčtované nedoplatky na ročnom vyúčtovaní nákladov za elektrickú energiu (po porovnaní preddavkov a konečnej spotreby za celý rok, vznikne vždy buď nedoplatok alebo preplatok). Takýmto spôsobom bolo nájomné aj preddavky žalovanému účtované, a to až do vystavenia poslednej faktúry č. XXXXXXXX . splatnej dňa 27.10.2014 ( za 3. štvrtrok roka 2014). Pokiaľ žalovaný tvrdil, že predmet nájmu odovzdal žalobcovi dňa 28.02.2014 túto skutočnosť žalovaný nepreukázal. Naopak, v konaní bolo preukázané, že nájomný vzťah zanikol odstúpením žalobcu od zmluvy podľa čl. 6 bod 5 nájmovej zmluvy z dôvodu, že žalovaný bol v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 30 dní. Odstúpenie od zmluvy bolo žalovanému doručené dňa 12.11.2014, a preto až do tohto dňa nájomný vzťah do žalovaným trval tak, ako to preukázal žalobca a až do tohto dňa mal žalovaný právo predmet nájmu užívať a súčasne povinnosť platiť nájomné a preddavky za služby poskytované s nájmom. Žalovaný hoci tvrdil, že nájomný vzťah sa skončil skôr, ako to preukázal žalobca, neprodukoval žiadny dôkaz, ktorým by toto svoje tvrdenie preukazoval. Súd pritom podotýka, že odstúpenie od zmluvy o nájme nebytových priestorov predstavuje riadny spôsob zániku tohto záväzkového vzťahu. Z povahy zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ako normy lex specialis vo vzťahu k Občianskemu zákonníku ako normy lex generalis vyplýva, že nemožno vylúčiť dôvody zániku nájomného vzťahu upravené v rámci všeobecných ustanovení o nájmovej zmluve, resp. všeobecné dôvody zániku záväzkov ako napr. odstúpenie od zmluvy. Účastníkom právneho úkonu, ktorí rešpektujú dôsledky plynúce z kogentnej špeciálnej úpravy, nemožno uprieť, aby si v medziach daných všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka dohodli aj taký spôsob zániku ich zmluvného záväzku, ktorý má oporu v platnom práve. Pokiaľ účastníci takúto možnosť využili, je potrebné dôsledok z toho plynúci rešpektovať. Ustanovenie § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka (dispozitívne ustanovenie) nebráni účastníkom zmluvy o nájme nebytových priestorov dojednať si možnosť odstúpenia od zmluvy pre prípad neplatenia nájomného, ako v tomto prípade (§ 48 Občianskeho zákonníka). Treba mať totiž na zreteli, že aj pre takéto ustanovenie ako súčasť zmluvy o nájme nebytových priestorov platí všeobecná úprava Občianskeho zákonníka o právnych úkonoch - § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. novembra 2012, sp. zn. 2 Cdo 216/2011). Súd preto ustálil, že nájomný vzťah medzi stranami sporu zanikol až odstúpením žalobcu od zmluvy k 12.11.2014, pričom skorší zánik preukázaný nebol. K skoršiemu zániku vzťahu nedošlo ani dohodou, hoci bola preukázaná snaha uzavrieť dohodu o skončení nájmovej zmluvy, avšak k jej podpísaniu nakoniec zo strany žalovaného nedošlo, čo v konečnom dôsledku zhodne tvrdili aj žalobca aj žalovaný. Nájomná zmluva pritom bola

uzatvorená písomne, a písomne uzatvorenú zmluvu možno zrušiť opäť len písomne (§ 40 ods. 2 OZ) a na to, aby platne zanikla, ústna dohoda nepostačuje. Predložený návrh dohody o skončení zmluvy nebol zo strany žalovaného podpísaný, a preto v dôsledku tejto dohody nájomný vzťah nezanikol. Rovnako tak nemožno povedať, že by nájom zanikol tým, že žalovaný dňa 05.02.2014 písomne požiadal žalobcu o ukončenie nájomnej zmluvy žalobcu k 01.02.2014, na čo žalobca písomne reagoval dňa 11.02.2014 tak, že žiadosť žalovaného akceptuje k 28.02.2014, pretože takáto akceptácia návrhu žalovaného nebola bez výhrad a zmien. Práve naopak, žalobca zmenil oproti návrhu žalovaného deň, ku ktorému malo dôjsť k zániku zmluvy, čo znamená, že uvedený list žalobcu z 11.02.2014 nepredstavuje bezvýhradné prijatie návrhu žalovaného, ktorý navrhoval skončenie zmluvy k 01.02.2014, ale považuje sa v zmysle § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka za nový návrh, ktorý by si vyžadoval písomné potvrdenie zo strany žalovaného, ku ktorému však nedošlo. To znamená, že v konaní nevyšlo najavo, že by akýmkoľvek spôsobom nájomný vzťah medzi stranami zanikol skôr, ako odstúpením od zmluvy zo strany žalobcu s účinkami ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy žalovanému (12.11.2014), a preto žalovaný je povinný zaplatiť dlžné faktúry za celú dobu trvania nájmu, teda až do poslednej faktúry vystavenej za 3. štvrtrok 2014. Námieta žalovaného, že mu nedôvodne bolo účtované nájomné aj za 2. a 3. štvrtrok roku 2014 preto nie je dôvodná.

18. Výška dlhu vyplýva z jednotlivých faktúr tak, ako boli tieto špecifikované v odseku 9 odôvodnenia a v súčte spolu s dlhom titulom nezaplatených dlžných splátok podľa splátkového kalendára bola táto vyčíslená na sumu 1.726,74 eur, čo korešponduje s výpisom zo systému - konta žalovaného. Súd ako dôvodnú však vyhodnotil námietku žalovaného týkajúcu sa faktúry č. XXXXXXXX. (č.l. 31) splatnej dňa 31.04.2013 na sumu 1,76 eur. Táto totiž bola vystavená na meno D.. P. O., bytom T. V. XXXX/X, K., teda na meno inej osoby, než je žalovaný. Navyše je na nej vyznačené číslo zmluvy, ktoré nekorešponduje s číslom nájomnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným. Žalobca teda nepreukázal, že suma vyúčtovaná touto faktúrou je záväzkom žalovaného, keďže preukázateľne táto faktúra je adresovaná inej osobe. Zástupca žalobcu sa k tejto skutočnosti nevedel na pojednávaní vyjadriť, neobjasnil, či ide o dlh žalovaného a došlo k chybe v písaní odberateľa na faktúre, alebo bola súdu predložená faktúra, na úhradu ktorej má byť zaviazaná iná osoba než žalovaný. Keďže žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadom tvrdenia, že dlh vo výške 1,76 eur z tejto faktúry vyplývajúci je záväzkom žalovaného, súd žalobu v časti o zaplatenie sumy 1,76 eur s príslušným úrokom z omeškania na túto sumu sa viažucim ako nedôvodnú zamietol.

19. Čo sa týka ostatných fakturovaných súm, v tejto časti žaloba bola dôvodná, keďže nimi žalobca účtoval žalovanému nájomné za užívanie parkovacieho boxu vrátane preddavkov na úhradu nákladov za el. energiu, tak o ako to vyplýva z jednotlivých faktúr (v každej je vymedzený predmet), fakturovaná výška pritom zodpovedala sume dohodnutej v nájomnej zmluve v znení jej dodatkov. Faktúrami č. XXXXXXXX, XXXXXXXX účtoval žalobca žalovanému nedoplatok z ročného vyúčtovania nákladov za príslušný kalendárny rok, ktorý vyplynul ako rozdiel medzi uhradenými preddavkami za služby poskytované s nájmom (elektrina) a skutočnými nákladmi v konkrétnom kalendárnom roku. Žalovaný pritom nenamietal výšku fakturovaných súm, a preto o ich správnosti súd nemal dôvod pochybovať. Žalovaný namietal to, že faktúry neobsahujú náležitosti, a to uvedenie, za aký úkon sa fakturuje a chýba podpis fakturujúcej osoby, a preto sú faktúry neplatné. Súd konštatuje, že vo všetkých faktúrach je dostatočne presne vymedzené, za čo je suma fakturovaná, keď v každej faktúre je vymedzená položka - prenájom garážového boxu a položka - el. energia s uvedením jednotkovej ceny (zodpovedá dohodnutej výške nájomného a preddavkov), základu dane, výšky DPH v %, sumy predstavujúcej DPH a výslednej sumy na úhradu s DPH. Na každej faktúre je pritom tiež uvedené číslo nájomnej zmluvy, a teda je možné faktúry priradiť ku konkrétnemu účtovanému prípadu. Na faktúrach (okrem FA č. XXXXXXXX a XXXXXXXX) je pritom uvedené aj konkrétne obdobie, ku ktorému sa faktúra viaže, ale i bez uvedenia tejto doplňujúcej informácie je predmet, úkon, za ktorý je suma fakturovaná, zvyšnými vyššie uvedenými údajmi dostatočne vymedzený. Na faktúrach znejúcich na nedoplatky z ročného vyúčtovania je pritom ako položka uvedená el. energia s poznámkou, že i o vyúčtovanie služieb a energií spojených s užívaním nebytových priestorov za konkrétne obdobie kalendárneho roka. Uvedené vymedzenie úkonu, za ktorý sa fakturuje súd považoval tiež za dostatočne zrozumiteľné a postačujúce. Žalovaný pritom nenamietal počas trvania zmluvného vzťahu žalobcovi to, že by mu faktúry boli vystavované nesprávne, či neúplne, faktúry žalobcovi nikdy nevrátil. Pokiaľ sa týka námietky ohľadom toho, že na faktúrach nie je uvedený podpis, súd konštatuje, že žiadny právny predpis neukladá fakturujúcemu subjektu povinnosť doručovať odberateľovi faktúry s vlastnoručným podpisom účtujúcej osoby a povinnosti žalovaného uhradiť žalobcovi dohodnutú zmluvnú odplatu ho nemôže zbaviť to, že mu nebola doručená faktúra s

vlastnoručným podpisom osoby, ktorá faktúru vystavila. Na tomto mieste súd tiež uvádza, že faktúra je len daňovým dokladom, nejde o právny úkon, a preto nemôže byť takýto úkon neplatný tak, ako to tvrdí žalovaný. Čo je právnym úkonom definuje ust. § 34 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právnym úkonom je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv a povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Právnym úkonom preto nemôže byť faktúra, a teda nemôže ísť o neplatný právny úkon tak, ako sa mylne domnieva žalovaný. S poukazom na všetky uvedené skutočnosti, nakoľko v konaní nebolo preukázané, že by žalovaný uhradil žalobcovi vystavené faktúry v lehotách splatnosti na nich uvedených, súd žalobe vyhovel aj vo zvyšku s výnimkou už uvedenej sumy 1,76 eur s úrokom z omeškania. Celkovo teda súd zaviazal žalovaného na úhradu dlhu 1.724,98 eur, keďže v tomto rozsahu bol dlh riadne a dostatočne preukázaný, pričom v konaní nevyšlo najavo, že by žalovaný dlh žalobcovi čo i len čiastočne uhradil.

20. Žalobca si ďalej uplatnil aj úroky z omeškania, pričom pri sume 364,98 eur (nezaplatené splátky splátkového kalendára) si uplatnil úroky vo výške 9% ročne od 05.11.2012 do zaplatenia. Celý nezaplatený zvyšok splátok sa stal splatným v zmysle dohody po 3 dňoch po uhradení splátky č. 11 splatnej dňa 31.10.2012, teda dňa 04.11.2012 a od 05.12.2012 je žalovaný v omeškani s jeho úhradou, K tomuto dňu však najvyššia prípustná úroková sadzba podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. účinného do 31.10.2013 v spojení s § 10c tohto nariadenia predstavovala 8,75% ročne. Žalobca si tak uplatnil úroky z omeškania presahujúce takto kogentne stanovenú hornú hranicu úrokov z omeškania, a súd preto priznal úroky z omeškania z tejto sumy len vo výške 8,75% ročne a vo zvyšku z tejto sumy žiadaných úrokov z omeškania žalobu zamietol. Zo zvyšných faktúr boli úroky z omeškania uplatnené správne, vždy rešpektujúc najvyššiu prípustnú hranicu úrokov z omeškania, ktorá sa počítala ako súčet základnej úrokovej sadzby ECB k prvému dňu omeškania a 8% (keďže záväzkový vzťah vznikol pred 01.02.2013). Základná úroková sadzba ECB sa v dotknutom období priebežne menila (od 14.12.2011 bola 1%, od 11.07.2012 bola 0,75%, od 08.05.2013 bola 0,5%, od 13.11.2013 bola 0,25%, od 11.06.2014 bola 0,15%, od 10.09.2014 bola 0,05%), pričom úroky z omeškania boli žalobcom uplatnené reflektujúc tieto zmeny, a teda boli vo zvyšnej časti uplatnené v správnej sadzbe, zo správnych súm, ktoré boli vyúčtované. Podľa čl. 6 ods. 4 zmluvy bol žalobca oprávnený žiadať úroky z omeškania vtedy, ak bol žalovaný v omeškani s jej úhradou o viac ako 30 dní (a tak si žalobca svoj nárok aj uplatnil), čo je v podstate ustanovenie v prospech dlžníka, nakoľko podľa zákona žalobcovi patria úroky z omeškania už počnúc nasledujúcim dňom po dni splatnosti uvedenej na faktúre bez toho, aby musel veriteľ dlžníkovi poskytnúť akúkoľvek dodatočnú lehotu a čakať či v tejto lehote svoj záväzok dlžník splní. Vzhľadom na tieto skutočnosti súd žalobe (s výnimkou úrokov z omeškania zo sumy 364,98 eur, kde čiastočne zamietal úroky z omeškania) i v tejto časti ako dôvodnej vyhovel.

21. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP, podľa ktorého 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. Žalobca sa domáhal zaplatenia sumy 1.726,74 eur s úrokom z omeškania bol však úspešný len v časti o zaplatenie 1.724,98 eur s úrokom z omeškania, čo činí úspech žalobcu v rozsahu 99,89%. Žalovaný bol tak úspešný v rozsahu 0,11%. V konaní bol úspešnejší žalobca, ktorého čistý úspech (úspech - neúspech) je 99,78 %, a preto má v tomto rozsahu žalobca nárok na náhradu trov konania voči žalovanému. Súd preto žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 99,78 %. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trenčín.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ( t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP 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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ustanovenia § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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 v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.