

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 21C/34/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5719202432
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Štillová
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2021:5719202432.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin pred sudkyňou JUDr. Miriam Štillovou v spore žalobkyne: F. S. A., J.. XX.XX.XXXX, M.. N. Č.. XX, XXX XX S., proti žalovanej: S. H., J.. XX.XX.XXXX, G. G. XX/X, XXX XX S., zastúpenej Advokátska kancelária BURIK s. r. o., so sídlom Námestie S. H. Vajanského 2, 036 01 Martin, IČO: 52 804 364 o zaplatenie 1 620,- eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

- I. Žaloba sa **z a m i e t a**.
- II. Žalovaná má právo na náhradu trov konania voči žalobkyni v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania bude súd rozhodovať samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu 01.07.2019 sa žalobkyňa domáhala zaplatenia sumy 1 620,- eur spolu s príslušenstvom a to titulom nezaplateného nájomného za obdobie od 01.07.2016 do 17.08.2017. V odôvodnení žaloby uviedla, že so žalovanou uzatvorila Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. X/XXXX dňa 1.9.2014, kde podľa čl. V. sa zaviazala žalovaná za nájom nebytového priestoru uhrádzať dohodnutú sumu 120,- eur za kalendárny mesiac a to najneskôr k prvému dňu príslušného mesiaca.

2. Súd vo veci vydal dňa 06.12.2019 platobný rozkaz č. k. 21C/34/2019-30. Proti platobnému rozkazu podala žalovaná odpor v zákonom stanovenej lehote (č. I. 36 spisu). V odpore uviedla, že je pravdou, že bola uzavretá zmluva o nájme nebytových priestorov dňa 01.09.2014 a to na dobu neurčitú. Sporové strany však ukončili nájom vzájomnou dohodou ku dňu 25.02.2016 v súlade s ustanovením bodu 4.1.1 čl. IV. zmluvy. Na základe uvedeného žalovaná teda nemá žiadnu povinnosť uhradiť žalobkyni sumu 1 620,- eur s príslušenstvom, titulom nezaplateného nájomného za obdobie od 02.07.2016 do 17.08.2017 spolu s úrokmi z omeškania a zmluvnou pokutou z dôvodu, že v tom čase neexistoval žiadny zmluvný vzťah medzi sporovými stranami.

3. Podaním doručeným súdu 24.02.2020 sa žalobkyňa vyjadrovala k podanému odporu (č. I. 50 spisu), v ktorom uviedla, že tvrdenie žalovanej, že po dátume 25.2.2016 neexistoval medzi sporovými stranami žiadny zmluvný vzťah, považuje žalobkyňa za zavádzajúce. Čo sa týka listín predložených žalovanou - Ukončenie nájmu zo dňa 25.2.2016 a Protokol o odovzdaní priestorov po ukončení nájmu zo dňa 25.02.2016, tieto boli vyhotovené len z dôvodu, že žalovaná v priebehu novembra 2015 požiadala žalobkyňu, či by bolo možné uskutočniť výmenu nebytového priestoru z dôvodu, že doterajší nebytový priestor je nevyhovujúci. Nakoľko žalovanou navrhnutý nebytový priestor sa uvoľnil k 31.10.2015 (na základe výpovede nájomcu p. K.H.) sa sporové strany dohodli na tejto výmene. Bolo dojednané, že kľúče od požadovaného nebytového priestoru odovzdá žalovanej predchádzajúca nájomníčka p. K., ktorá odovzdala kľúče žalovanej 22.12.2015. Od januára 2016 žalovaná vo vymenenom nebytovom priestore začala vykonávať svoju podnikateľskú činnosť - pedikérske služby a tieto služby vykonávala vo vymenených priestoroch aj po dátume 25.02.2016. Vo februári 2016 žalovaná oslovila žalobkyňu

so žiadosťou, aby bola podpísaná nová nájomná zmluva, kde po preštudovaní písomného vyhotovenia nájomnej zmluvy žalovaná žiadala o úpravy v rámci novej predloženej nájomnej zmluvy s tým, že upravené znenie novej nájomnej zmluvy mala zaslať žalobkyňa žalovanej na podpis. K jej skutočnému podpisu však zo strany žalovanej nedošlo. Žalovaná následne naďalej v prenajatom nebytovom priestore podnikala, poskytovala pedikérske služby a ani neodovzdala kľúče od nebytového priestoru a z toho mala žalobkyňa dôvodne za to, že nájomný vzťah zo dňa 01.09.2014 naďalej trvá. Žalovaná od uzatvorenia nájomnej zmluvy, t. j. od 01.09.2014 do 30.06.2016 uhrádzala nájomné v dohodnutej výške 120,- eur mesačne. Za rok 2016 žalovaná uskutočnila úhrady nájomného a to dňa 15.02.2016 úhrada 90,- eur, 16.05.2016 úhrada 120,- eur, 20.06.2016 úhrada 120,- eur, 06.07.2016 úhrada 120,- eur, 30.08.2016 úhrada 120,- eur, dňa 11.10.2016 úhrada 120,- eur. Realizovanie úhrad vykonaných žalovanou podľa žalobkyne nesporne preukazuje vôľu strán na trvanie nájmu v zmysle pôvodne uzatvorenej nájomnej zmluvy. Začiatkom roka 2017 začala žalobkyňa pripravovať projekt obnovy budovy a potrebovala sprístupniť nebytový priestor vrátane nebytového priestoru, ktorý mala v nájme žalovaná. Listami zo dňa 14.03.2017, 02.05.2017 a 29.06.2017 vyzvala žalovanú na sprístupnenie prenajatého nebytového priestoru. Žalovaná na výzvy nereagovala, preto pripevnila žalobkyňa na dvere oznam, aby v deň určený v oznámení sprístupnila nebytové priestory. Dňa 17.08.2017 v deň stretnutia sa žalobkyňa žalovanej dotazovala, prečo nereagovala na výzvy. Žalovaná uviedla, že sa z nebytového priestoru odsťahovala. Zároveň odmietla podpísať preberací a odovzdávací protokol po ukončení nájmu, do dnešného dňa nebol nájom ukončený náležitým spôsobom a nedošlo k riadnemu odovzdaniu nebytového priestoru. Je nesporné, že žalovaná užívala nebytové priestory po dátume 25.02.2016 a tieto užívala do 17.08.2017, t. j. do dňa sprístupnenia nebytových priestorov žalovanou žalobkyňou. V danom prípade ide zo strany žalovanej o zneužívanie práva a konanie v rozpore s dobrými mravmi, ktoré nepožíva právnu ochranu. Užívaním priestorov bez právneho titulu došlo k bezdôvodnému obohateniu v žalovanej sume, ktorá suma vychádza z ceny nájmu.

4. V rámci dupliky sa žalovaná vyjadrovala podaním doručeným súdu 20.10.2020 (č. I. 103 spisu) kde uviedla, že žalobkyňa podstatne mení skutkové tvrdenia. V návrhu na vydanie platobného rozkazu požaduje 1 620,- eur s príslušenstvom na základe nezaplatenia nájmu, vyplývajúceho zo zmluvy o nájme spojenej s užívaním uvedenej miestnosti, v odpore však uvedenú sumu požaduje na základe bezdôvodného obohatenia spojeného s užívaním úplne inej miestnosti. Z tohto dôvodu žiada žalovaná, aby súd rozhodol o neprípustnosti takejto zmeny žaloby. Zároveň žalovaná uviedla, že v prípade, ak by súd nerozhodol o neprípustnosti zmeny žaloby, je potrebné, aby vyzval žalobkyňu, akým titulom si sumu 1 620,- eur s príslušenstvom uplatňuje. V ďalšom žalovaná trvala na tom, že žalobkyňa nemôže zo zaniknutej zmluvy o nájme požadovať nájom od 01.07.2016 do 17.08.2017 a ak týmto titulom žaluje, je potrebné žalobu nevyhnutne zamietnuť. Pokiaľ žalobkyňa uvádza vôľu strán na trvaní nájmu s poukazom na neskoršie realizovanie platieb, tak vôľa strán nenahrádza obligatórnu písomnú formu právneho úkonu. Písomný dodatok k zmluve o nájme, ktorým by sa menili priestory, uzavretý nebol a zmluva o nájme bola absolútne neplatná, resp. zanikla dohodou. Nová obligatórne písomná nájomná zmluva na vymenený priestor uzavretá nebola a preto žalobkyňa vo vyjadrení k odporu už žiada svoj nárok titulom vydania bezdôvodného obohatenia spojeného s užívaním vedľajšieho nebytového priestoru od 01.07.2016 do 17.08.2017. Zároveň nakoľko bola žaloba podaná dňa 01.07.2019, žalovaná vznáša námietku premlčania vo vzťahu k uplatňovanému nároku za obdobie predchádzajúce 01.07.2017 a za obdobie od roku 2017, t. j. vrátane obdobia od 01.07.2017 do 17.08.2017 žalovaná priestory neužívala a preto je nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia nedôvodný v celom rozsahu.

5. Súd uznesením č. k. 21C/34/2019 zo dňa 10.12.2020 nepripustil zmenu žaloby v zmysle podania žalobkyne zo dňa 20.02.2020, ktorou podstatne zmenila rozhodujúce skutočnosti tvrdené v žalobe. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť 21.12.2020.

6. Súd vo veci vykonal pojednávanie dňa 10.05.2021, na ktorom vo veci aj rozhodol. Žalobkyňa trvala na podanej žalobe a žalovaná na tvrdeniach uvádzaných v podanom odpore, ako aj v rámci dupliky.

7. Po vykonanom dokazovaní súd považuje tieto skutočnosti za preukázané: Z listinného dôkazu Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 6/2014 (č. I. 3 spisu) mal súd preukázané, že žalobkyňa ako prenajímateľ uzavrela so žalovanou ako nájomcom zmluvu o nájme nebytových priestorov. V zmysle čl. I. bod 1.1 zmluvy boli nebytové priestory označené ako priestory vo vlastníctve prenajímateľa, stavba súp. č. XXXX, postavená na pozemku parcely reg. „C“, parc. č. XXX/X, J. W. S.. V. Š. Č.. XX, S. Č.. XX J. K.. Predmetná zmluva bola uzavretá dňa 01.09.2014 na dobu neurčitú od

01.09.2014, podľa čl. III. zmluvy. Podľa čl. IV. bod 4.1. zmluvy sa strany dohodli zmluvne, že počas doby nájmu môže dôjsť k ukončeniu zmluvného vzťahu body 4.1.1 písomnou dohodou oboch zmluvných strán, pričom v dohode o ukončení bude uvedený dátum a dôvod ukončenia nájmu. V čl. V. bod 5.1 sa zmluvné strany dohodli na cene nájomného vo výške 120,- eur mesačne, podľa bodu 5.2 nájom za prenajaté priestory bol splatný dopredu na účet prenajímateľa vždy najneskôr k prvému dňu príslušného mesiaca, kde pri platbe bolo potrebné uvádzať ako variabilný symbol číslo zmluvy. Súčasťou zmluvy o nájme nebytových priestorov č. X/XXXX bola aj príloha č. 1 (č. I. 9 spisu) v ktorej bolo potvrdené, že boli odovzdané kľúče, zoznam zariadenia v nebytovom priestore a označenie nebytového priestoru ako miestnosť č. XX na prízemí.

8. Žalovaná v rámci svojich skutkových tvrdení spochybnila platnosť zmluvy, z dôvodu, že v čl. I. Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. X/XXXX nebytový priestor nebol označený aktuálnym listom vlastníctva. Žalobkyňa však doložila do konania oznámenie Mesta Martin o zmene súpisného čísla XXXX a orientačného čísla XX na súpisné číslo XXXXX a orientačné číslo XXB, čím preukázala, že v čl. I. bod 1.1 zmluvy o nájme nebytových priestorov bol v čase uzavretia zmluvy predmetný nebytový priestor správne označený ako stavba súp. č. XXXX postavená na pozemku parcely reg. „C“, parc. č. XXX/X J. W. S.. V. Š. XX, miestnosť č. XX.

9. Súd má ďalej preukázané zo skutkových tvrdení a dôkazov, ktoré do konania doložila žalovaná, že došlo k ukončeniu nájmu predmetnej nájomnej zmluvy ku dňu 25.02.2016, s ktorým vyslovila súhlas aj žalobkyňa v písomnom podaní zo dňa 25.02.2016 (č. I. 38). Zároveň žalovaná na preukázanie, že došlo k ukončeniu nájmu v zmysle predmetnej zmluvy o nájme nebytových priestorov č. X/XXXX doložila do konania aj Protokol o odovzdaní priestorov o ukončení nájmu, kde bol označený nebytový priestor ako miestnosť č. XX na prízemí, ktorý bol podpísaný 25.02.2016 aj zo strany prenajímateľa, aj zo strany nájomcu (č. I. 39 spisu).

10. Podľa § 3 ods. 3 zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, účinného v čase uzavretia zmluvy o nájme nebytových priestorov, zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas na ktorý sa nájom uzaviera.

Podľa § 3 ods. 4 zák. č. 116/1990 Z. z. ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa ods. 3, je neplatná.

11. Po právnej stránke súd ma za to, že v rámci uzavretej zmluvy o nájme nebytových priestorov bolo potrebné špecifikovať predmet nájmu, t. z. nebytový priestor, ktorého sa nájom týkal. Tento bol riadne špecifikovaný v predmetnej zmluve o nájme nebytových priestorov, ako miestnosť č. XX na prízemí v stavbe súp. č. XXXX postavenej na pozemku parc. reg. „C“, parc. č. XXX/X. Súd preto hodnotí túto zmluvu o nájme nebytových priestorov č. X/XXXX ako platne uzavretú s účinnosťou od 01.09.2014 a uzavretú na dobu neurčitú a to v súlade s ustanoveniami zák. č. 116/1990 Z. z. Rovnako súd má za to, že predmetná zmluva bola ukončená na základe dohody, čo sa týka nebytového priestoru ako miestnosti č. XX, k 25.02.2016. Došlo aj k odovzdaniu týchto priestorov, čo bolo preukázané listinnými dôkazmi doloženými zo strany žalovanej. Keďže došlo k ukončeniu predmetnej zmluvy na nebytový priestor špecifikovaný v zmluve, je potrebné konštatovať, že neexistoval žiadny zmluvný vzťah medzi stranami sporu a teda ani nárok žalobkyne uplatnený v podanej žalobe, predstavujúci nezaplatené nájomné na základe predmetnej zmluvy o nájme za obdobie od 02.06.2016 do 17.08.2017. Tieto skutočnosti potvrdila aj samotná žalobkyňa, či už vo svojom vyjadrení k podanému odporu, ako aj v prednese na pojednávaní, kde konštatovala, že došlo k formálnemu ukončeniu nájomnej zmluvy k 25.02.2016, avšak miestnosť - priestor bol predtým, ako bola ukončená zmluva vymenený na základe dohody medzi ňou a žalobkyňou, ktorá tieto nové priestory užívala. Podľa žalobkyne sa zmluva naďalej plnila, čiže žalobkyňa mala teda za to, u nej to išlo o tých 15 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy a bolo pre ňu jednoduchšie vymeniť tabuľku s číslom miestnosti, čo aj urobila a žalovaná s tým súhlasila. Čiže mala za to, predmetná zmluva naďalej pokračovala, len došlo k výmene priestoru. Podľa názoru súdu však došlo k ukončeniu predmetnej zmluvy k 25.02.2016, t. z. že nárok žalobkyne, ktorý si uplatnila v podanej žalobe na zaplatenie nájomného za obdobie od 01.07.2016 do 17.08.2017 nie je dôvodný, nakoľko žalovaná po ukončení tejto nájomnej zmluvy neužívala pôvodný priestor, priestor bol vymenený, čo bolo aj potvrdené a podľa názoru súdu nájomnú zmluvu alebo jej trvanie nie je možné zhojiť prehodením cedulky s číslom miestnosti z jednej miestnosti na druhú. T. z., že bolo jednoznačne preukázané, že žalovaná po 25.02.2016 po odovzdaní pôvodných nebytových priestorov tieto priestory už neužívala a pokiaľ aj užívala priestory vedľajšie, tak zmena žaloby v rámci konania ohľadne týchto iných priestorov nebola

pripustená a nie je predmetom konania. Žalobkyňa nemôže zo zaniknutej zmluvy o nájme požadovať nájom od 01.07.2016 do 17.08.2017. Rovnako písomný dodatok zmluvy o nájme, ktorým by sa menili priestory, uzavretý nebol, zmluva o nájme zanikla dohodou a nová obligatórne písomná nájomná zmluva na vymenený priestor nikdy uzavretá nebola.

12. Z tohto dôvodu súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

13. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa úspechu vo veci. Žalovaná mala plný úspech vo veci, preto jej súd priznal plnú náhradu trov konania vo vzťahu k žalobkyni. O výške náhrady trov konania bude súd rozhodovať samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému smeruje.

Podľa § 363 CSP 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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 § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 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 povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.