

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 9C/253/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5811206225
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vanda Mikulášová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2018:5811206225.28

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou Mgr. Vandou Mikulášovou, v právnej veci žalobcov: 1/ Dipl. tech. W. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., C. N. XXX/XX, 2/ F. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., V. XXX/XX, obaja zastúpení advokátom Mgr. Gabrielom Vonsom, so sídlom Námestovo, Ul. Mieru 282, proti žalovanej: Ľudmila Iskrová - ÚČTOVNÍCTVO, s miestom podnikania Medvedzie - Tvrdošín, Hríbiky 201, IČO: 40 609 740, zastúpená advokátom JUDr. Jánom Vajdom, so sídlom Námestovo, Hviezdoslavovo nám. 201, v konaní o zaplatenie 760,- eur s príslušenstvom a o vzájomnom návrhu na zaplatenie 640,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi 2/ sumu 760,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.06.2011 do zaplatenia, 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.08.2011 do zaplatenia, 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.09.2011 do zaplatenia do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Súd žalobu vo vzťahu k žalobcovi 1/ zamieta.

III. Súd vzájomný návrh žalovanej na zaplatenie sumy 640,- eur s príslušenstvom zamieta.

IV. O trovách konania bude rozhodnuté osobitným uznesením v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou podanou súdu dňa 31.10.2011 žiadal, aby súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť mu sumu 760,- eur s poplatkom z omeškania vo výške 0,5% denne zo sumy 152,- eur od 06.06.2011 do zaplatenia, zo sumy 152,- eur od 06.07.2011 do zaplatenia, zo sumy 152,- eur od 06.08.2011 do zaplatenia a zo sumy 152,- eur od 06.09.2011 do zaplatenia a úrokom z omeškania vo výške 9,5% ročne zo sumy 152,- eur od 18.09.2011 do zaplatenia, ako aj náhradu trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že na základe nájomnej zmluvy zo dňa 17.03.2008 poskytol žalovanej do prenájmu nebytové priestory slúžiace ako kancelárie, nachádzajúce sa na prvom poschodí budovy na Trojičnom námestí v Tvrdošine. Za prenájom týchto priestorov sa žalovaná podľa čl. IV ods. 1 zmluvy zaviazala platiť nájomné vo výške 8.500,- Sk mesačne. Účastníci sa v priebehu trvania nájomného vzťahu dohodli, že žalovaná bude užívať len časť prenajatých priestorov a to za nájomné vo výške 152,- eur mesačne, splatné v súlade s čl. IV ods. 3, ods. 4, zmluvy vždy do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca a v prípade, že nájomné nezaplatí v lehote splatnosti, bude povinná zaplatiť žalobcovi poplatok z omeškania vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Uvedené ustanovenia zmluvy žalovaná opakovane nerešpektovala a meškala s platením nájomného, pričom ku dňu podania žaloby neuhradila nájomné za mesiace máj až august 2011 spolu vo výške 608,- eur. S poukazom na čl. V ods. 2 zmluvy, v zmysle ktorého sa porušenie niektorého ustanovenia zmluvy považuje za dôvod pre okamžitú výpoveď zmluvy, pričom dotknutá strana má nárok na úhradu straty, ktorá jej takouto výpoveďou vznikla, žalobca písomne

listom zo dňa 31.08.2011 ukončil nájom so žalovanou okamžitou výpoveďou z nájmu. Zároveň žalovanú vyzval na úhradu splatného a neuhradeného nájomného za mesiace máj až august 2011 a úhradu straty podľa čl. V. ods. 2 zmluvy vo výške 152,- eur do 10 dní od doručenia výpovede. Na túto výzvu žalovaná nereagovala a dlh spolu vo výške 760,- eur uhradený nebol. Prenajaté priestory žalovaná vypratala v čase neprítomnosti žalobcu, čím porušila povinnosť podľa čl. III ods. 10 zmluvy odovzdať predmet nájmu zápisnične. Na splnenie povinnosti zaplatiť nájom za užívanie nebytových priestorov za obdobie máj až august 2011 v celkovej výške 608,- eur, spolu s poplatkom z omeškania z dlžnej sumy a k úhrade straty vo výške 152,- eur bola žalovaná vyzvaná listom právneho zástupcu zo dňa 19.08.2011. S poukazom na čl. VI. ods. 4 zmluvy a § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka si žalobca zároveň uplatnil poplatok z omeškania z nezaplateného nájomného vo výške 0,5% denne a úrok z omeškania z neuhradenej sumy 152,- eur (straty) vo výške 9,5% ročne.

2. Súd vydal dňa 25.01.2012 platobný rozkaz, ktorým žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi do 15 dní od doručenia platobného rozkazu sumu 760,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5% ročne zo sumy 152,- eur od 18.09.2011 do zaplatenia.

3. Žalovaná podala v zákonom stanovenej lehote proti platobnému rozkazu odpor.

4. Uznesením súdu zo dňa 20.04.2012 súd konanie v časti o zaplatenie úroku z omeškania vo výške 9,5% ročne zo sumy 152,- eur od 18.09.2011 do zaplatenia zastavil, na základe späťvzatia žaloby v časti o zaplatenie úroku z omeškania vo výške 9,5% ročne zo sumy 152,- eur od 18.09.2011 do zaplatenia a pripustil zmenu žaloby v znení, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi čiastku 760,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.06.2011 do zaplatenia, 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.08.2011 do zaplatenia, 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.09.2011 do zaplatenia do 15 dní od právoplatnosti rozsudku do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaná je povinná nahradiť žalobcovi trovy konania do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

5. Rozsudkom zo dňa 25.07.2012 súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 760,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.06.2011 do zaplatenia, 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.07.2011, 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.08.2011, 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.09.2011 do zaplatenia. Zároveň jej bola uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania pozostávajúcich zo zaplateného súdneho poplatku za návrh vo výške 45,50 eur a trov právneho zastúpenia vo výške 276,86 eur.

6. V zákonom stanovenej lehote podala žalovaná proti rozsudku odvolanie, v rámci ktorého podala vzájomný návrh a žiadala, aby súd zaviazal žalobcu k povinnosti zaplatiť jej sumu 152,- eur spolu s 9% úrokom z omeškania ročne od 06.09.2011. Návrh v tejto časti odôvodnila tým, že listom zo dňa 21.08.2011 dala žalobcovi výpoveď z nájmu a podľa čl. V. bod 2 tejto nájmovej zmluvy jej vznikom nárok na úhradu sumy 152,- eur ako straty, ktorá jej touto výpoveďou vznikla. Zároveň si uplatnila aj nárok na náhradu ušlého zisku v sume 1.248,- eur spolu s 9% úrokom z omeškania ročne od 04.10.2012, spolu s trovami konania, ktorý odôvodnila tým, že tento nárok jej vznikol v dôsledku nemožnosti užívať nájomné priestory.

7. Uznesením Krajského súdu v Žiline č.k. 8Co/431/2015-92 zo dňa 31.05.2013 bol rozsudok okresného súdu zrušený a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie.

8. Právny zástupca žalobcu podal dňa 11.09.2013 návrh na pristúpenie ďalšieho účastníka do konania, ktorý odôvodnil tým, že vzhľadom na zistenie, že predmetná pohľadávka vo výške 760,- eur s príslušenstvom vznikla v čase, kedy výlučnou vlastníčkou predmetu nájmu bola Dagmar Chylová, navrhol, aby táto pristúpila do konania na strane žalobcu.

9. Uznesením zo dňa 13.11.2013 súd vstup Dagmar Chylovej do konania ako ďalšej účastníčky nepripustil a to s poukazom na hospodárnosť konania, nakoľko z návrhu na pristúpenie ďalšieho účastníka konania vyplynulo, že tento návrh bol daný aj na základe námietky žalovanej vo vzťahu k aktívnej vecnej legitímácii žalobcu.

10. Uznesením Krajského súdu v Žiline č.k. 5Co/64/2014-169 zo dňa 29.01.2014 bolo uznesenie okresného súdu zrušené a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie.

11. Uznesením zo dňa 08.04.2015 súd pripustil, aby do konania na strane žalobcu pristúpila Dagmar Chylová.

12. Na pojednávaní sa súd oboznámil s listinnými dôkazmi a to s rozsudkom Okresného súdu Námestovo č.k. 9C/253/2011-56 zo dňa 25.07.2012, s uznesením Krajského súdu v Žiline č.k. 8Co/431/2012-92 zo dňa 31.05.2013, s výpisom z katastra nehnuteľností, s rozhodnutím Mesta Tvrdošín zo dňa 29.07.2002, s výpočtom ušlého zisku, s podacím lístkom, s príjmovými dokladmi, s faktúrami, s výpisom z LV č. 291 k.ú. Tvrdošín, s návrhom, so súhlasom, s plnomocenstvom, s okamžitou výpoveďou, s výpisom z LV č. 291 k.ú. Tvrdošín, s uznesením Okresného súdu Námestovo č.k. 9C/253/2011-150 zo dňa 13.11.2013, s darovacou zmluvou, so správou Okresného úradu Námestovo, katastrálny odbor, s odvolaním, s uznesením Krajského súdu Žilina č.k. 5Co/64/2014-169 zo dňa 29.01.2014, so správou Okresného úradu Tvrdošín, katastrálny odbor, s uznesením Okresného súdu Námestovo č.k. 9C/253/2011-175 zo dňa 08.04.2015 a s vyjadrením odporkyne.

13. Žalobca 1/ sa na pojednávaní vyjadril, že k uzatvoreniu zmluvy došlo medzi ním a pani Iskovou s tým, že zo strany firmy Zepter boli voči návrhu zmluvy vznesené pripomienky a následne sa zmluva upravila v zmysle týchto pripomienok. Po podpise zmluvy začala pani Isková predmetné priestory využívať. Keďže vo firme Zepter pracovalo viac ľudí, medzi nimi aj jeho manželka, tak sa skladali na mesačné nájomné. Postupne, ako ľudia z firmy odchádzali, tak platenie nájomného ostalo iba na pani Iskrovej, ktorá nájomné prestala platiť. Viackrát ju upozornil, aby ho platiť začala s tým, že následne v čase, keď odchádzali na dovolenku, tak jej povedal, že ak do dovolenky dlžné nájomné zaplatí, tak dostane aj diaľkové ovládanie od vstupnej brány, ale ak nie, tak jej bránu bude otvárať jeho syn, ktorý sa počas ich dovolenky zdržiaval v byte. Jednalo sa o víkendy. Po návrate z dovolenky zistili, že pani Isková využila túto situáciu a požiadala ich syna, aby jej bránu otvoril v nedeľu, počas ktorej si svoje veci odsťahovala. Hneď po tom sa dávala písomná výpoveď z nájmu. Uviedol, že prvotný návrh nájomnej zmluvy pripravil s tým, že právnik pán Gejdoš z firmy Zepter mal k predmetnému návrhu pripomienky, ktoré boli akceptované a v zmysle týchto pripomienok bola vyhotovená nájomná zmluva. Po tom ako previedol vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti na svoju dcéru, bol aj naďalej spravovateľ predmetnej budovy, keďže tam býva a navzájom sa dohodli. Jednalo sa o ústnu dohodu s tým, vlastníctvo na dcéru previedol k celej budove. On však platí dane a je registrovaný na daňovom úrade ako platca dane. Vyjadril sa, že budova je technicky rozdelená tak, že v prvej polovici, ktorá má osobitný vchod, sa nachádza predajňa Farby-Laky, na prvom poschodí je gynekologická ambulancia a Poistovňa Uniqa a v zadnom trakte, ktorý má rovnako osobitný vchod, je bytová jednotka, v ktorej býva. V čase, keď užívala prenajaté priestory pani Isková, tam bol pán Vrabček, ktorý má predajňu Farby-Laky a taktiež Poistovňa Uniqa. Po tom ako previedol vlastníctvo budovy na svoju dcéru, priestory naďalej prenajíma on a aj vyberá nájomné. Uviedol, že žalovanej bolo umožnené užívať predmet nájmu, nakoľko mala kľúče. Predmetom nájmu boli dva kancelárske priestory, avšak cenu si nepamätá, je to však tá, ktorá je uvedená v zmluve. Jednalo sa o chodbu, plus príslušenstvo. Išlo o spoločnú chodbu, na ktorej sa 1/3 podieľali všetci nájomníci, pretože ju upratovali. Jednalo sa o spoločnú chodbu a WC, ktoré malo umývadlo, záchodovú misu, pisoár, svetlo a vypínače. Ďalšie 2/3 nájomného platili pán Vrabček a Uniqa. V rokoch 2008 - 2010, až dodnes zastupuje Uniqu jeho manželka. Okrem žalovanej nemal nikto prenajaté samostatné sociálne zariadenie. Uniqa je prepojená s ich bytom, preto jeho manželka používala sociálne zariadenie v byte a pán Vrabček mal samostatné sociálne zariadenie, plus tam bolo zariadenie, ktoré používala pani Isková a potom jedno voľné. Vyjadril sa, že žalovaná na začiatku chcela celé poschodie, nakoniec si do prenájmu zobrala dve kancelárie, z ktorých jednej sa postupne vzdala. Neexistuje žiaden dodatok k nájomnej zmluve v písomnej forme ohľadom menšieho predmetu nájmu a nižšieho nájomného a to z dôvodu, že to nepovažoval za vhodné, keďže pani Isková naďalej užívala prenajaté priestory. Nepamätal sa, v ktorom mesiaci počas trvania nájmu, došlo k tejto zmene. Je možné, že v období rokov 2008 - 2011 mali odo neho prenajaté priestory pani Uríčková, pani Švajnerová, a pán Žák. Nepamätal sa, kedy namontoval elektrickú bránu, ale táto nebránila užívaniu. Žalovanej diaľkové ovládanie od tejto brány neodovzdal. O tom, že došlo k zmene vlastníka budovy, informoval žalovanú ústne.

14. Žalobkyňa 2/ sa vyjadrila, že od 27.12.2010 bolo na ňu prevedené vlastníctvo k nehnuteľnosti s tým, že sa ústne dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace so správou predmetnej nehnuteľnosti ostávajú otcovi. Uviedla, že vedela o tom, že predmetná nehnuteľnosť je prenajímaná a taktiež mala vedomosť o tom, že pani žalovaná nájomné neplatí. Nevie o tom, že by niekto žalovanej bránil vo vstupe do spoločných nebytových priestorov. Návrh na zaplatenie nájomného voči žalovanej nedávala z

dôvodu, že zmluvu s ňou podpisoval jej otec. Vyjadrila sa, že jej je jedno, komu zaplatí to dlžné nájomné, či jej alebo otcovi s tým, že nevie o žiadnej škode, ktorá jej mala byť spôsobená a preto nie je ochotná jej zaplatiť nejakú škodu.

15. Žalovaná sa na pojednávaní vyjadrila, že neuznáva nárok žalobcu a to s poukazom na to, že pôvodne si chcela prenajať tú najväčšiu miestnosť, ale jej bolo povedané, že tam má prenajímateľ svoje osobné veci a tak bola nútená zobrať do prenájmu dve menšie miestnosti. Tá prvá miestnosť slúžila na porady a prezentácie a tá druhá slúžila na to, aby mali kde umyť poháre po občerstvení. Od začiatku nájmu tam netiekla teplá voda s tým, že aj z tohto dôvodu po roku tento priestor nechali a tie potrebné veci ako sú umývanie pohárov robili v umývadle na WC, kde taktiež tiekla studená voda. Taktiež WC užívali aj klienti Poisťovne Uniqa a Axa, ktorá bola v prenájme v tej najväčšej miestnosti. Ďalším problémom bol hlavný vstup do budovy, kde vchod z hlavnej cesty je opatrený elektronickou bránou s tým, že od tejto nikdy nemala diaľkové ovládanie a nie raz sa stalo, že keď odišli na víkend, alebo neboli doma, tak sa do tých priestorov nemala akým spôsobom dostať. Rovnako bol problém aj vchodové dvere, ktoré boli jednak vchodom do bytovej jednotky prenajímateľa, ako aj vchodom do spoločnej chodby a stávalo sa bežne, že rodinní príslušníci uzamkli tieto dvere a klienti sa buď nedostali cez elektronickú bránu, alebo cez tieto vchodové dvere. To, že neodišla z týchto priestorov vysvetlila tým, že pani Salviaková, ktorá ňou pracovala, ju furt ubezpečovala, že sa to dá do poriadku. Vyvrcholilo to tým, keď odišli na dovolenku a elektronickú bránu jej mal otvárať ich syn, ktorý však nebol ochotný a preto sa rozhodla, že z týchto priestorov odíde. Pritom ako si odnášala veci sa jej vyhrážal políciou. Vyjadrila sa, že činnosť reprezentantky firmy Zepter vykonávala do mája tohto roka, nakoľko minulý rok jej zomrel manžel a preto túto činnosť vykonávala iba sporadicky. Potom ako odišla z prenajatých priestorov si našla nové priestory v zdravotnom stredisku a následne zistila, že bola stratová a to najmä z dôvodu konania prenajímateľa a členov jeho rodiny, keďže do zdravotného strediska chodilo oveľa viac klientov. V zdravotnom stredisku bola od decembra roku 2011 s tým, že ešte v tomto roku je ten priestor prenajatý, nakoľko sú tam iné kolegyně. Túto činnosť vykonávala sporadicky, nakoľko sa od roku 2013 celodenne starala o manžela, ktorý v marci 2014 zomrel. S firmou Zepter spolupracovala na základe mandátnej zmluvy s tým, že až potom ako odišla z predchádzajúcich prenajatých priestorov, zistila, že sa obraty zvýšili. Pani Salviaková s ňou pracovala od marca roku 2008 asi do roku 2009. Ohľadom nájmu komunikovala iba s pani Salviakovou, pána Salviaka počas nájmu videla párkrát. Pani Salviakovej odovzdávala aj nájomné. Vyjadrila sa, že uhradila všetky nájomné, okrem mesiacov máj, jún a júl. To už sa situácia zhoršovala ohľadom tej brány, aj kolegyně ju nabádali, aby odtiaľ odišla, pretože sa nemohli ku nej dostať, keď bola trebárs porada. V podstate problémy neboli tak ani so vstupnou elektronickou bránou, ale hlavným problémom boli vchodové dvere. Väčšinou chodili cez tieto vchodové dvere aj napriek tomu, že o kus ďalej bola ďalšia brána a dvere, ktorými sa dalo vstúpiť do ich bytu. Vchodové dvere sa vždy zamkli po tom, ako pani Salviaková skončila v Uniqe, kde pracovala ako obchodná zástupkyňa. Pri uzatváraní zmluvy jej pán Salviak nedal list vlastníctva, protokol o odovzdaní a prebratí vecí, telefónny kontakt, a splátkový kalendár nájomného. V prenajatých priestoroch bola do augusta roku 2011 s tým, že problém bol aj v tom, že napríklad len výmena žiarovky trvala aj dva týždne a to aj napriek tomu, že tam bolo strmé schodište. Pán Salviak od nej odmietol prevziať odovzďované prenajaté priestory protokolárne, len žiadal, aby okamžite doniesla kľúče, ktoré odovzdala jeho manželke. Uviedla, že ona pripomienky k vypracovanému návrhu nájomnej zmluvy nemala, je možné, že ich mal niekto z firmy Zepter. Ona dostala do rúk iba nájomnú zmluvu. Po podpise zmluvy jej boli odovzdané kľúče od vchodových dverí a kľúče od kancelárie, od brány nie. Potom ako sa neustále vyskytovali prekážky pri výkone jej práva z nájomnej zmluvy, sa rozhodla odísť z prenajatých priestorov s tým, že nájomné nie je zaplatené za tri mesiace, nie za štyri mesiace. Svojho nároku sa snažila svojho nároku domôcť dohodou, čo sa ale neuskutočnilo. Nepamätala si, či jej bola doručená výpoveď pána Salviaka z nájmu. Uviedla, že Salviakovcov nezaujímalo, či niekoho čaká, alebo je hore, tie vchodové dvere zamykali. Keď sa na to pýtala, tak vraveli, že v minulosti sa stalo, že im tam chodili vybuchávať na dvere. Od tých vchodových dverí kľúče mala. To bránenie spočívalo v tom, že bola dohodnutá s klientom, ktorý keď prišiel, tak boli vchodové dvere uzamknuté a nemal sa ku nej ako dostať. Čiže žalobca bránil vo vstupe jej klientom, ktorí chodili na obchodné stretnutia, obchodné pohovory, ako aj jej kolegyniam. Tie obchodné stretnutia boli vopred telefonicky, aj osobne dohodnuté, s tým, že ona pred touto prezentáciou vždy musela pripraviť nejaké občerstvenie, pripraviť dokumenty a preto nemala čas chodiť pozerať či sú vchodové dvere voľné, alebo nie. Na otváranie, resp. 24 hod. zabezpečenie vstupu bol zo zmluvy zaviazaný pán Salviak, pričom oni si obchodné stretnutia organizovali hlavne cez pevnú linku, ktorú klienti nemôžu nosiť so sebou. Keď chcela písomne namietat' podmienky prenájmu, vždy ju pani Salviaková ubezpečila, že sa to napraví. Zľavu z nájomného žiadala iba z dôvodu, že potom mali v prenájme iba jednu miestnosť. To nájomné

vo výške 152,- eur bolo znovu dohodnuté iba s pani Salviakovou, keďže s pánom Salviakom sa nedalo nikdy stretnúť. Taktiež nebola vyhotovená žiadna zmena, alebo dodatok k nájomnej zmluve. Uviedla, že súčasne s ňou pracovalo asi päť alebo šesť ľudí, ktorí jej pomáhali s prezentáciou a taktiež chodili na porady a ktorí jej môžu dosvedčiť, že nie raz sa stalo, že museli stáť pred dverami, museli jej zavolať a ona im šla otvoriť. V roku 2011 mala mobilný telefón. Používala ho aj na podnikateľské účely. Vie o tom, že aj ostatní nájomcovia sa sťažovali na vstup do spoločných priestorov, čiže vchod, napr. z Poistovne Axa, ak aj o tom žalobca nevie, že boli v prenájme, bolo to tak. Oni boli v tej väčšej miestnosti. Taktiež vie od pani Juríčkovej, ktorá bola predtým v nájme, že sa jej napr. vypínali radiátory v zime, čo sa robilo aj im, a preto z prenajatých priestorov odišla. Nájomný vzťah ukončila výpoveďou, ktorú pánovi Salviakovi poslala písomne 21.08.2011, avšak predtým pani Salviakovej poslala SMS z akých dôvodov odchádza. V tom čase boli na dovolenke. Snažila sa pani Salviakovej dovolať, čo sa jej však nedarilo, tak preto jej poslala SMS. Oni sa vrátili z dovolenky koncom augusta, kedy jej pani Salviaková zavolala, že má okamžite odovzdať kľúče. Jej škoda predstavuje jej ušlý zisk, nakoľko po zmene prenajatých priestorov zistila, že tam chodí oveľa viac ľudí. Jej úlohou nebolo sledovať, či sú tie vchodové dvere otvorené, pretože 24 hod. sprístupnosť mal ako povinnosť uloženú v zmluve pán Salviak. O tom, že jej uchádza zisk tušila už počas trvania nájmu, ale pani Salviaková ju chlácholia, aby počkala, že sa to napraví a naplno sa to prejavilo odchodom do nových priestorov, kde zaznamenala 300% nárast. Tá škoda sa nabaľovala už od samého začiatku a v podstate postupom času zistila, že veľa klientov za ňou bolo, ale sa ku nej nedostali. Reprezentantské provízie za rok 2012 a manažérske provízie neboli stornované spoločnosťou Zepter. Tá zmluva síce bola podpísaná na rýchlo, ale základom pre ňu bolo, že bude mať zabezpečený 24 hod. prístup k prenajatej veci.

16. Na pojednávaní bola vypočutá aj svedkyňa Viera Salviaková, ktorá sa vyjadrila, že má kanceláriu v rovnakej budove od roku 2003, od kedy pracuje ako obchodná zástupkyňa poisťovne Uniqa. Mali kancelárie na rovnakej chodbe s tým, že kancelárie boli jedna vedľa druhej. Okrem toho pracovala ako obchodná zástupkyňa spoločnosti Zepter. Keďže klienti za ňou chodili kvôli poisťovým udalostiam, chodili každý deň a teda nebolo možné, aby bola vstupná brána zatvorená. Čo sa týka spoločnosti Zepter, bolo ich tam 10 obchodných zástupkýň s tým, že klienti sa obvolávali mobilnými telefónmi, následne sa pozvali na určitú hodinu do kancelárie na prezentáciu a potom sa objednával tovar, ktorý však chodil tej-ktorej konkrétnej obchodnej zástupkyňi domov a nie na firmu. Predložila čestné prehlásenie pani Drndášovej a Baláckovej, ktoré taktiež pracovali ako obchodné zástupkyne, že nebol nikdy problém. Uviedla, že zo začiatku s platením nájmu nebol problém, hoci manžel navrhoval, aby sa nájom platil štvrťročne, pani Iskrová chcela, aby sa nájom platil mesačne, keďže sa naň skladali všetky obchodné zástupkyne. Čo sa týka údržby, ako je výmena žiaroviek, tieto vymieňala ona, nakoľko nemohla dopustiť, aby jej klienti chodili za ňou po tme. Čo sa týka zvonca, príp. poštovej schránky, tieto sa nachádzali za elektrickou bránou. Bežne k nim chodili vodári, ich známi, poštár, teda elektrická brána nebola nikdy počas dňa zatvorená. Uzatvárala sa iba v noci kvôli zlodejom. Taktiež poukázala na to, že pani Iskrová nikdy netelefonovala jej manželovi, nakoľko bola dennodenne s ňou, a okrem toho, ak by bola chcela telefonovať, na budove bolo reklamné logo, kde bol uvedený telefonický kontakt na jej manžela.

17. Na pojednávaní bola vypočutá aj svedkyňa Viera Polečová, ktorá sa vyjadrila, že od roku 2008 od septembra do novembra 2011 bola reprezentantkou firmy Zepter s tým, že mali prenajaté priestory v Tvrdošine na Trojičnom námestí. Vídavala tam pani Salviakovú, ale jej manžela počas celého obdobia nevidela, iba raz keď šli z porady, ho počula. Či sídlila v prenajatej budove firma DOM-BAU, to nevie, ale myslí si, že nie. Taktiež tam nevidela reklamné logo takejto firmy. Stalo sa, že keď prišli na poradu, čo bolo väčšinou v poobedných hodinách, ale niekedy aj v doobedňajších hodinách, boli vchodové dvere zatvorené, a preto museli telefonovať pani Iskrovej. V doobedňajších hodinách nechodili často, ale stalo sa jeden alebo dva razy, že dvere boli zatvorené. Reprezentácie robili doma u klientov s tým, že každý týždeň chodievali na porady ku pani Iskrovej. Taktiež na prezentácie chodievala ona s nimi s tým, že musela si odtiaľ zobrať svoje veci. Pani Iskrová sa sťažovala, že tam má zimu a taktiež keď robili prezentácie aj v rámci porád, tak umývali poháre alebo hrnce na sociálnom zariadení v studenej vode, keďže to bola jediná voda v týchto priestoroch. Vie, o tom, že tam bola elektronická brána, ale akým spôsobom sa otvárala, to nevedela. Pani Salviaková odchádzala z tých porád s nimi, čiže mohla ju otvoriť aj ona. Každý týždeň v utorok mali porady s tým, že raz za mesiac mali poradu v Martine. Vie o tom, že niektoré z nich neboli spokojné s platením nájmu, platilo sa 15,- eur mesačne, bolo to ku koncu keď sa nestíhal plniť plán. Väčšina z nich robila prezentácie doma, v podstate z Lesnej boli iba ona a jej sestra. Pani Iskrová im nie raz povedala, že klienti sa môžu prísť na tovar pozrieť aj u nej v kancelárii, čiže by im to odprezentovala ona. Pani Iskrová bola vždy pri prezentácii prítomná. Uviedla,

že nemá vedomosť o tom, kto uzatváral nájomnú zmluvu, nakoľko to bolo ešte predtým než tam začala pracovať. Vzhľadom k tomu, že neplnili plán, tak zo strany Zepter-u im boli ukončené mandátne zmluvy v mesiaci november 2011. Počas celého tohto obdobia robila prezentácie v domácnostiach klientov s tým, že sa jej nedarilo naplniť plán.

18. Z výpovede svedkyne Evy Tarčákovej vyplynulo, že pracovala pre firmu Zepter od apríla 2011 do novembra 2013. Bola v tom čase doma s tým, že pani Iskrová ju zaučila. Ona volila radšej prezentácie v domácom prostredí a to aj vzhľadom na to, že keď chodili na porady, bola v priestoroch zima a tiež jej prišlo zvláštne, keď museli riady umývať na sociálnych zariadeniach. Taktiež sa jej stalo, že ako nová si dohodla prezentáciu, pri ktorej bola prítomná aj pani Iskrová a keď šli pre riady na prezentáciu, tak brána bola zatvorená a oni sa nemali ako k riadom dostať a preto musela byť prezentácia zrušená. Stávalo sa, že brána bola zatvorená a museli telefonovať pani Iskrovej, aby im šla otvoriť. Taktiež otvárala aj vchod do budovy.

19. Svedkyňa Viera Bedrichová na pojednávaní vypovedala, že pozná pani Iskrovú s tým, že sú známe. Často k nej chodievala do kancelárie a to jednak z toho dôvodu, že ju učila účtovníctvo a taktiež chodievala na prezentácie a sama si kupovala výrobky zo spoločnosti Zepter. Chodievala tam ráno aj poobede, v závislosti od toho kedy tam bola. Nie raz sa stalo, že bola zamknutá nielen brána, ale aj dvere.

20. Na základe vykonaného dokazovania súd rozhodol tak, že žalobu žalobcov 1/ a 2/ zamietol. Taktiež zamietol aj vzájomný návrh žalovanej na zaplatenie sumy 640,- eur.

21. Uznesením Krajského súdu v Žiline sp. zn. 6Co/275/2016 zo dňa 31.03.2017 bol rozsudok okresného súdu zrušený a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

22. V zmysle intencií krajského súdu, bolo nariadené nové pojednávanie, na ktorom sa súd oboznámil s listinnými dôkazmi a to s uznesením KS Žilina sp. zn. 6Co/275/2016 zo dňa 31.03.2017, so správou spoločnosti ZEPTER Slovakia, so správou Daňového úradu Žilina, pobočka Námestovo a s fotokópiou daňového priznania za rok 2011 a 2012.

23. Z výpovede svedka Štefana Vrabeľa vyplynulo, že jeho svokra mala na námestí v Tvrdošine kanceláriu, bola to taká malá miestnosť. Vie, že tam boli večné problémy. Pamätá sa, že keď tam boli, nechcel ich pustiť syn žalobcu. Bol arogantný, chcel na nich volať políciu. Nevie prečo ich nechcel pustiť, bol nervózný, zrejme bol po zábave. Podľa neho, jej mali umožniť prístup do kancelárie. Priamo do priestorov sa z ulice vojsť nedalo, bola tam elektrická brána a dvere, ktoré sa neustále zamykali. V tú nedeľu keď prišli za pani Iskrovou, boli brána, aj dvere zamknuté. Vyjadril sa, že vtedy tam boli z dôvodu, že sestra chcela kúpiť hrniec a svokra povedala, že ho pôjdu zobrať do kancelárie. Nepamätal sa, aký to bol mesiac, len vie, že bola zavretá brána, aj dvere. Ďalej sa vyjadril, že pôvodne šli kupovať len ten hrniec. Až na základe správania sa žalobcovho syna voči jeho svokre, povedal, že to nemá význam, aby to vypratali a nech si svokra nájde iné priestory.

24. Z výpovede svedka Jána Iskru vyplynulo, že jeho mama mala prenajaté dve miestnosti o rozmeroch 3x3,5 m v Tvrdošine na Trojičnom námestí, pričom bola tam elektrická brána a dvere, cez ktoré sa dalo dostať do predmetných priestorov. V priemere tam chodil jeden až dvakrát do týždňa. Keďže jeho matka auto nešoféruje, vždy šiel vtedy keď ho požiadala o odvoz nejakých vecí. Problém bol dostať sa do predmetných priestorov, hlavne v poobedňajších hodinách. Ale stalo sa aj to, že napríklad bola otvorená brána, ale zamknuté vchodové dvere, kedy jej musel zatelefonovať a ona mu prišla odomknúť. Jeho mama nemala od predmetnej brány diaľkové, ani nijaký iný prostriedok na jej otvorenie. Pokiaľ vie, tak rodinní príslušníci pána Salviaka otvárali bránu diaľkovým ovládačom. Stávalo sa, že keď šiel s matkou, brána bola zavretá, a až na telefonát niektorému z rodinných príslušníkov, bola táto otvorená. Kľúče od vchodových dverí matka mala, ale napríklad keď tam šiel sám, tak najskôr musel zatelefonovať matke a následne po jej telefonáte niekto zo Salviakovcov dvere otvoril. Jeho matka nemala diaľkové ovládanie od brány. Pýtal sa jej na to z dôvodu, že mu to prišlo zvláštne, že tam má vlastné priestory, a nemôže sa do nich dostať. Povedala mu, že diaľkové od brány nemá. O tejto veci sa nikdy s pánom Salviakom nerozprával. Na naliehanie celej rodiny, ako aj po incidente so synom pána Salviaka, sa jeho mama rozhodla opustiť tieto priestory. Taktiež na ňu naliehali aj jej kolegyne. V súčasnej dobe má v prenájme priestory v zdravotnom stredisku na Medvedzí, kde má prenajatú kanceláriu o rozmere 5x3,5 m a má tam neobmedzený prístup 24 hod. denne. Vie o tom, že sa dosť dlho na chodbe nesvietilo svetlo a

v kancelárii bolo, najmä v zimných mesiacoch, chladno. Vyjadril sa, že jeho matka je reprezentantkou spoločnosti ZEPTER. Zaoberala sa predajom výrobkov predmetnej spoločnosti, pričom v uvedených priestoroch vykonávala priamy predaj výrobkov zákazníkom, robila rôzne predvádzanie akcie a to nielen počas týždňa, ale aj cez víkend, v čase, ktorý vyhovoval zákazníkom. Nevedel sa vyjadriť, či matka mala prístup k teplej vode v prenajatých priestoroch. Na budove bol zvonček, ale nachádzal sa na vstupných dverách za bránou.

25. Svedok JUDr. Jaroslav Kabáč sa na pojednávaní vyjadril, že je vlastníkom stavby č. 191 na Trojičnom námestí v Tvrdošíne a to od roku 1998, resp. 1999. Nikdy predmetnú budovu Petrovi Salviakovi nepredal a ani neprenajal. Rovnako odo neho nemá žiadne oprávnenie na uzatváranie nájomných zmlúv v predmetnej nehnuteľnosti. Nemá vedomosť o existencii nájomnej zmluvy. O tomto probléme sa dozvedel až vtedy keď zisťoval kvôli čomu bol predvolaný. Taktiež nikdy neuzavrel nájomnú zmluvu s Dagmar Chylovou, rod. Salviakovou, aspoň o tom nevie, ale pamätal by si to.

26. Svedkyňa Vlasta Baláková na pojednávaní vypovedala, že žalovanú pozná a žalobcu len z videnia. Vie, že boli kancelárie v jeho dome. Či tento dom patril jemu, to nevie, ale mali tam kancelárie. Pre ZEPTER pracoval v roku 2009 alebo 2010, ale presne si to nepamätá. Uviedla, že podpísala pani Salviakovej čestné prehlásenie s tým, že sa dohodli, čo tam bude napísané, keďže to nemala ako napísať, napísala to na stroji pani Salviaková a potom boli spolu s ňou a s pani Drndášovou na matrike. Kancelárie boli v budove na poschodí a táto budova sa nachádzala v Tvrdošíne za parkom. V kanceláriách pracovala v rokoch 2009 - 2010. So ZEPTERom spoluprácu ukončila, pretože sa jej nepáčil spôsob ohodnocovania. Bola trochu nahnevaná aj na pani Iskovú, ktorá bola vedúcou. Fungovalo to tak, že ak si objednala nejaký tovar, mala k tomu dostať nejaký darček, trebárs si objednala hrnce a ako darček mala byť sada nožov, namiesto ktorej dostala handričku. Pani Isková, keďže bola vedúca, objednávala tieto darčeky. Čo sa týka kancelárií, na poschodí bola jedna miestnosť, potom dlhá chodba. Vie, že v nejakej miestnosti mala pani Isková veci. Rozmery kancelárie, do ktorej chodila nevie. Vie, že tam nebola teplá voda. Veci umývali v záchode studenou vodou. Čo sa týka teploty v kancelárii, jej bolo teplo. Nepamätá sa, že by tam bol niekto sedával v kabáte. Chodievala raz za týždeň na poradu v stredu a to v čase od 18:00 hod. do 22:00 hod. Vždy keď tam prišla, už tam boli ľudia. Ona osobne nemala problém dostať sa do kancelárie. Priestory prenajímal asi pán Salviak, alebo pani Salviaková. Potom, ako odišla zo ZEPTERu už v týchto priestoroch nebola. Nevedela sa vyjadriť, či v roku 2011 pracovala pre ZEPTER. Nepozná Dagmar Chylovú, rod. Salviakovú, ani Petra Salviaka. Býva na Medvedzí a v Tvrdošíne sa často nezdržiava. Nikdy nevidela nájomnú zmluvu, ani list vlastníctva, pretože ju takéto veci nezaujímajú. Keď šla na poradu, vošla cez bránu, cez vchodové dvere do domu a na poschodí bola kancelária. Ona osobne bránu nikdy neotvárala. Nevedela sa vyjadriť ako to fungovalo v prípade keď bola potrebná nejaká oprava. Nájomné platila pani Isková s tým, že ak bol naplnený plán, tak sa nájomné neplatilo. Keď sa však plán nenaplnil, tak sa platilo po 15,- eur. Presne si nepamätá, ale dva alebo tri mesiace sa skladala na nájomné. Nevedela sa vyjadriť, či pani Isková užívala viac alebo menej priestorov. Rovnako sa nevedela vyjadriť k tomu, kedy tam skončila a z akých dôvodov, je to každého osobná vec a ju takéto veci nezaujímajú.

27. Z výpovede svedkyne Marty Drndášovej vyplynulo, že pracovala ako reprezentantka v spoločnosti ZEPTER. Kedy to presne bolo, to nevedela. Kancelárie boli u Salviakovcov. List vlastníctva nikdy nevidela, pretože ju to nezaujímalo. Taktiež nevidela ani nájomnú zmluvu. Pani Salviakovú pozná ako kolegyňu. Čo sa týka čestného prehlásenia, vie, že tam má byť uvedené, že dvere do domu boli otvorené. Povedala im to pani Salviaková a oni uviedli, že dvere boli otvorené. Čo sa týka vchodu z Trojičného námestia do priestorov kde boli kancelárie ZEPTERu, tak vstupovalo sa tam cez bránu, ktorá bola vždy otvorená. Ona tam chodievala v čase porád. Boli to rôzne dni okrem víkendu a čas bol od tej 17:00 hod., resp. 18:00 hod. Keď tam prišla, ostatní tam už boli. Pani Vlastu Balákovú pozná. Vie, že s nimi pracovala Alena Zemenčíková, dve panie z Lesnej, pani Baláková, Oľga z Trstenej, Terézia Suroviaková. V období keď tam pracovala boli kancelárske priestory rovnaké. Mali jednu miestnosť a ostatné bolo príslušenstvo. Kancelária bola veľká. Vošlo tam 10 až 12 ľudí. Príslušenstvo bolo WC. Tam tiekla studená voda. V kancelárii voda nebola. Keď aj vrela keď mali poradu, žeby bolo treba teplú vodu na umytie šálok, tak šéfka, teda pani Isková povedala, že to nie je problém, že majú kanvicu a že to stačí na tých pár šálok. Na týchto poradách boli všetci spokojní s prenajatými priestormi. V podstate čo sa týka nájomného, vždy keď sa nenaplnil plán, čo bolo skoro vždy, sa platilo po 15,- eur. Či tieto peniaze dávala aj pani Salviaková, to nevedela, ale si myslí, že áno. Peniaze vyzbierala šéfka, ale komu ich dávala, to nevedela. Pána Salviaka tam nikdy nevidela. Nevedela sa vyjadriť s kým riešila pani Isková vzniknuté

problémy. Ja neviem s kým riešila šéfka ak bol nejaký problém. Deti pána Salviaka osobne nepozná, iba z videnia. Podmienkou udržania v ZEPTERe bolo aj to, že museli vyprodukovať raz za tri mesiace 1.000,- eur. Nebolo to však pravidlom, ale stalo sa, že ak sa táto podmienka nespĺnila, tak tieto reprezentantky vylúčili. Keď to zaviedli prvý raz, tak prešla, potom však odišla dobrovoľne, pretože mala chorých rodičov. Nepamätala sa, kto napísal tie čestné prehlásenia, ale ona to nebola. Pani Salviaková ich požiadala, aby išli na matriku. Cez víkendy do kancelárskych priestorov nechodili. Vstupná brána bola v tom období vždy otvorená, vždy keď tade šla som videla chodiť tade ľudí, pretože okrem ZEPTERu tam bola aj nejaká poisťovňa. Tá brána bola otvorená aj po 17:00 hod.

28. Svedok Peter Salviak na pojednávaní uviedol, že v rodinnom dome č. 195 nebyvam asi od roku 2011, keď sa oženil, tak chvíľu už s bývalou manželkou bývali v tomto rodinnom dome a možno za 3 alebo 4 mesiace sa odsťahovali. Ženil sa v roku 2009. Rodinný dom je rozdelený na obytnú časť a podnikateľskú časť, avšak on sa nikdy nestaral o to s kým má otec zmluvy o nájme. Vie, že tam boli prenajaté 4 kancelárie, ale kto konkrétne, a v akých obdobiach, to nevedel. Nikdy sa o tieto zmluvy nezaujímal. Rovnako sa nezaujímal o projektovú dokumentáciu, stavebné povolenie, alebo kolaudačné rozhodnutie. Býva inde, má svoj život a nestará sa do toho akým spôsobom jeho otec nakladá s majetkom. Čo sa týka žalovanej, túto pozná z videnia. Vie, že keď sa odsťahovala, bol pri tom prítomný, keďže jej bol otvoriť bránu. Otváral ju z toho dôvodu, že zjavne nemala diaľkové od tejto brány. Čo sa týka popisu, tak je prvá brána, ktorá je elektronická, asi po 15 krokoch je ďalšia brána, ktorá sa otvára na kľúč. Kto všetko mal diaľkové od tej prvej brány, to nevedel. Po prejdení tej druhej brány sú vchodové dvere, ktorými sa vojde do chodby, potom sú schody, ktorých presný počet nevie, následne je chodba, okno, WC a 4 kancelárie. Nevedel sa vyjadriť či v tých kanceláriách bola voda, rovnako sa nevedel vyjadriť či na WC tiekla teplá voda. Vie, že tam párkrát videl umývať schody mamu, taktiež sestru v čase keď bola mama na dovolenke. Aj on párkrát zametal kancelárske priestory, ale nik pri tom nebol. Čo sa týka súčasnej doby, vie, že sú tam prenajaté priestory, naposledy tam bol dnes ráno, videl tabuľu, že je tam gynekologická ambulancia, ale koho konkrétne a koľko miestností má prenajatých, to nevie, nestará sa o to. Rovnako sa nevedel vyjadriť k tomu, či boli nejaké billboardy, resp. tabule na priechodí rodinného domu. O tom, že v prenajatých priestoroch bol nájomca, ktorý neplatil nájomné, vie od svojho otca.

29. Svedkyňa Janka Kolenčíková sa na pojednávaní vyjadrila, že pracovala pre spoločnosť Zepeter. Vie, že v Tvrdošíne mala spoločnosť sídlo v budove pána Salviaka. Pozná pani Iskrovú, ale pána Salviaka nikdy nevidela. Do Tvrdošína chodievala dvakrát do mesiaca na porady a to v čase od šiestej do ôsmej večer, nikdy tam nebola cez deň. Vie, že spoločnosť sídlila na druhom poschodí v budove pána Salviaka. Boli to dve miestnosti, jedna väčšia a druhá menšia, ktorá slúžila ako sklad. Vždy keď tam prišla na poradu, tak buď sa čakali ako kolegyne, alebo čakali na pani Iskrovú kým otvorí bránu. Stalo sa aj to, že prišli neskôr a brána bola otvorená. Jednalo sa o elektrickú železnú bránu, ktorá zrejme fungovala na diaľkové ovládanie. Vie, že bola biela železná, ale nevie akým spôsobom sa zasúvala. Voda tam šla studená, keďže umývali po tej porade šálky z kávy, alebo počas porady a občas sa stalo, že bola zima a sedeli v bundách. Nebolo to vždy, ale stávalo sa to. Nevedela sa vyjadriť z akého dôvodu netiekla teplá voda, keďže ona zmluvu nevidela, tak nevie ako to mali upravené. To, že tam bola zima bolo zrejme tým, že nekúrili, keďže bol studený radiátor. Ona sa nikdy s pani Iskrovou nerozprávala o tom, z akého dôvodu spoločnosť sídli v takejto budove, kde nie je teplá voda a kde sa nekúri, nakoľko tam chodievala len na porady a prezentácie robila doma, alebo v blízkom okolí. Svoju činnosť v spoločnosti ukončila v roku 2011 a posledné dva - tri mesiace nechodila ani na porady a nebola s pani Iskrovou v telefonickom kontakte. Počas jej pôsobenia v Zepeteri boli prenajaté stále len tie dve miestnosti.

30. Vykonaným dokazovaním súd zistil tento skutkový a právny stav:

31. Z nájomnej zmluvy mal súd preukázané, že účastníci konania uzatvorili dňa 17.03.2008, s účinnosťou od 01.04.2008, zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorou sa žalobca zaviazal poskytnúť žalovanej nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom poschodí budovy na Trojičnom námestí 191/19 v Tvrdošíne, pozostávajúce z dvoch miestností, chodby a príslušenstva o výmere 77 m², ktoré mali slúžiť ako kancelárie. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Výška nájomného bola dohodnutá v sume 8.500,- Sk (282,15 eur) mesačne, so splatnosťou do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. V zmysle čl. V bodu 2 zmluvy sa porušenie niektorého z ustanovení zmluvy považuje za dôvod pre okamžitú výpoveď zmluvy, pričom dotknutá strana má nárok na úhradu straty, ktorá jej takouto výpoveďou vznikla (mesačného nájomného).

32. Z výpovede z nájmu mal súd taktiež preukázané, že žalobca dňa 31.08.2011 podľa čl. V nájomnej zmluvy dal k 31.08.2011 žalovanej okamžitú výpoveď z dôvodu, neplatenia nájomného, pričom dlh na nájomnom predstavoval 608,- eur. Zároveň si žalobca podľa čl. V ods. 2 nájomnej zmluvy uplatnil úhradu straty vo výške mesačného nájomného 152,- eur.

33. Oznámením - pokusom o zmier zo dňa 19.09.2011 žalobca vyzval žalovanú na zaplatenie nájmu za užívanie nebytových priestorov za obdobie máj až august 2011 v celkovej výške 608,- eur spolu s poplatkom z omeškania a k úhrade straty vo výške 152,- eur do 10 dní od doručenia oznámenia. Oznámenie adresované žalovanej žalovaná neprevzala, toto bolo uložené na pošte dňa 29.09.2011.

34. Nárok, ktorý je predmetom sporu bol uplatnený ako zmluvný nárok na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov. V danom prípade ide o občiansko-právny záväzkový vzťah, na ktorý je v rámci hmotného práva potrebné aplikovať jednak príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako všeobecného predpisu a ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, na ktorý Občiansky zákonník v ustanovení § 720 odkazuje.

35. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

36. Podľa § 3 ods. 3 prvá veta cit. zákona 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.

37. Podľa § 7 cit. zákona ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

38. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že medzi účastníkmi konania vznikol s účinnosťou od 01.04.2008 občiansko-právny záväzkový vzťah v zmysle zákona č. 116/1990 Zb., a to na základe nájomnej zmluvy zo dňa 17.03.2008. Na základe uzavretej dohody vznikla žalobcovi povinnosť prenechať žalovanej do užívania nebytové priestory špecifikované v zmluve, na druhej strane žalovanej vznikla povinnosť platiť dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady spolu v sume 282,15 eur (8.500,- Sk) mesačne, vždy do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Na základe vykonaného dokazovania mal súd rovnako preukázané, že žalovaná porušila zmluvné povinnosti upravené v čl. IV uvedenej zmluvy nezaplatením nájomného a prevádzkových nákladov za užívanie nebytových priestorov za obdobie máj až august 2011 v lehote splatnosti určenej v nájomnej zmluve (čl. IV bod 3 zmluvy). Právna úprava nájmu nebytových priestorov v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. je založená na princípe odplatnosti. V konkrétnom prípade ide o právo žalobcu ako prenajímateľa voči žalovanej ako nájomcovi na zaplatenie nájomného dohodnutého účastníkmi v zmluve o nájme nebytových priestorov. Žalobca uplatnený nárok v súlade so svojimi skutkovými a právnymi tvrdeniami v žalobnom návrhu na začatie konania preukázal čo do dôvodu i výšky predloženými listinnými dôkazmi. Napriek tomu, že nájomné v nájomnej zmluve bolo dohodnuté vo výške 282,15 eur (8.500,- Sk), žalobca si uplatnil nájomné len vo výške 152,- eur mesačne s tým, že medzi účastníkmi došlo k dohode o úprave predmetu nájmu ako aj výške nájomného. I keď žalobca nepreukázal, že by platne došlo k zmene nájomnej zmluvy (v zmysle čl. V bod 7 je zmena a dodatky nájomnej zmluvy možná len písomne), žalovaná túto skutočnosť nerozporovala, preto súd vychádzal zo sumy uplatnenej žalobcom. Súd preto na základe takto zisteného skutkového stavu veci, aplikujúc na danú vec vyššie citované zákonné ustanovenia, žalobe žalobcu v časti uplatnenej istiny vyhovel a žalovanú zaviazal na úhradu dlžného nájomného vo výške 608,- eur. K námietke právneho zástupcu žalovanej, že žalobcovi 1/ a2/ nikdy nemohli uzavrieť platnú nájomnú zmluvu, nakoľko ani jeden z nich nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, ale vlastníkom nehnuteľnosti je JUDr. Jaroslav Kabáč, súd uvádza, že evidentne ide o chybný zápis v katastrálnom operáte, kde potup pri oprave chýb v katastrálnom operáte upravuje všeobecne záväzný právny predpis, t.j. zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti, konkrétne § 59. V zmysle tejto úpravy je okresný úrad povinný opraviť chybné údaje katastra nielen na návrh, ale aj zo svojho vlastného postavenia, ako orgán štátnej správy, ktorý eviduje a dbá na správnosť všetkých zápisov vykonávaných v katastri.

39. Okrem dlžného nájomného si žalobca ako zmluvný nárok v zmysle čl. V bodu 2 nájomnej zmluvy uplatnil aj nárok na úhradu straty vo výške mesačného nájomného, t.j. vo výške 152,- eur, ktorý nárok má povahu zmluvnej pokuty. Podmienkou vzniku nároku na úhradu straty vo výške mesačného nájomného

bolo porušenie niektorého z ustanovení nájomnej zmluvy, ktoré sa v zmysle zmluvy považuje za dôvod pre okamžitú výpoveď zmluvy. Žalovaná nezaplatením nájomného riadne a včas porušila povinnosť, ktorá jej vyplývala z ustanovenia čl. IV nájomnej zmluvy, čo v zmysle čl. V bodu 2 nájomnej zmluvy bolo dôvodom pre okamžitú výpoveď nájomnej zmluvy, z ktorého dôvodu žalobca nájomnú zmluvu dňa 31.08.2011 aj vypovedal, čím mu vznikol nárok na úhradu straty vo výške mesačného nájomného, t.j. vo výške 152,- eur.

40. Súd preto žalobe žalobcu vyhovel aj v tejto časti a okrem dlžného nájomného vo výške 608,- eur zaviazal žalovanú aj na úhradu dohodnutej straty v zmysle čl. V bodu 2 nájomnej zmluvy vo výške 152,- eur, t.j. spolu vo výške 760,- eur.

41. Žalobca si v zmysle zmeneného návrhu uplatnil úrok z omeškania ako zákonný nárok podľa § 517 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka vo výške 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.06.2011 do zaplataenia, od 06.07.2011 do zaplataenia, od 06.08.2011 do zaplataenia a od 06.09.2011 do zaplataenia.

42. Podľa § 517 ods. 1 prvá veta, 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.

43. Žalobca si uplatnil úrok z omeškania vo výške 9% ročne, t.j. vo výške neprevyšujúcej zákonný úrok z omeškania. Keďže žalovaná neuhradila dlžné nájomné v termíne splatnosti, dostala sa do omeškania odo dňa nasledujúceho po splatnosti nájomného. V zmysle čl. V bodu 3 nájomnej zmluvy bola žalovaná povinná platiť nájomné, vždy do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Z uvedeného vyplýva, že nájomné za máj 2011 bolo splatné dňa 05.06.2011, za jún 2011 dňa 05.07.2011, za júl 2011 dňa 05.08.2011 a za august 2011 dňa 05.09.2011. Pokiaľ žalovaná nájomné v stanovenej lehote nezaplatila, dňom nasledujúcim po dni splatnosti sa dostala do omeškania. Súd preto žalobcovi priznal spolu s istinou úrok z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.06.2011 do zaplataenia, 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.07.2011 do zaplataenia, 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.08.2011 do zaplataenia a 9% ročne zo sumy 152,- eur od 06.09.2011 do zaplataenia, ktorý je žalovaná povinná spolu s istinou zaplatiť žalobkyni 2/ v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

44. Súd žalobu vo vzťahu k žalobcovi 1/ zamietol, nakoľko dňa 20.09.2010 došlo medzi ním a žalobkyňou 2/ k uzavretiu darovacej zmluvy a preto žalobca v danom prípade nespĺňa podmienku aktívnej vecnej legitímácie.

45. Taktiež mal súd za preukázané, že vzájomný návrh žalovanej, ktorý bol podaný pred uplynutím 3-ročnej premičacej lehoty, nie je dôvodný. Táto ho odôvodňovala tým, že prevádzkovaním podnikania v prenajatých priestoroch žalobcu 1/ dochádzalo ku kráteniu jej ziskov, nakoľko bola žalobcom 1/ obmedzovaná pri svojej činnosti tým, že uzamykaním vstupnej brány, od ktorej nemala kľúče, resp. diaľkové ovládanie, nemali jej klienti možnosť dostať sa k nej. Naopak, po prechode do iných priestorov zistila, že jej zisk je oveľa vyšší. K tejto otázke boli vypočutí svedkyne, ktoré pracovali ako reprezentantky spoločnosti ZEPTER, ktoré zhodne tvrdili, že počas porád u žalovanej bola v miestnosti zima a taktiež nie raz museli odvolať vopred ohlásenú prezentáciu kvôli tomu, že sa nemohli dostať k prezentovaným výrobkom kvôli zamknutej bráne. Rovnako však z ich výpovedí vyplynulo, že pre spoločnosť ZEPTER museli vykazovať určitý zisk, čo sa im nedarilo realizovať. Keďže žalovaná tvrdila, že nedosahovali zisk práve prístupom žalobcu 1/ ako prenajímateľa priestorov, jej tvrdenia boli vyvrátené výpovedami svedkýň, ktoré pracovali doma a do prenajatých priestorov chodili len na porady. Čiže ak sa aj žalovanej nedarilo dosahovať zisk v spoločnosti, pre ktorú pracovala, nebolo preukázané, že to bolo vinou žalobcu 1/.

46. Súd preto vyhodnotil jej návrh ako nedôvodný a v celom rozsahu ho zamietol.

47. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru úspechu vo veci.

48. Podľa § 262 ods. CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Podľa ods. 2 o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po

právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

49. Súd v celom rozsahu vyhovel žalobe a preto má žalobkyňa 2/ ako úspešná strana v konaní nárok na náhradu trov konania v plnej výške voči žalovanej. O výške trov rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je odvolanie prípustné.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje (§ 362 ods. 1C.s.p.). Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania stanovených v § 127 C.s.p. 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) (§ 363 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
 - b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
 - c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
 - d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
 - e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
 - f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
 - g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
 - h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.
- (§ 365 ods. 1C.s.p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.