

Súd: Okresný súd Bratislava V
Spisová značka: 70Csp/101/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121322046
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jaroslav Šupa
ECLI: ECLI:SK:OSBA5:2021:6121322046.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava V pred sudcom Mgr. Jaroslavom Šupom v právnej veci žalobcu: I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k. s., so sídlom Šoltésovej 2, Bratislava, IČO: 36 865 265, správca konkurznej podstaty úpadcu: LEAM s.r.o., so sídlom Na Hriadkach 51, Bratislava, IČO: 36 722 219, právne zastúpeného: IKRÉNYI & REHÁK, s.r.o., so sídlom Šoltésovej 2, Bratislava, proti žalovanému: F. F., nar. XX.X.XXXX, trvalo bytom Č. XX, B., o zaplatenie 2 400,- € s príslušenstvom, takt

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 2 400,- € s úrokom z omeškania 5 % ročne zo sumy 2 400,- € od 29.12.2020 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na Okresný súd Banská Bystrica ako upomínací súd dňa 7.5.2021 domáhal zaplatenia istiny 2 400,- € s príslušenstvom. Svoju žalobu odôvodnil tým, že uznesením Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 37K/24/2017, zo dňa 24. apríla 2018, uverejneným v Obchodnom vestníku MS SR č. 84/2018 pod značkou záznamu A. dňa 2.5.2018 súd vyhlásil konkurz na majetok úpadcu a ustanovil do funkcie správcu úpadcu P. D., V. G., Q. Q. A. O. XX, X.. Uznesenie o vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu nadobudlo právoplatnosť dňa 3.5.2018. Uznesením Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 37K/24/2017, zo dňa 5. októbra 2018, uverejneným v Obchodnom vestníku MS SR č. 198/2018 pod značkou záznamu K077037 dňa 12.10.2018, súd odvolal z funkcie pôvodnú správkyniu a do funkcie správcu úpadcu ustanovil žalobcu. Uznesenie o ustanovení správcu nadobudlo právoplatnosť dňa 13.10.2018. V období pred vyhlásením konkurzu na majetok úpadcu, dňa 15.2.2012, bola medzi úpadcom ako prenajímateľom a medzi žalovaným ako nájomcom uzatvorená nájomná zmluva podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov (ďalej aj ako „zmluva“ alebo „nájomná zmluva“), na základe ktorej úpadca poskytol žalovanému do odplatného užívania priestory nachádzajúce sa vo výlučnom vlastníctve úpadcu - v stavbe špecifikovanej v článku I. zmluvy - označené ako apartmán č. 1 - holobyt v článku II. zmluvy, za dojednané mesačné nájomné vo výške 100,- € bez DPH, so splatnosťou jednotlivých faktúr vždy do 28-dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, pričom k celkovému finančnému vyrovnaniu a prípadnému zápočtu záväzkov a pohľadávok dôjde raz ročne. Predmet nájmu je v konkurze súčasťou majetku úpadcu (nehnutelnosti) zapísaného do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, v znení aktualizácie zverejnenej správcom v Obchodnom vestníku MS SR č. 108/2020 pod značkou záznamu A. dňa 8.6.2020 pod súpisovými položkami majetku por. č. 1 až por. č. 7. Aktualizácia v celom rozsahu nahradila pôvodný súpis oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa, ktorý bol v Obchodnom vestníku MS SR zverejnený pôvodnou správkyniou. Dňa 31.10.2019 správca konajúci v mene úpadcu a žalovaný uzatvorili dodatok č. 1 k zmluve s dojednanou dobou nájmu do 31.12.2020 (ďalej aj ako „dodatok“). V dodatku sa zmluvné

strany dojednali na výške mesačného nájomného vo výške 200,- € so splatnosťou raz ročne v danom kalendárnom roku, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom (správca konajúci v mene úpadcu). Dodatok nadobudol účinnosť dňa 1.11.2019. Uplynutím dňa 31.12.2020 nájomný vzťah vyplývajúci zo zmluvy vrátane dodatku v celom rozsahu zanikol. Na základe dodatku k zmluve správca vystavil žalovanému za užívanie predmetu nájmu počas konkurzu (kalendárny rok 2020) faktúru č. 2020013, zo dňa 1.12.2020, na sumu vo výške 2 400,- €, so splatnosťou dňa 28.12.2020. Nakoľko žalovaný neuhradil v lehote splatnosti nájomné za kalendárny rok 2020 v zmysle faktúry, listom zo dňa 29.1.2021 správca vyzval žalovaného na zaplatenie dlžnej sumy do konkurznej podstaty úpadcu. Ku dňu podania tohto návrhu žalovaný nezaplatil identifikovaný záväzok vo výške 2 400,- € z neuhradenej faktúry do konkurznej podstaty úpadcu, ani len čiastočne.

2. Okresný súd Banská Bystrica vydal v upomínacom konaní dňa 21. mája 2021 platobný rozkaz, ktorý bol zo zákona zrušený z dôvodu, že žalovaný voči nemu podal včas vecne odôvodnený odpor.

3. Žalovaný v odpore uviedol, že v celom rozsahu popiera nárok žalobcu, nakoľko tento bol riadne zaplatený ešte pred podaním žaloby. Žalovaný v 2021 žalovanú sumu uhradil úpadcovi, pričom tento úkon bol schválený správcou, a to P. D. V. G., ktorá bola ako správca úpadcu ustanovená do funkcie uznesením Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 37K/24/2017 zo dňa 24. apríla 2018. Tento úkon bol riadne písomne schválený správcou a plnenie žalovaný poskytol s plným vedomím správcu, ktorý mal vedomosť o tom, že žalovaný plnil titulom úhrady nájomného. K tejto skutočnosti žalobca navrhol vypočít ako svedka P. D. V. G.. Vzhľadom na to, že pri plnení úpadcovi bol žalobca dobromyseľný, pričom konal s výslovným súhlasom správcu - P. D. V. G., ktorá dokonca podpísala aj doklad týkajúci sa splnenia záväzku žalovaného, bol žalovaný presvedčený, že jeho dlh takýmto spôsobom zanikol. Tento záver žalovaného vychádzal z tejto skutočnosti, že správkynia mala o poskytnutom plnení vedomosť úkon aprobovala, a preto bol žalovaný presvedčený, že plní do podstaty. Ďalej uviedol, že žalovaný predmet nájmu prakticky nikdy neužíval, pričom v predmete nájmu sa nenachádzajú žiadne jeho veci. Žalovaný do predmetu nájmu už niekoľko mesiacov ani nevstúpil. Pre úplnosť poukázal na to skutočnosť, že nájomná zmluva je absolútne neplatná, a to z dôvodu absencie náležitosti určitosti, nakoľko podľa čl. III. nájomnej zmluvy: „Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom využívania apartmánu číslo _ (nie je možné určiť, pozn. žalovaného) a to v rozsahu zodpovedajúcom vybavenia predmetu nájmu. Súčasne je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom vykonávania príslušných administratívnych prác súvisiacich s výkonom jeho podnikateľskej činnosti.“ Číslo apartmánu nie je možné presne určiť, nakoľko v článku II. je predmet nájmu určený ako apartmán č. 1 - holobyt a v článku III. sa uvádza, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom využívania apartmánu číslo X, pričom číslovka X je rukou prečiarknutá alebo prepísaná zrejme na číslo X. Zároveň nie je možné určiť, kedy k takejto „úprave“ došlo a kto ju uskutočnil. Poukázal pri tom na § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ďalším aspektom je aj vymedzenie účelu a rozsahu užívania, pričom aj toto ustanovenie je neurčité, a to z toho dôvodu, že pre určitosť právneho úkonu nestačí, ak je zmluvným stranám jasné, čo je predmetom úkonu, ale musí to byť objektívne známe aj iným tretím osobám. V tomto prípade uvedená požiadavka rozhodne splnená nie je, nakoľko tretia osoba rozhodne nemôže z tohto znenia nájomnej zmluvy určiť, ktorý priestor je predmetom nájmu a v akom rozsahu a na aký účel ho mal žalovaný ako nájomca užívať. Vzhľadom na to, že nájomná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom, nie je možné na základe nej uplatňovať nárok na zaplatenie nájomného. Žalovaný pre úplnosť uviedol, že nie je možné domáhať sa zaplatenia žalovanej sumy ani titulom vydania bezdôvodného obohatenia, nakoľko žalovaný predmet nájmu prakticky nikdy neužíval.

4. K odporu žalovaného podal žalobca repliku, v ktorej súčasne navrhol pokračovanie v konaní na súde miestne príslušnom. Uviedol, že odpor považuje za absolútne nedôvodný a podaný výlučne účelovo a tendenčne v snahe žalovaného vyhnúť sa zaplateniu pohľadávky. Považoval odpor za vecne neodôvodnený a poukázal na to, že žalovaný k nemu nepriložil žiadne dôkazy. V odpore žalovaný síce popiera nárok žalobcu z dôvodu jeho úhrady, avšak absentuje konkrétny dátum splnenia dlhu, pričom žalovaný len neurčito uvádza rok 2021, kedy mal žalovaný údajne uhradiť žalovanú sumu. Z podaného odporu nie je vôbec zrejmé, kedy malo dôjsť k zaplateniu žalovanej sumy (v akom rozsahu), akým spôsobom mal byť žalovaným dlh splnený (hotovosť, prevodom na účet, a pod.), ani aká konkrétna osoba mala byť prijímateľom plnenia. Žalovaný nepredložil ani žiaden dôkaz o údajnej úhrade dlhu. Pokiaľ malo podľa skutkového tvrdenia žalovaného uvedeného dôjsť k zaplateniu dlžnej sumy nájomného v roku 2021 (absentuje však konkrétny dátum), s ohľadom na prebiehajúce konkurzné konanie vedené voči úpadcovi (s účinnosťou od 3.5.2018) by sa žalovaný zbavil tohto záväzku voči

úpadcovi len vtedy, pokiaľ by v celom rozsahu plnil dlh k rukám správcu úpadcu konajúceho za úpadcu v zmysle ustanovenia § 44 ods. 1 v spojení s ods. 3 ZKR , t.j. ak by žalovaný dlžnú sumu v celom rozsahu poukázal do konkurznej podstaty úpadcu, v prospech účtu správy konkurznej podstaty úpadcu. Správca neprijal od žalovaného, ani od žiadnej inej osoby, ktorá by plnila za žalovaného, počas konkurzu absolútne žiadne plnenie, v dôsledku čoho pohľadávka úpadcu titulom nezaplateného nájomného voči žalovanému naďalej existuje, čo potvrdzuje oprávnenosť návrhom uplatňovaného nároku úpadcu. Žalobcovi nie sú zrejmé ani skutkové okolnosti, ktoré žalovaný opisuje v odpore, vo vzťahu k odvolanej správkyni úpadcu (P. D. V. G.), ako ani k údajnému splneniu záväzku voči úpadcovi, ktoré žalovaný nepreukazuje žiadnymi dôkazmi. Pokiaľ žalovaný tvrdí, že o splnení záväzku existuje doklad, resp. iná listina, preukazujúca úhradu dlhu pred podaním návrhu, nebolo žalobcovi jasné, z akého dôvodu tieto listinné dôkazy nepredložil žalovaný súčasne s odporom. V tejto súvislosti žalobca odvolávajúci sa na koncentráciu konania v zmysle ustanovenia § 153 CSP žiadal súd, aby na neskôr predložené prostriedky procesnej obrany žalovaného neprihliadal. Žalobca osobitne namietal aj rozpornosť skutkových tvrdení žalovaného a ich vnútornú nekonzistenciu spočívajúcu v tom, že žalovaný jednak tvrdí, že k úhrade dlhu malo dôjsť v roku 2021 (absentuje konkrétny dátum), avšak v texte odporu nižšie sa už vyjadruje o poskytnutí plnenia a úhrade dlhu počas výkonu funkcie odvolanej správkyni, ktorej funkcia správcu úpadcu zanikla dňom 13.10.2018 (ustanovením správcu do funkcie správcu úpadcu), čomu žalobca absolútne nerozumel a považoval to za argumentačný nezmysel. Žalobca mal za to, že ani jedno skutkové tvrdenie žalovaného v odpore nie je preukázané predložením dôkazu, a z tohto dôvodu je argumentácia žalovaného nepreskúmateľná, nedôvodná, a pre ďalšie vedenie sporu vo vzťahu k uplatňovanému nároku úpadcu v celom rozsahu bezpredmetná a irelevantná. Žalovaný nepriložil k odporu ako dôkaz ani údajné písomné schválenie úkonu správcom či písomný doklad týkajúci sa splnenia záväzku žalovaného napriek tomu, že sa o nich v texte odporu zmieňuje. S ohľadom na skutkové tvrdenia žalovaného o existencii listinných dôkazov o údajnej úhrade žalovanej sumy pred podaním návrhu (čo však správca absolútne vylúčil a poprel akékoľvek, čo aj len čiastočné splnenie dlhu žalovaným počas konkurzu), žalobca nepovažoval výsluch odvolanej správkyni ako svedka s odkazom na princíp hospodárnosti a rýchlosti konania za účelný a v súlade s princípmi sporového konania. Pokiaľ existujú listinné dôkazy, žalovaný mal možnosť predložiť ich k odporu, čo však neurobil, čím účinne neuplatnil prostriedky procesnej obrany vo vzťahu k uplatňovanému nároku úpadcu. Žalobca mal za to, že žalovaný neuniesol dôkazné bremeno v spore.

5. V ďalšej časti svojej repliky žalobca uviedol, že žalovaný doposiaľ u správcu úpadcu nenamietal neplatnosť nájomnej zmluvy, po prvýkrát tak učinil až v odpore, čo žalobca považoval za výlučne účelový a tendenčný krok zo strany žalovaného, odvolávajúci sa na fakt, že v období pred konkurzom, ako aj počas konkurzu, žalovaný užíval a naďalej užíva predmet nájmu, na základe tejto nájomnej zmluvy, vrátane dodatku č. 1 k zmluve, ktorý žalovaný ako nájomca uzatvoril so správcom konajúcim v mene úpadcu ako prenajímateľom v období počas konkurzu vedeného voči úpadcovi. Okrem toho napriek zániku nájomného vzťahu dňom 31.12.2020 v dôsledku uplynutia doby nájmu, dodnes žalovaný predmet nájmu protokolárne neodovzdal k rukám žalobcu, v dôsledku čoho bol žalobca nútený iniciovať voči žalovanému súdne konanie o vypratanie nehnuteľnosti po skončení nájmu, ktoré je pred Okresným súdom Bratislava IV vedené pod sp. zn. 7C/5/2021 (žaloba zo dňa 28.1.2021 a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 27.4.2021), pričom v tejto veci bolo dňa 12.5.2021 vydané neodkladné opatrenie, ktoré je toho času už vykonateľné. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný nielenže v prospech konkurznej podstaty úpadcu doposiaľ neuhradil dlžné nájomné spojené s užívaním predmetu nájmu podľa nájomnej zmluvy, vrátane dodatku č. 1, t.j. žalovanú sumu, ale dokonca predmet nájmu po uplynutí doby nájmu žalobcovi ani riadne neodovzdal, v dôsledku čoho je žalovaný naďalej v omeškaní so splnením svojich zákonných povinností vo vzťahu k úpadcovi. Žalobca namietal, že žalovaný nepredložil do konania ani znenie nájomnej zmluvy, na ktoré sa odvoláva, a ktoré má byť podľa jeho tvrdenia absolútne neplatným právnym úkonom. Žalobca sa preto nevedel kvalifikovane vyjadriť k týmto skutkovým tvrdeniam. Ostatne žalobca na preukázanie dôvodnosti uplatňovaného nároku predložil k návrhu na vydanie platobného rozkazu nájomnú zmluvu, ktorá bola súčasne aj neoddeliteľnou prílohou návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu, a predložil aj dodatok uzatvorený v období počas konkurzu, ktoré jednoznačne deklarujú oprávnenosť uplatňovaného nároku. Účelovosť a tendenčnosť uplatnenia námietky údajnej absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy v rámci odporu zo strany žalovaného potvrdzuje najmä fakt, že žalovaný po vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu dobrovoľne pristúpil so správcom úpadcu k uzatvoreniu dodatku, na základe čoho možno jednoznačne vyvodiť záver, že pokiaľ by žalovaný považoval nájomnú zmluvu už od počiatku za absolútne neplatnú

právny úkon, vzniesol by predsa u správcu úpadcu v tomto smere počas konkurzu námietku už skôr, a so správcom úpadcu by neuzatvoril dodatok k údajne neplatnej nájomnej zmluve.

6. Žalovaný k replike žalobcu dupliku nepodal.

7. Súd vo veci rozhodol na pojednávaní dňa 6.12.2021 podľa § 180 CSP v neprítomnosti žalovaného. Žalovaný svoju neprítomnosť neospravedlnil, ani nežiadal o odročenie pojednávania.

8. Žalobca sa na pojednávaní v plnom rozsahu pridržiaval svojich písomných vyjadrení.

9. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi tvoriacimi obsah spisu a zistil nasledovný skutkový stav.

10. Z uznesenia Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 37K/24/2017, zo dňa 24. apríla 2018, ktoré bolo dňa 2.5.2018 uverejnené v Obchodnom vestníku č. 84/2018 pod značkou záznamu A. vyplýva, že súd vyhlásil konkurz na majetok úpadcu LEAM s.r.o., so sídlom Na Hriadkach 51, Bratislava, IČO: 36 722 219 a ustanovil do funkcie správcu úpadcu P.. D.. V. G., so sídlom kancelárie Holubyho 16, Pezinok.

11. Z uznesenia Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 37K/24/2017, zo dňa 5. októbra 2018, ktoré bolo dňa 12.10.2018 uverejnené v Obchodnom vestníku č. 198/2018 pod značkou záznamu K077037 vyplýva, že súd odvolal z funkcie pôvodnú správkyniu P.. D.. V. G. a do funkcie správcu úpadcu ustanovil žalobcu.

12. Z listu vlastníctva č. XXXX vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie L. Z. V., mestská časť L.Z., Z. V., obec B., okres Bratislava D., vyplýva, že úpadca je výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom XXXX, popis stavby reštaurácia, fitness, postavená na parcelách č. XXXX/X a XXXX/X.

13. Z nájomnej zmluvy zo dňa 15.2.2012 vyplýva, že spoločnosť LEAM s.r.o., so sídlom Na Hriadkach 51, Bratislava, IČO: 36 722 219, ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca sa dohodli na nájme nebytového priestoru, ktorý bol v článku II. zmluvy označený ako „apartmán č. X - holobyt“, ktorý sa v zmysle článku I. zmluvy nachádzal v stavbe so súpisným číslom XXXX, popis stavby reštaurácia a fitness, stojacej na parcelách č. XXXX/X a XXXX/X, nachádzajúcej sa ulici Na O. XX V. B., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, okres Bratislava D. obec B., F. Č.. L. Z. V., A. Ú. L., Z. V.. V článku III. ods. 1 bol účel nájmu dohodnutý tak, že nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať za účelom využívania apartmánu číslo 1. (pričom v zmluve pôvodne vytlačená číslica 2. je rukou prepísaná na číslicu 1.) a to v rozsahu zodpovedajúcom vybaveniu predmetu nájmu. Súčasne je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom vykonávania príslušných administratívnych prác súvisiacich s výkonom jeho podnikateľskej činnosti. Doba nájmu bola v článku IV. ods. 1 dohodnutá ako určitá, od 15.2.2012 do 31.7.2030, pričom v zmysle článku IV. ods. 2 nájom bolo možné ukončiť na základe písomnej dohody oboch strán. Nájomné bolo v článku V. ods. 1 dohodnuté vo výške 100,- € mesačne bez DPH so splatnosťou jednotlivých faktúr vždy do 28. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, pričom k celkovému finančnému vyrovnaniu a prípadnému zápočtu záväzkov a pohľadávok malo dôjsť raz ročne.

14. Z dodatku č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 15.2.2012, uzavretého dňa 31.10.2019 vyplýva, že žalobca, ako správca konkurznej podstaty úpadcu, a žalovaný sa dohodli, že článok IV. zmluvy sa mení tak, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do dňa 31.12.2020. Článok V. zmluvy sa v bode 1/ zmenil tak, že nájomca sa zaviazal platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške 200,- €/kalendárny mesiac, ktoré je splatné raz ročne k 1.1. v danom kalendárnom roku, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

15. Z výzvy zo dňa 29.1.2021 vyplýva, že žalobca vyzval žalovaného na úhradu dlžného nájomného vo výške 2 400,- €.

16. Z faktúry č. XXXXXXXX vystavenej dňa 1.12.2020 žalobcom, na ktorej je ako dodávateľ uvedený úpadca a ako odberateľ žalovaný, vyplýva, že žalovanému bola žalobcom fakturovaná suma 2 400,- € za nájom nebytových priestorov.

17. Podľa § 44 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu.

18. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

19. Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

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

21. Podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

22. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba je dôvodná.

23. Žalobca ako správca konkurznej podstaty úpadcu, je v tomto konaní aktívne vecne legitimovaný na základe § 44 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

24. Medzi stranami nebolo sporné, že spoločnosť LEAM s.r.o., so sídlom Na Hriadkach 51, Bratislava, IČO: 36 722 219, ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzavreli dňa 15.2.2012 nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bol nájom nebytového priestoru označeného ako apartmán 1., nachádzajúceho sa v stavbe so súpisným číslom XXXX, popis stavby reštaurácia, fitness, postavenej na parcelách č. XXXX/X a XXXX/X, vedenej na liste vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území L. Z. V.. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve spoločnosti LEAM s.r.o. Rovnako sporné nebolo, že správca úpadcu (spoločnosti LEAM s.r.o.) a žalovaný uzavreli dňa 31.10.2019 dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, v ktorom bola okrem iného dohodnutá výška nájmu 200,- € mesačne so splatnosťou raz ročne k 1.1. v danom kalendárnom roku, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Doba trvania nájmu bola určená do 31.12.2020. Medzi stranami bolo sporné to, či žalovaný ešte pred podaním žaloby uhradil dlžné nájomné za rok 2020, ktoré je predmetom tohto konania.

25. Skutkové tvrdenie žalovaného o tom, že žalovaný sumu už uhradil, v dôsledku čoho žalovaná pohľadávka zanikla, nebolo v konaní preukázané. Žalovaný namietal, že sumu 2 400,- € uhradil (nešpecifikoval konkrétne komu) v bližšie neurčenom čase v roku 2021, a to s plným vedomím správkyne konkurznej podstaty úpadcu P. D. V. G., ktorá o tom mala dokonca vystaviť písomný doklad. Žiaden dôkaz o tom nepredložil, navrhol iba výsluch P. D. V. G.. Súd predovšetkým zdôrazňuje, že pokiaľ, ako žalovaný, tvrdí, bol vystavený písomný doklad o úhrade jeho záväzku, tento mal v konaní možnosť predložiť, prípadne mohol uviesť, z akého dôvodu ho predložiť nemôže. Navrhovať výsluch svedka ku skutočnosti, ktorá je jednoducho preukázateľný predložením listinného dôkazu, súd považoval za účelový procesný úkon žalovaného, pričom vykonanie takéhoto výsluchu by bolo neehospodárne. Súd tiež poukazuje na to, že žalovaný mal podľa vlastného tvrdenia údajne svoj dlh splniť s vedomím správkyne P. D. V. G. v bližšie neurčenom čase v roku 2021, hoci žalovanému muselo byť zrejmé, že menovaná už nie je správkyňou úpadcu. Žalovaný dňa 31.10.2019 uzatvoril dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, a to už s terajším správcou úpadcu - žalobcom, v ktorom si dohodli aj novú výšku nájmu. Bolo by teda zjavne nelogické, ak by žalovaný v roku 2021 plnil nájomné za rok 2020 či už priamo pôvodnej správkyňi alebo „s jej vedomím“ tretej osobe. Z tohto dôvodu aj keby súd vykonal žalobcom navrhnutý výsluch P. D. V. G. a táto by potvrdila skutkové tvrdenie žalovaného, žalovaný by sa plnením inému

subjektu ako žalobcovi hoci aj svedomím bývalej správkyne konkurznej podstaty úpadcu nemohol účinne zbaviť svojho dlhu a žalovaná pohľadávky by takto nezanikla. Vzhľadom na takúto zjavnú vnútornú rozpornosť a nekonzistentnosť procesnej obrany žalovaného, sa súd s jeho vyššie uvedeným skutkovým tvrdením nestotožnil a navrhovaný dôkaz výsluchom P.. D.. V. G. ako nadbytočný a nehospodárny nevykonával.

26. Žalovaný v konaní tiež uplatnil procesnú obranu, ktorou namietal, že nájomná zmluva je absolútne neplatný právny úkon pre jej neurčitosť, nakoľko v nej nie je jasne uvedený predmet nájmu. Argumentoval v podstate tým, že v článku II. nájomnej zmluvy je predmet nájmu označený ako apartmán č. X - holobyt a v článku III. upravujúcom účel nájmu je predmet nájmu označený ako apartmán č. X, pričom číslica X je rukou prepísaná na číslovku X. S touto obranou žalovaného sa súd rovnako nemohol stotožniť, v článku II. zmluvy je predmet nájmu dostatočne určito vymedzený jednak odkazom na článok I. zmluvy obsahujúci popis stavby, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, a tiež špecifikovaním, že ide o apartmán č. X - holobyt. Pokiaľ v článku III. zmluvy je číslo predmetného apartmánu opravené z vytlačeného 2 na rukou písané 1, je zrejmé, že pri oprave vykonanej v článku III. zmluvy išlo len o jeho zosúladenie s článkom II. Treba zdôrazniť, že predmet nájmu je jednoznačne upravený v článku II. zmluvy a chyba v písaní (navyše opravená) v inom článku zmluvy nespôsobuje, neplatnosť zmluvy z dôvodu neurčitosti vymedzenia predmetu nájmu. Súd poukazuje v tejto súvislosti na § 37 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný. Žalovaný taktiež namietal, že neurčito je vymedzený aj účel nájmu, keď mal za to, že tretia osoba nemôže z obsahu zmluvy vedieť, na aký účel je predmet nájmu prenajatý. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetom nájmu bol v tomto prípade apartmán, je bez ďalšieho zrejmé (ide o skutočnosť všeobecne známu), že ide o nebytový priestor určený na ubytovanie, preto pokiaľ je predmet nájmu určený ako „využívanie apartmánu“, takéto jeho vymedzenie je dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné pre akúkoľvek tretiu osobu.

27. Možno teda uzavrieť, že nájomná zmluva v znení dodatku č. 1 nie je absolútne neplatný právny úkon. Predmetná zmluva spĺňa všeobecné náležitosti právnych úkonov v zmysle § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka a súčasne aj osobitné náležitosti ustanovené v § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

28. Podľa § 559 Občianskeho zákonníka dlh musí byť splnený riadne a včas.

29. Podľa § 517 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

30. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

31. Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

32. Nakoľko žalovaný dlžnú sumu žalobcovi riadne a včas neuhradil, dostal sa s plnením peňažného dlhu do omeškania. Žalobca si uplatnil úroky z omeškania od 29.12.2020 (t.j. odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti vystavenej faktúry), pričom nájomné bolo podľa nájomnej zmluvy v znení dodatku č. 1 splatné už k 1.1. roku, za ktoré sa platí, t.j. žalobca mohol vystaviť faktúru za nájomné za rok 2020 so splatnosťou už k 1.1.2020. Ku dňu začiatku omeškania predstavovala základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky 0 %, súd preto priznal žalobcovi úroky z omeškania tak, ako sa ich domáhal, teda vo výške platnej v čase vzniku omeškania 5 % ročne (podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.) z dlžnej istiny 2 400,- € odo dňa 29.12.2020.

33. Z vyššie uvedených dôvodov, vzhľadom na bezúspešnosť procesnej obrany žalovaného, súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

34. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1. Žalobca mal v konaní plný úspech, preto mu vznikol voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 CSP súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie písomne v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava V.

Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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, môže oprávnený proti nemu podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.