

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 41Cob/35/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118321354  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 11. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Boborová Sninská  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2023:6118321354.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Miriam Boborovej Sninskej a členov senátu JUDr. Miroslavy Púchovskej a JUDr. Zuzany Konárikovej, v právnej veci žalobcu HS rental property s.r.o., so sídlom Družby 2030/22, 974 04 Banská Bystrica, IČO: 50 124 897, právne zastúpeného JUDr. Blankou Gondovou, advokátkou, so sídlom Skuteckého 30, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovanému JUBA, spol. s r.o., so sídlom Karpatské námestie 7770/10A, 831 06 Bratislava - mestská časť Rača, IČO: 31 632 033, o zaplatenie 5.518,10 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica sp.zn. 62Cb/100/2019-264 zo dňa 7. júla 2022, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica sp.zn. 62Cb/100/2019-264 zo dňa 7. júla 2022 v napadnutej časti druhej výrokovej vety, ktorou žalobe žalobcu v časti vyhovel a v napadnutej časti štvrtjej výrokovej vety, ktorou rozhodol o nároku na náhradu trov konania, p o t v r d z u j e .

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

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie rozsudkom sp.zn. 2Cb/100/2019-264 zo dňa 7. júla 2022 prvou výrokovou vetou konanie v časti úroku z omeškania vo výške 14 % ročne zo sumy 1.136,42 Eur od 01.02.2018 do 16.03.2018, úroku z omeškania vo výške 14 % ročne zo sumy 120,-- Eur od 17.03.2018 do 26.03.2018, úroku z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.016,42 Eur od 17.03.2018 do zaplatenia, úroku z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 120,-- Eur od 27.03.2018 do zaplatenia a v časti paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,-- Eur zastavil. Druhou výrokovou vetou žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 5.398,10 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 14 % ročne zo sumy 4.381,68 Eur od 01.02.2018 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 1.016,42 Eur od 17.03.2018 do zaplatenia a paušálnou náhradou nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,- Eur. Tretou výrokovou vetou vo zvyšku žalobu zamietol a štvrtou výrokovou vetou žalobcovi priznal náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 95,66 %,

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca sa návrhom na vydanie platobného rozkazu domáhal, aby súd v rámci upomínacieho konania uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 5.518,10 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 14 % ročne zo sumy 5.518,10 Eur od 01.02.2018 do zaplatenia a paušálnou náhradou nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 80,-- Eur. V návrhu uviedol, že žalobca ako prenajímateľ uzavrel so žalovaným ako nájomcom dňa 01.04.2017 zmluvu o nájme nebytových priestorov, kde nájomný vzťah skončil na základe výpovede zo strany žalovaného ku dňu 31.01.2018. Žalovaný počas celej doby nájmu neplatil nájomné podľa splátkového kalendára tvoriaceho prílohu nájmovej zmluvy riadne a včas. Žalobca preto niekoľkokrát vyzýval žalovaného na jeho zaplatenie. Žalovaný dlžné nájomné neuhradil. Žalobca v návrhu uviedol, že žalovaná suma

pozostáva z dlžného nájomného vo výške 4.361,68 Eur, nedoplatku na energiách vo výške 1.016,42 Eur a sumy 120,-- Eur vynaloženej žalobcom na opravu výťahu na základe faktúry vystavenej spoločnosťou OTIS s.r.o., ku ktorému poškodeniu malo dôjsť zo strany žalovaného počas doby nájmu. Zároveň si žalobca uplatnil aj nárok na úrok z omeškania v zmysle čl. VII. bodu 8 Zmluvy o nájme nebytových priestorov a paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výška 80,-- Eur.

3. Žalobca v písomnom podaní doručenom súdu dňa 04.04.2022 a pred otvorením pojednávania dňa 12.05.2022 upravil žalobný petit tak, že žiadal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 5.518,10 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 14 % ročne zo sumy 4.381,68 Eur od 01.02.2018 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 1.016,42 Eur od 17.03.2018 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 120,-- Eur od 27.03.2018 do zaplatenia a spolu s paušálnou náhradou nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,-- Eur. Vo zvyšnej časti pôvodne uplatneného úroku z omeškania, ako aj v časti paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,-- Eur vzal žalobu späť. Žalobca upresnil, že žalovaná suma pozostáva z neuhradeného nájomného za mesiac november 2017 vo výške 1.320,64 Eur, nakoľko k čiastočnej úhrade nájomného vo výške 200,-- Eur došlo zo strany žalovaného dňa 30.11.2017, neuhradeného nájomného za mesiac december 2017 vo výške 1.520,64 Eur a neuhradeného nájomného za mesiac január 2018 vo výške 1.540,40 Eur. Ďalej žalovaná suma pozostáva z neuhradenej ceny elektrickej energie na základe faktúry č. 20180002 vo výške 1.016,42 Eur, splatnej dňa 16.03.2018 a z náhrady za opravu výťahu na základe faktúry č. 20180003 vo výške 120,-- Eur, splatnej dňa 26.03.2018

4. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predloženými oboma stranami. Z predloženej Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej medzi stranami sporu dňa 01.04.2017 súd prvej inštancie zistil, že zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú od 15.04.2017 (článok IX. zmluvy). Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ aj nájomca môžu zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, aj bez uvedenia dôvodu s tým, že výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi (článok X. bod 5, 7 zmluvy). Za prenajatý nebytový priestor sa žalovaný ako nájomca zaviazal platiť žalobcovi ako prenajímateľovi nájomné v celkovej výške 1.267,20 Eur bez DPH mesačne s tým, že k úhrade za nájom bude pripočítaná DPH (článok VII. bod 1 zmluvy). Úhrada za nájom dohodnutá v odseku 1 článku VII. sa bude každý rok upravovať v nadväznosti na oficiálny index rastu cien. Prenajímateľ sa zaviazal informovať nájomcu o zvýšení nájomného podľa tohto bodu zaslaním písomného oznámenia, v ktorom bude uvedená aktuálna výška nájomného po jeho zvýšení (článok VII. bod 2 zmluvy). Prvá zvýšená úhrada za nájom podľa odseku 2 článku VII. sa vykoná v mesiaci január 2018 (článok VII. bod 3 zmluvy). Nájomca bol povinný platiť úhradu za nájom vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí na základe splátkového kalendára, ktorý vystaví prenajímateľ nájomcovi (článok VII. bod 5 zmluvy) a v prípade porušenia povinnosti uhradiť prenajímateľovi ktorúkoľvek sumu uvedenú podľa článku VII. zmluvy včas a riadne bol nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý aj začatý deň omeškania (článok VII. bod 8 zmluvy). V článku VIII. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že počas doby prenajímateľ umožní nájomcovi okrem iného aj odber elektrickej energie, výmenu vzduchu vzduchotechnikou (nasávanie prívodu vzduchu a odsávanie odvodu vzduchu), dodávku tepla prostredníctvom vzduchotechniky, pričom náklady za uvedené služby spojené s nájomom si bude hradiť nájomca sám podľa súčasného stavu a skutočnej spotreby u prenajímateľa alebo dodávateľov, kde zálohové platby za výmenu vzduchu vzduchotechnikou a dodávku tepla boli dohodnuté vo výške mesačne 1,-- Eur bez DPH za 1 m<sup>2</sup>. Zo splátkového kalendára pre rok 2017 a pre rok 2018 súd prvej inštancie zistil, že mesačné nájomné v roku 2017 predstavovalo sumu 1.520,64 Eur s DPH a v roku 2018 sumu 1.540,40 Eur s DPH. Z listu žalovaného zo dňa 21.11.2017 adresovaného žalobcovi súd prvej inštancie zistil, že žalovaný týmto listom vypovedal Zmluvu o nájme nebytových priestorov s poukazom na článok X. ods. 5 zmluvy bez uvedenia konkrétneho dôvodu výpovede. Výpovedná doba začala plynúť dňa 01.12.2017 a nájomný vzťah skončil ku dňu 31.01.2018. Z listu žalovaného zo dňa 05.01.2018 adresovaného žalobcovi súd prvej inštancie zistil, že žalovaný si u žalobcu týmto listom uplatnil nárok na pomernú zľavu z nájomnej zmluvy za obdobie mesiacov august až december 2017 v celkovej výške 3.231,36 Eur. Z Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu súd prvej inštancie zistil, že žalovaný odovzdal predmet nájmu žalobcovi dňa 02.02.2018, pričom v protokole je ručne dopísaná poznámka, že výťah je nefunkčný. Z vyúčtovacej faktúry za dodávku a distribúciu elektriny č. 9180076718 súd prvej inštancie zistil, že žalobcovi boli v roku 2017 poskytnuté služby spojené s dodávkou a distribúciou elektriny v celkovej výške 1.376,42 Eur, kde po odpočítaní zaplatených preddavkových platieb vo výške

360,00 Eur vznikol nedoplatok 1.016,42 Eur. Následne žalobca faktúrou č. 20180002 vystavenou dňa 28.02.2018 s dátumom splatnosti dňa 16.03.2018 vyúčtoval žalovanému za spotrebu elektrickej energie sumu 1.016,42 Eur. Z faktúry č. 17180270 zo dňa 12.03.2018 súd prvej inštancie zistil, že žalobcovi bola spoločnosťou OTIS výťahy, s.r.o. vystavená faktúra za opravu výťahu s dátumom dodania služby dňa 05.03.2018 v sume 120,-- Eur. Zo zákazkového listu vyplýva, že k poškodeniu došlo nárazom. Z výpisu z účtu žalobcu vyplýva, že uvedená faktúra bola žalobcom uhradená dňa 23.03.2018. Žalobca dňa 12.03.2018 vystavil žalovanému faktúru č. 20180003 za opravu výťahu - mechanické poškodenie krídla dvier nárazom v sume 120,-- Eur s dátumom splatnosti dňa 26. 03.2018.

5. Súd prvej inštancie ďalej vykonal dokazovanie výsluchom svedka A. B. C., ml., ktorý je synom konateľky žalovaného D. C. a bývalého konateľa B. C., st., pričom v spoločnosti žalovaného vykonáva funkciu výkonného riaditeľa. Svedok pri výsluchu uviedol, že žalovaný bol nútený sa z prenajatých priestorov vysťahovať v decembri 2017, nakoľko v priestoroch nebolo zabezpečené teplo. V zimných mesiacoch sa teplota pohybovala okolo šiestich až ôsmich stupňov, čo bolo neúnosné a jeho zákazníci sa sťažovali. Z tohto dôvodu žalovaný inicioval ukončenie nájomného vzťahu podaním výpovede. Žalobca nezabezpečoval ani výmenu vzduchu v letných a jarných mesiacoch, kedy zas nefungovala klimatizácia a v priestoroch bolo teplo. Uvedenú situáciu sa snažili riešiť pri osobných stretnutiach, ako aj telefonicky, už keď mal žalobca zabezpečovať chladenie v lete a neskôr aj po začatí vykurovacej sezóny v zime. Prvýkrát žalobcu s týmto problémom kontaktovali asi v auguste 2017. Zo strany žalobcu nebola ochota kúrenie a klimatizáciu zabezpečiť. Od začiatku nájomného vzťahu už v marci 2017 im bolo sľubované, že do budovy pribudnú ďalší nájomníci a vyrieši sa to. Keďže iných nájomníkov žalobca nenašiel, zrejme nebola vôľa kúriť iba jednému. Priestory vypratali už v decembri 2017. Svedok sa na pojednávaní vyjadril k fotografiám predloženým zo strany žalovaného, pričom uviedol, že tieto vyhotovil sám v suteréne budovy, kde sa dalo vojsť cez prenajatý priestor pána E. C.. Fotografie zhotovil po tom, ako prenajaté priestory vypratali, niekedy v decembri 2017 - v januári 2018 a sú na nich vyobrazené vykurovacie zariadenia, pričom je zrejme, že systém je vypnutý. Žalobca na pojednávaní uviedol, že zabezpečenie chladenia v nebytových priestoroch nebolo v zmluve upravené, dohodnutá bola len výmena vzduchu. Namietol, že vykurovacie zariadenie mohlo byť tesne pred zhotovením fotografií svedkom vypnuté. K návrhu na vypočutie svedka E. C. uviedol, že tento mal v nájme priestory, kde kúrenie bolo zabezpečované iným spôsobom, mal nainštalovanú samostatnú vykurovaciu jednotku, kde si sám mohol teplotu vzduchu regulovať priamo zo svojho priestoru.

6. Súd prvej inštancie konštatoval, že v konaní si žalobca uplatňoval nárok na zaplatenie sumy 5.518,10 Eur príslušenstvom, pričom v priebehu konania po vydaní platobného rozkazu žalobca upravil žalobný návrh v časti úroku z omeškania a v časti nároku na náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky tak, že žalobu vzal sčasti späť. Súd prvej inštancie preto rešpektujúc tento dispozičný úkon žalobcu, konanie v súlade s § 145 ods. 2 CSP v spojení s § 146 CSP čiastočne zastavil.

7. Ďalej konštatoval, že predmetom konania v prejednávanej veci bol nárok žalobcu uplatnený na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorá bola uzatvorená medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom dňa 01.04.2017 na dobu neurčitú, so začiatkom nájmovej doby od 15.04.2017. Súd prvej inštancie v danej veci poukázal na to, že zmluvný vzťah bol uzatvorený medzi podnikateľmi, pričom podnikatelia s poukazom na ustanovenie § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka môžu v rámci svojej podnikateľskej činnosti uzatvárať nielen zmluvy, ktoré sú ako zmluvný typ upravené v Obchodnom zákonníku, ale aj zmluvy, ktoré sú ako zmluvný typ upravené v Občianskom zákonníku, kde jedným z týchto zmluvných typov je aj nájomná zmluva. Občiansky zákonník v rámci osobitných ustanovení o nájmovej zmluve, vo vzťahu k nájmu nebytových priestorov odkazuje na osobitný právny predpis, a to zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktorý súd prvej inštancie potom na daný spor aplikoval.

8. Súd prvej inštancie v konaní nemal za sporné, že na základe uvedenej Zmluvy o nájme nebytových priestorov boli zo strany žalobcu poskytnuté žalovanému nebytové priestory, za ktoré sa žalovaný zaviazal platiť žalobcovi nájomné podľa splátkového kalendára v roku 2017 mesačne vo výške 1.520,64 Eur s DPH a v roku 2018 mesačne vo výške 1.540,40 Eur s DPH, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Žalovaná suma pozostávala z čiastky dlžného nájomného vo výške 4.381,68 Eur za obdobie do skončenia nájomného vzťahu, ktorý bol ukončený na základe výpovede zo strany žalovaného uplynutím výpovednej lehoty ku dňu 31.01.2018. V konaní nebola sporná skutočnosť, že žalovaný dohodnuté nájomné neuhrádzal v zmysle zmluvy riadne a včas, keď neuhradil časť nájomného

za mesiac november 2017 vo výške 1.320,64 Eur, nájomné za mesiac december 2017 vo výške 1.520,64 Eur a nájomné za mesiac január 2018 vo výške 1.540,40 Eur.

9. Súd prvej inštancie považoval za sporné medzi stranami konania, či žalobcovi vznikol nárok na zaplatenie dlžného nájomného, keď žalovaný sa v konaní bránil tým, že z prenajatých priestorov odišiel už začiatkom decembra ku dňu 01.12.2017 z dôvodu neplnenia povinností žalobcu zabezpečovať pre žalovaného dodávky tepla do nebytového priestoru podľa zmluvy. Vzhľadom na nespornú skutočnosť, že výpovedná lehota v tomto prípade uplynula dňom 31.01.2018, pričom protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu mal súd prvej inštancie preukázané, že žalovaný nebytový priestor odovzdal žalobcovi až dňa 02.02.2018, súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobcovi vznikol nárok na zaplatenie nájomného až do skončenia nájomnej zmluvy. Skutočnosť, že žalovaný uvedené priestory po podaní výpovede reálne nevyužíval súd prvej inštancie nepovažoval v tomto prípade za rozhodujúcu a nezbavuje žalovaného povinnosti platiť nájomné až do zániku nájomného vzťahu.

10. Konštatoval, že medzi stranami bolo potom sporné, či žalovanému vznikol nárok na zľavu z nájomného za mesiace august 2017 až december 2017, ktorú si žalovaný uplatnil u žalobcu listom zo dňa 05.01.2018, poukazujúc na nemožnosť užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel z dôvodu nezabezpečovania dodávky tepla v zmysle zmluvy a neschopnosť žalobcu odstrániť poruchu výťahu, ktorá podľa tvrdenia žalovaného (v podanom odpore) nastala dňa 04. 12. 2017. V tomto smere súd prvej inštancie poukázal na ustanovenie § 8 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“), v zmysle ktorého by žalovanému vznikol nárok na zľavu z nájomného v prípade, ak by prenajatý priestor mohol užívať len obmedzene pre neplnenie povinností žalobcu, vyplývajúcich mu zo zmluvy. Zároveň považoval za potrebné uviesť, že v sporovom konaní je súd limitovaný skutkovými tvrdeniami strán sporu, pričom sporové konanie sa riadi zásadou formálnej pravdy. Posúdenie otázky, ktorá strana sporu je povinná tvrdiť a svoje tvrdenia preukazovať dôkazmi, ako aj obsah tejto jej povinnosti, sa odvíja od hmotného práva. Uvádzanie relevantných skutkových tvrdení, ako aj predkladanie dôkazov a unesenie dôkazného bremena je v sporovom konaní úlohou a zodpovednosťou strán. Súd prvej inštancie konštatoval, že dôkazné bremeno v tomto prípade je na strane žalovaného, nakoľko v rámci dokazovania v sporovom konaní platí zásada, že každá strana musí niesť dôkazné bremeno ohľadom svojho tvrdenia, t.j. kto tvrdí, ten dokazuje. V danom prípade bolo preto úlohou žalovaného preukázať, že prenajatý nebytový priestor mohol užívať len v obmedzenej miere.

11. Po vykonanom dokazovaní súd prvej inštancie dospel k záveru, že zo strany žalovaného nemal dostatočne preukázaný rozsah obmedzenia užívania nebytových priestorov, nakoľko zo žalovaným navrhnutých dôkazov nebolo možné vyvodiť jednoznačný záver, že prenajaté priestory neboli spôsobilé na užívanie a žalovaný nemohol tieto riadne využívať. Súd prvej inštancie neakceptoval obranu žalovaného, že dôvodom podania výpovede zo strany žalovaného a dôvodom opustenia prenajatého priestoru malo byť porušenie povinností žalobcu zabezpečovať pre žalovaného dodávky tepla, či poškodenie výťahu tak, ako to žalovaný tvrdil. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že z obsahu samotnej výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 21.11.2017 (adresovanej žalobcovi zo strany žalovaného) nevyplýva žiadny konkrétny dôvod podania výpovede, teda ani tá skutočnosť, že žalovaný bol nútený ukončiť nájomný vzťah pre porušovanie povinností zo strany žalobcu. V súvislosti s výpoveďou svedka A. B. C., ktorý uviedol, že žalobca nezabezpečoval chladenie priestoru v letných mesiacoch a prvýkrát toto žalovaný osobne vytýkal žalobcovi už v auguste 2017, súd prvej inštancie konštatoval, že chladenie priestorov v letných mesiacoch nebolo v zmluve dohodnuté. Ak by aj mal svedok v tomto kontexte na mysli výmenu vzduchu vzduchotechnikou podľa článku VIII. bodu 1 písm. c) zmluvy, tak žalovaný v rámci svojich skutkových tvrdení, ako dôvod požadovanej zľavy z nájomného, v tomto konaní uvádzal len nedostatočné dodávky tepla, a nie porušovanie povinností žalobcu súvisiacich s výmenou vzduchu v letnom období. Pokiaľ svedok vypovedal, že problémy s vykurovaním žalovaný oznamoval žalobcovi v rámci osobných stretnutí pri začatí vykurovacej sezóny, súd prvej inštancie tejto časti výpovede svedka neuveril, nakoľko žalobca túto skutočnosť v konaní popieral. Teda výpovede svedka a žalobcu si navzájom odporovali a verzia žalovaného nebola podporená žiadnym iným vierohodným dôkazom. Uviedol, že žalovaným predložená fotodokumentácia nie je postačujúca na preukázanie tvrdení žalovaného, nakoľko z tejto nie je zrejmé, kedy bola vyhotovená a či s vykurovacím zariadením nebolo krátko pred jej vyhotovením účelovo manipulované. Pokiaľ svedok tvrdil, že fotodokumentáciu vyhotovil sám niekedy v decembri - v januári, tak táto časť výpovede svedka potom nekorešponduje s obranou žalovaného, ktorý na jednej strane tvrdil, že sa v uvedenom čase už v priestoroch nezdržoval a na druhej strane očakával, že priestory budú aj naďalej

vykurované. Keďže výpoveď nájomnej zmluvy bola žalovaným vyhotovená dňa 21.11.2017, neskôr zhotovené fotografie potom nie sú spôsobilé preukázať, že aj v čase podania výpovede sa v priestoroch nekúrilo. V tomto kontexte súd prvej inštancie konštatoval, že ani predloženou sms-komunikáciou nebolo preukázané, že žalovaný by sa kedykoľvek počas trvania doby nájmu sťažoval žalobcovi na nedostatky súvisiace s dodávkou tepla do prenajatého priestoru alebo že by žalobcovi vytýkal, že z tohto dôvodu predmet nájmu mohol užívať len v obmedzenej miere. Keďže v konaní bolo nesporné, že žalovaný si nárok na zľavu z nájmu pre neplnenie povinností žalobcu zabezpečiť žalovanému dodávky tepla uplatnil u žalobcu až dňa 05.01.2018, teda až po podaní výpovede, v ktorej ale žiadne dôvody sám bližšie neuvádzal, súd prvej inštancie takéto uplatnenie nárokov na zľavu z nájmu bez ďalších relevantných dôkazov, ktoré by preukazovali rozsah obmedzenia žalovaného užívať nebytový priestor na dohodnutý účel, nepovažoval za dôvodné. Súd prvej inštancie preto konštatoval, že žalovaný nepreukázal svoj nárok v zmysle § 8 zákona č. 116/1990 Zb. na zľavu z nájmu, pre porušovanie povinností žalobcu zabezpečiť dodávku tepla do nebytového priestoru.

12. Pokiaľ šlo o skutkové tvrdenia žalovaného súvisiace s nevhodným technickým stavom výťahu, výpadky svetla a neuspokojivý stav toaliet, na ktoré žalovaný poukazoval v podaní zo dňa 13.06.2022, súd prvej inštancie na tieto v súlade s § 153 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) neprihliadal, aplikujúc zásadu sudcovskej koncentrácie konania, nakoľko žalovaný uvedenú začal tvrdiť až s odstupom času, po uplynutí súdom určenej lehoty v zmysle § 167 ods. 4 CSP a až po predložení sms-komunikácie zo strany žalobcu. Žalovaný sám dovtedy žiadne konkrétne skutkové tvrdenia v tomto smere neuvádzal a neprodukoval ani žiadne dôkazy. Obmedzil sa len na jediné tvrdenie v podanom odpore doručenom súdu dňa 15.08.2019, kedy uviedol, že žalobca nebol schopný odstrániť poruchu výťahu, ktorá nastala dňa 04.12.2017. Žalovaný však súdu neobjasnil rozpor medzi jeho tvrdením, že bol nútený odsťahovať sa z predmetu už 01.12.2017 a že porucha výťahu mala nastať až dňa 04.12.2017, teda zjavne po tom, čo sa v priestoroch už nezdržoval, pričom výpoveď z nájomnej zmluvy podával s dátumom 21.11.2017. Teda aj na základe týchto tvrdení súd prvej inštancie dospel k záveru, že obrana žalovaného je zjavne účelová, keď vzhľadom na časovú os skutočností uvádzaných žalovaným porucha výťahu nemohla byť dôvodom podania výpovede, keď nastala až dňa 04.12.2017. Súd prvej inštancie preto konštatoval, že žalovaný ani tento dôvod pre uplatnenie nároku na zľavu z nájmu nepreukázal.

13. Vzhľadom na to, že žalovaný nepreukázal rozsah obmedzenia užívania prenajatých priestorov, súd prvej inštancie uvedenú procesnú obranu neakceptoval a konštatoval, že žalovaný nepreukázal nárok na zľavu z nájmu za obdobie mesiacov august 2017 až december 2017. Na základe uvedeného súd prvej inštancie potom dospel k záveru, že nárok žalobcu na zaplatenie nájmu v plnej výške v zmysle nájomnej zmluvy je dôvodný a priznal žalobcovi sumu 4.381,68 Eur.

14. Súd prvej inštancie uviedol, že žalobca si ďalej v konaní uplatnil voči žalovanému nárok na zaplatenie sumy 1.016,42 Eur, titulom nedoplatku za dodávku a distribúciu elektrickej energie počas doby nájmu, t.j. v roku 2017. Žalobca v priebehu konania uviedol a preukázal, že celková cena za dodávku a distribúciu elektrickej energie pre rok 2017 mu bola vyúčtovaná spoločnosťou Stredoslovenská energetika, a.s. na základe faktúry č. 9180076718 v sume 1.376,42 Eur, pričom táto bola čiastočne uhradená preddavkovými platbami vo výške 360,-- Eur a žalobca od žalovaného požadoval len pomernú časť vo výške 1.016,42 Eur. Žalovaný v priebehu konania vlastnými skutkovými tvrdeniami nevyvrátil tvrdenie žalobcu o tom, že náklady za služby spojené s nájmom v zmysle článku VIII. nájomnej zmluvy počas celej doby trvania nájmu neuhrádzal. Bolo teda nesporné, že sám žiadne preddavkové platby za dodávku elektriny nezaplátil. Jeho obrana spočívala len vo všeobecných skutkových tvrdeniach, že v roku 2017 neužíval celý objekt žalobcu, ale len jeho časť. Neuviedol, kto ďalší by sa mal podieľať na úhrade nedoplatku za energiu a v akom rozsahu. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie preto vychádzal z ustanovenia § 151 ods. 1, ods. 2 CSP a považoval za nesporné skutkové tvrdenie žalobcu, že suma 1.016,42 Eur predstavuje pomernú časť ceny za dodávku a distribúciu elektriny zodpovedajúcu cene elektrickej energie spotrebovanej žalovaným. Keďže žalovaný neuviedol vlastné skutkové tvrdenia ohľadom ceny ním spotrebovanej elektrickej energie a nenavrhol v tomto smere žiadne dôkazy, súd prvej inštancie jeho obranu v tejto časti vyhodnotil ako neúčinnú (§ 151 ods. 2 CSP) a rozhodol tak, že žalobcovi priznal sumu 1.016,42 Eur.

15. Vzhľadom na uvedený skutkový a právny stav súd prvej inštancie potom rozhodol tak, že uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 5.398,10 Eur pozostávajúcu zo sumy dlžného

nájomného vo výške 4.391,68 Eur a zo sumy zodpovedajúcej nedoplatku za dodávku a distribúciu energií vo výške 1.016,42 Eur. Popri žalovanej istine súd prvej inštancie priznal žalobcovi aj nárok na príslušný úrok z omeškania vo výške 14 % ročne zo sumy 4.381,68 Eur od 01.02.2018 do zaplatenia a úrok z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 1.016,42 Eur od 17.03.2018 do zaplatenia, ktorý si žalobca uplatnil v súlade s ustanovením § 369 Obchodného zákonníka, ako aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,-- Eur uplatnenú v súlade s ustanovením § 369c Obchodného zákonníka v spojení s § 2 Nariadenia vlády č. 21/1993 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

16. Vo zvyšnej časti, čo do sumy 120,00 Eur s príslušným úrokom z omeškania, súd prvej inštancie žalobu zamietol. Po vykonanom dokazovaní súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca v tejto časti žalobný nárok nepreukázal, keď nepreukázal všetky zákonné predpoklady pre úspešné uplatnenie nároku na náhradu škody žalobcu. Predovšetkým súd prvej inštancie nemal preukázané, že škoda vo výške 120,-- Eur, ktorá žalobcovi vznikla v podobe nákladov vynaložených na opravu poškodeného výťahu bola spôsobená žalovaným. Žalobca nepreukázal bezprostrednú príčinnú súvislosť medzi konaním žalovaného a vzniknutou škodou. Zo zákazkového listu spoločnosti OTIS výťahu, s.r.o. síce vyplýva, že k poškodeniu výťahu malo dôjsť v dôsledku nárazu, avšak zo žiadneho z navrhnutých a vykonaných dôkazov nevyplýva, koho konaním k nárazu došlo. Fotografie predložené žalobcom, zobrazujúce samotný výťah a paletizačný vozík nachádzajúci sa v iných priestoroch mimo výťahu, samy o sebe nie sú dostatočným dôkazom na preukázanie príčinnej súvislosti medzi konaním žalovaného a vzniknutou škodou. Tvrdenia žalobcu, že v čase opravy výťahu sa tento vozík nachádzal vo vnútri výťahu, skutočnosť ktorú sa mal žalobca dozvedieť od zamestnancov spoločnosti OTIS výťahu, s.r.o., neboli nijako preukázané. Žalobca v priebehu konania nenavrhol výsluch svedkov - zamestnancov spoločnosti OTIS výťahu, s.r.o. a sám nebol priamym svedkom konania, ktoré malo poškodenie výťahu spôsobiť. Jeho tvrdenie sa nejaví ako vierohodné aj toho z dôvodu, že podľa faktúry vystavenej spoločnosťou OTIS výťahu, s.r.o. za opravu výťahu, k dodaniu služby, t.j. k oprave výťahu malo dôjsť dňa 05.03.2018, pričom žalovaný priestory opustil už v decembri 2017. Vzhľadom na tento časový odstup mal súd prvej inštancie pochybnosti o priebehu škodového deja tak, ako ho opísal žalobca a o existencii príčinnej súvislosti medzi konaním žalovaného a vzniknutou škodou. Keďže žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadom existencie príčinnej súvislosti medzi vznikom škody a konaním žalovaného, súd prvej inštancie žalobu žalobcu v tejto časti zamietol.

17. Záverom súd prvej inštancie uviedol, že rešpektujúc zásadu hospodárnosti konania z navrhnutých dôkazov nevykonal dokazovanie výsluchom svedka E. C., majúc za to, že vykonané dokazovanie bolo pre rozhodnutie veci postačujúce. Súd prvej inštancie výsluch svedka nepovažoval za účelný, nakoľko podľa tvrdení žalobcu tento svedok užíval nebytové priestory nachádzajúce sa v budove žalobcu, kde kúrenie bolo zabezpečované samostatnou vykurovacou jednotkou, teda odlišným spôsobom, než priestory žalovaného a žalovaný po tomto vyjadrení žalobcu okrem tvrdenia, že svedok C. ako ďalší nájomca užíval priestory v budove žalobcu, iné dôvody pre vykonanie jeho výsluchu neuvádzal.

18. Vzhľadom na to, že v konaní bol žalobca úspešný len čiastočne, súd prvej inštancie v danom prípade o trovách konania rozhodol v zmysle § 255 ods. 2 CSP tak, že náhradu trov konania pomerne rozdelil. V danom prípade súd vyhovel žalobe žalobcu v časti o zaplatenie istiny 5.398,10 Eur, čo v pomere k celému predmetu konania, teda sume 5.518,10 Eur, predstavuje 97,83 %. V tejto časti konania mal úspech žalobca. V časti o zaplatenie istiny 120,-- Eur súd žalobu zamietol, teda v tejto časti mal úspech žalovaný a v pomere k celému predmetu konania ide o úspech vo výške 2,17 %. Vzhľadom na pomer úspechu žalobcu k neúspechu žalovaného, čistý úspech v konaní mal žalobca, a to v rozsahu 95,66 % (97,83 % - 2,17 %). Súd prvej inštancie potom o nárokoch na náhradu trov konania rozhodol tak, že žalobcovi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 95,66 %.

19. Proti rozsudku súdu prvej inštancie v časti druhej výrokovej vety, ktorou žalobe žalobcu čiastočne vyhovel a v časti štvrtej výrokovej vety, ktorou rozhodol o trovách konania, podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný. Odvolanie odôvodnil tým, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil vec, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Rozsudok súdu prvej inštancie považoval za nesprávny a nedostatočne odôvodnený. Uviedol, že odo dňa 01.12.2017 užíval iný nájomný priestor. Vzhľadom k tomu už nemohol byť v priestoroch spoločnosti žalobcu, v ktorej

si uplatnil pomernú zľavu z nájomného z dôvodu, že nekúril počas vykurovanej sezóny a tým ho donútil k odchodu. Nakoľko priestor bol voľný, o čom mal žalobca vedomosť, priestor mohol žalobca prebrať po doručení jeho výpovede. Mal za to, že dostatočne preukázal skutočnosť týkajúcu sa uplatnenia požadovanej zľavy z nájomného.

20. Žalovaný v odvolaní poukázal na to, že výťah bol od začiatku nájomného vzťahu poruchový – vypadával prúd vo výťahu a zasekával sa, osoby nachádzajúce sa vo vnútri výťahu ho nevedeli ovládať, t.j. hrozilo, že dôjde k úrazu týchto osôb, čo čom žalobcu pravidelne informoval. Uviedol, že vonkajšie dvere do budovy sa odomykali zvnútra, a preto jediná možnosť bola dostať sa do prenajatých priestorov iba týmto výťahom, čo prenajímateľ neriešil. Uvedené je zrejmé aj z sms správ zaslaných B. C. ml., a to z sms správy zo dňa 26.07.2017 o 11:32 h v znení: „Dobrý deň, ako s tým výťahom p. F.. Keď prídu tovary, tak to je problém“; z sms správy zo dňa 26.07.2017 o 16:26 h v znení: „Výťah sme opravili, bol vypadnutý istič, len svetlo nejde stále a už pár krát mohlo dôjsť k úrazu“. Uviedol, že jediné čo využíval z 1. poschodia bola toaleta, ktorá bola tiež v dezolátnom stave, pretože na ním prenajatom podlaží nebola žiadna.

21. Na záver odvolania žalovaný uviedol, že z sms správ medzi prenajímateľom a nájomcom nebola žiadna vôľa zo strany prenajímateľa závädy na priestore riešiť – odstrániť. Jedinou potrebou prenajímateľa bolo vypisovať za platby a nie riešiť jeho potreby ako nájomcu. Nakoľko neboli odstránené závädy na výťahu, žalobca ho nemal do výťahu ani púšťať a mal mu umožniť vstup do budovy iným spôsobom. Ďalej uviedol, že neustále vypadávali svetlá, toalety boli v dezolátnom stave, dokonca prenajímateľa odpojili od hlavného zdroja energie, čo mu znemožnilo výkon jeho činnosti, pričom poukázal na sms správu zo dňa 21.08.2017 o 10:26 h zaslanú B. C. ml. Z uvedených skutočností mal za to, že dostatočne preukázal, že prenajatý priestor nebol spôsobilý na užívanie od počiatku nájomného vzťahu. Žalovaný poukázal na to, že na pojednávaní navrhol vykonať dokazovanie výsluchom svedka p. C., ktorý mal v tom čase so žalobcom tiež zmluvný vzťah. Vyslovil názor, že súd prvej inštancie nevykonal tento kľúčový dôkaz v rozpore s ustanoveniami Civilného sporového poriadku.

22. Žalovaný v odvolaní vyslovil názor, že dostatočným spôsobom preukázal, že žalobca si riadne neplnil svoje povinnosti zo zmluvy, a to najmä zabezpečiť, aby mohol nerušene užívať nehnuteľnosť a udržiavať ju v stave na obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Zároveň uviedol, že súd prvej inštancie neprihliadol na ustanovenia § 5 ods. 1 a § 8 zákona č. 116/1990 Zb. a ani čiastočne nevykonal posúdenie oprávnenosti uplatnenej zľavy z nájomného. Poukázal na to, že dlhodobo nemohol riadne užívať predmet nájmu, keďže žalobca nezabezpečil riadne osvetlenie, vykurovanie, čistotu prostredia a parkovanie, pričom súd prvej inštancie sa ani jedným z týchto dôvodov nezaoberal.

23. Žalovaný nakoniec uviedol, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci ohľadom posúdenia možnosti uplatnenia pomernej zľavy z nájomného v danej veci, pričom vzhľadom na absenciu reakcie súdu na jeho argumenty považoval rozhodnutie za arbitrárne, nepreskúmateľné. Z uvedených dôvodov navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti prvej výrokovej vety (odvolací súd podľa obsahu odvolania posúdil ako odvolanie proti druhej výrokovej vete) a štvrtej výrokovej vety zmenil tak, že žalobu zamietne a žalobcovi uloží povinnosť žalovanému nahradiť trovy konania v rozsahu 100 %, resp., aby rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

24. K odvolaniu sa vyjadril žalobca. Vo vyjadrení uviedol, že žalovaný vo svojom odvolaní neuviedol žiadne nové skutočnosti. K návrhu žalovaného na vypočutie svedka E. C., predsedu združenia Fire gym, ktoré malo tiež prenajaté priestory v jeho budove uviedol, že už vo svojom vyjadrení zo dňa 01.07.2020 uviedol, že ponecháva na rozhodnutí súdu, či vykoná tento dôkaz. Zároveň upozornil na to, že v konaní vednom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp.zn. 20C/40/2019 bola spoločnosť Fire gym rozsudkom zaviazaná uhradiť mu dlžné nájomné s príslušenstvom a že rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 11.03.2020 a vykonateľnosť dňa 17.03.2020. Nakoľko žalovaný neuviedol v odvolaní žiadne nové skutočnosti, žalobca trval na všetkých svojich vyjadreniach, ktoré v danej veci uviedol. Vyslovil názor, že súd prvej inštancie vo veci vykonal dostatočné dokazovanie a svoje rozhodnutie riadne odôvodnil. Odvolanie žalobcu považoval len za obštrukciu, aby sa konanie zbytočne predlžovalo. Žiadal, aby odvolací súd odvolanie žalovaného zamietol a rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

25. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadril žalovaný. Vo vyjadrení uviedol, že v odvolaní uviedol pravdivé skutočnosti, a to že žalobca nezakúril aj napriek tomu, že von bola teplota – 20 oC, čo bolo aj dôvodom, prečo dal výpoveď z nájmu. Trval aj na ostatných skutočnostiach uvedených v odvolaní. Návrh na vypočutie svedka p. C., predsedu Fire gym považoval za opodstatnený, pretože mal v tom čase tiež prenajaté priestory a vedel o technickom stave budovy. Nakoniec uviedol, že z jeho strany sa nejedná o obštrukcie.

26. K vyjadreniu žalovaného sa vyjadril žalobca. Vo vyjadrení uviedol, že ak by boli v prenajatých priestoroch podmienky, ktoré žalovaný uviedol vo svojom vyjadrení, dal by z týchto dôvodov výpoveď, pričom v tejto časti poukázal na ods. 11. odôvodnenia napadnutého rozsudku. K návrhu žalovaného na výsluch svedka p. C., predsedu združenia Fire gym poukázal na to, že už viackrát sa vyjadril a ponechal túto otázku na rozhodnutí súdu, či vykoná tento dôkaz. Opätovne upozornil na to, že v konaní vedenom vednom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp.zn. 20C/40/2019 bola spoločnosť Fire gym rozsudkom zaviazaná právoplatným a vykonateľným rozsudkom uhradiť mu dlžné nájomné s príslušenstvom.

27. Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací podľa § 34 CSP, prejednal odvolanie žalovaného v rozsahu danom ustanovením § 379 CSP, rešpektujúc svoju viazanosť odvolacími dôvodmi podľa ust. § 380 CSP, nenariadil pojednávanie, pretože nepovažoval za potrebné doplniť alebo zopakovať pojednávanie (ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné, a preto podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti druhej a štvrtej výrokovej vety ako vecne správny potvrdil.

28. Odvolací súd z obsahu spisu zistil, že žalobca sa v predmetnej veci proti žalovanému domáhal zaplata sumy 5.518,10 Eur s príslušenstvom na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a ust. § 269 ods. 2 zák.č. 513/1991 Zb. v platnom znení medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom dňa 01.04.2017. Vo vyjadrení doručenom súdu prvej inštancii dňa 04.04.2022 žalobca upravil svoj žalobný petit tak, že žiadal, aby súd žalovanému uložil povinnosť zaplatiť sumu 5.518,10 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 14 % ročne zo sumy 4.381,68 Eur od 01.02.2018 do zaplata, úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 120,-- Eur od 27.03.2018 do zaplata, spolu s paušálnou náhradou nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,-- Eur a vo zvyšnej časti pôvodne uplatneného úroku z omeškania, ako aj v časti paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,-- Eur vzal žalobu späť.

29. Z článku IX. bod 1. Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným odvolací súd zistil, že táto bola uzatvorená na dobu neurčitú od 15.04.2017. Z článku X., ods. 5. Zmluvy o nájme nebytových priestorov vyplýva, že prenajímateľ aj nájomca môžu zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, aj bez uvedenia dôvodu. V ods. 7., článku X. Zmluvy o nájme nebytových priestorov sa zmluvné strany dohodli, že výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi. V zmysle článku VII., ods. 1 sa nájomca (žalovaný) zaviazal platiť prenajímateľovi úhradu v celkovej sume 1.267,20 Eur bez DPH mesačne, s tým, že k úhrade za nájom bude pripočítaná DPH, prípadne akékoľvek ďalšie dane a poplatky vo výške platnej podľa príslušného zákona alebo iného všeobecne záväzného predpisu alebo nariadenia platného v čase splatnosti danej úhrady za nájom. Podľa ods. 2., článku VII. úhrada za nájom dohodnutá v ods. 1 tohto článku sa bude každý rok upravovať v návaznosti na oficiálny index rastu cien. Podľa ods. 3., článku VII. prvá zvýšená úhrada za nájom podľa ods. 2 tohto článku sa vykoná v mesiaci január 2018. V článku VIII., ods. 1 si zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ okrem iného umožní nájomcovi odber elektrickej energie, dodávku tepla prostredníctvom vzduchotechniky a v ods. 2 tohto článku sa dohodli, že náklady za tieto služby si hradí nájomca sám podľa súčasného stavu a skutočnej spotreby u prenajímateľa alebo dodávateľov – poskytovateľov energií a poskytovaných služieb v časovom období fakturovanom dodávateľmi – poskytovateľmi týchto energií, s ktorými má nájomca uzatvorenú zmluvu. V ods. 4, článku VIII. si zmluvné strany dohodli, že zálohové platby za výmenu vzduchu vzduchotechnikou a dodávku tepla sú vo výške mesačne 1,-- Eur bez DPH za 1 m<sup>2</sup>. Zo splátkového kalendára k Zmluve o nájme nebytových priestorov na rok 2017 a na rok 2018 založeného v spise odvolací súd zistil, že mesačné nájomné v roku 2017 predstavovalo sumu 1.520,64 Eur s DPH a mesačné nájomné v roku 2018 predstavovalo sumu 1.540,40 Eur s DPH.

30. Z podania žalovaného zo dňa 21.11.2017 adresovaného žalobcovi odvolací súd zistil, že žalovaný týmto vypovedal Zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorou bol predmetný nájomný vzťah založený s tým, že nájom zanikne uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je podľa článku X., ods. 7. Zmluvy o nájme nebytových priestorov dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, t.j. výpovedná lehota začína plynúť od 01.12.2017 a uplynie dňa 31.01.2018.

31. Z podania žalovaného zo dňa 05.01.2018 adresovaného žalobcovi odvolací súd zistil, že týmto podaním si žalovaný uplatnil nárok na pomernú zľavu nájomného podľa § 8 zákona č. 116/1990 Zb. za mesiace august až december 2017 v celkovej výške 3.231,36 Eur.

32. Z protokolu o odovzdaní a prevzatí premetu nájmu odvolací súd zistil, že žalovaný prenajatý nebytový priestor odovzdal žalobcovi dňa 02.02.2018, pričom v tomto protokole bola ručne dopísaná poznámka, že výťah je nefunkčný.

33. Z vyúčtovacej faktúry za dodávku a distribúciu elektriny č. 9180076718 vyhotovenej Stredoslovenskou energetikou, a.s. za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017 odvolací súd zistil, že touto faktúrou boli v roku 2017 žalobcovi poskytnuté služby spojené s dodávkou elektrickej energie v celkovej výške 1.376,42 Eur, z ktorej sumy po odpočítaní zaplatenej preddavkovej platby vo výške 360,-- Eur vznikol nedoplatok vo výške 1.016,42 Eur. Z faktúry č. 20180002 vystavenej žalobcom dňa 28.02.2018 odvolací súd zistil, že žalobca žalovanému vyúčtoval za spotrebu elektrickej energie za rok 2017 sumu 1.016,42 Eur.

34. Podľa článku 8 CSP, strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

35. Podľa § 150 ods. 1 CSP, strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu.

36. Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

37. Podľa § 151 ods. 2 CSP, ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

38. Podľa § 153 ods. 1 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

39. Podľa § 153 ods. 2 CSP, na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu.

40. Podľa § 1 ods. 1 Obchodného zákonníka, tento zákon upravuje postavenie podnikateľov, obchodné záväzkové vzťahy, ako aj niektoré iné vzťahy súvisiace s podnikaním.

41. Podľa § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka, právne vzťahy uvedené v odseku sa spravujú ustanoveniami tohto zákona. Ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa týchto ustanovení, riešia sa podľa predpisov občianskeho práva. Ak ich nemožno riešiť ani podľa týchto predpisov, posúdia sa podľa obchodných zvyklostí, a ak ich niet, podľa zásad, na ktorých spočíva tento zákon.

42. Podľa § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka, zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona, a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, spravujú sa príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a týmto zákonom.

43. Podľa § 720 Občianskeho zákonníka, nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon.

44. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb., prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

45. Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb., ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

46. Podľa § 5 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

47. Podľa § 8 zákona č. 116/1990 Zb., ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené týmto zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájmného; toto ustanovenie sa vzťahuje aj na podnájom.

48. Podľa § 12 zákona č. 116/1990 Zb., výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

49. Odvolací súd prejednal predmetnú vec v rozsahu podaného odvolania podľa § 379 a § 380 CSP.

50. V preskúmvanej veci odvolací súd nezistil dôvod k tomu, aby zo strany odvolacieho súdu došlo k zopakovaniu alebo k doplneniu dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie. V danom prípade preto vychádzal zo skutkového zistenia súdom prvej inštancie. Po preskúmaní veci na základe podaného odvolania žalovaného odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie zistil v dostatočnom rozsahu skutkový stav potrebný pre rozhodnutie, vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade s § 191 ods. 1 CSP a svoje rozhodnutie náležitým spôsobom odôvodnil podľa § 220 ods. 2 CSP, pričom s dôvodmi rozhodnutia súdu prvej inštancie sa odvolací súd stotožňuje a v podrobnostiach na tieto dôvody odkazuje.

51. Žalovaný v odvolaní namietal, že napadnuté rozhodnutie je nedostatočným spôsobom odôvodnené, nakoľko súd prvej inštancie svoje právne závery a svoje rozhodnutie vo veci samej nedostatočným spôsobom odôvodnil. Odvolací súd uvádza, že požiadavka, aby rozhodnutie bolo riadne odôvodnené patrí medzi základné atribúty spravodlivého procesu. Jej účelom je medzi iným zabezpečiť transparentnosť, legitimitu a kontrolovateľnosť súdneho rozhodnutia. Nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia spôsobuje jeho nepreskúmateľnosť. Odôvodnenie súdneho rozhodnutia má podať jasne a zrozumiteľne odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (III.ÚS 78/07, IV.ÚS 115/03).

52. Už z ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky aj Ústavného súdu Slovenskej republiky vyplýva, že všeobecný súd nemusí dať odpovede na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces. Tu odvolací súd odkazuje na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. II. ÚS 78/05 zo dňa 16.03.2005, podľa ktorého odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemá odpovedať na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní, zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov prvoinštančného rozhodnutia, ktoré sa preskúma v odvolacom konaní.

53. V preskúmvanej veci dospel odvolací súd k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie zodpovedá vyššie uvedeným požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia uviedol, ktoré skutkové zistenia považoval za podstatné pre právny záver o existencii nároku žalobcu na zaplatenie dlžného nájmného, nedoplatku za dodávku a distribúciu elektrickej energie počas doby nájmu spolu s príslušenstvom.

54. V súlade s citovaným ustanovením § 151 ods. 1 a 2 CSP skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. V prípade ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, je povinná uviesť vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neučinné. Žalovaný namietal, že súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil ním uvedené skutočnosti týkajúce sa dôvodu porušenia povinností žalobcu ako nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytových priestoroch, a to nedostatočného vykurovania prenajatého nebytového priestoru, neodstránenia poruchy na výťahu počas doby trvania nájmu, avšak v tomto smere nepredložil a ani nenavrhol také dôkazy, ktoré by boli spôsobilé uvedené skutočnosti preukázať. Vo všeobecnosti sa posúdenie otázok, ktorá strana sporu je povinná tvrdiť a aký je obsah jej povinnosti tvrdiť, odvíja od hmotného práva. Platí pritom, že strana sporu je povinná tvrdiť skutočnosti, ktoré sú na základe hmotného práva spôsobilé privodiť jej úspech v spore. Bremenom tvrdenia je pritom v korelácii s bremenom popretia tvrdení protistrany (ŠTEVČEK, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 569.). Sporové konanie je konaním kontradiktórnym, čo znamená, že tá strana sporu, ktorá z určitej skutočnosti vyvodzuje právne následky, musí tvrdiť skutočnosti a k tvrdeným skutočnostiam predložiť alebo označiť dôkazné prostriedky, inak úspešnou byť nemôže.

55. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že výpovedná lehota na základe výpovede žalovaného zo zmluvy zo dňa 21.11.2017 začala plynúť dňa 01.12.2017 a uplynula dňom 31.01.2018. Uvedené preukazuje aj protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, z ktorého vyplýva, že žalovaný odovzdal predmet nájmu žalobcovi až dňa 02.02.2018. Z uvedeného dôvodu odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že žalobcovi vznikol nárok na zaplatenie nájomného až do skončenia nájmovej zmluvy, pričom skutočnosť že žalovaný z uvedených nebytových priestorov odišiel už začiatkom decembra 2017, teda tieto priestory po podaní výpovede reálne nevyužíval nie je v tomto prípade rozhodujúca a nezbavila žalovaného povinnosti platiť nájomné až do zániku nájmomného vzťahu.

56. Odvolací súd sa tiež stotožnil so záverom súdu prvej inštancie týkajúcim sa posúdenia vzniku nároku žalovaného na zľavu z nájomného za mesiace august 2017 až december 2017, ktorú si žalovaný uplatnil u žalobcu podaním zo dňa 05.01.2018. Rovnako, ako súd prvej inštancie, aj odvolací súd z tohto podania zistil, že žalovaný poukazoval na nemožnosť užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel z dôvodu neplnenia povinností žalobcu v súvislosti so zabezpečením dodávok tepla a z dôvodu nefunkčnosti výťahu. V súvislosti s nefunkčnosťou výťahu z tohto podania vyplýva, že porucha na výťahu vznikla dňa 04.12.2017, t.j. po tom, ako žalovaný podľa svojich tvrdení už odišiel z týchto nebytových priestorov, to znamená, že ich už nevyužíval. Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že žalovaný dostatočne nepreukázal rozsah obmedzenia užívania nebytových priestorov, pretože z dôkazov navrhnutých žalovaným nebolo možné dospieť k záveru, že tieto neboli spôsobilé na riadne užívanie. Rovnako z obsahu výpovede z nájmovej zmluvy zo dňa 21.11.2017 vyplýva, že žalovaný podal výpoveď z nájmu bez uvedenia dôvodu, teda nevyplývala z nej skutočnosť, ktorá bola dôvodom na jej podanie. Žalovaný vo výpovedi len uviedol, že v súlade s článkom X., ods. 5. Zmluvy o nájme nebytových priestorov vypovedáva Zmluvu o nájme nebytových priestorov s tým, že nájom zanikne uplynutím dvojmesačnej výpovednej lehoty podľa článku X. ods. 7. Zmluvy o nájme nebytových priestorov dňa 31.01.2018. Z uvedeného mal aj odvolací súd preukázané, že z uvedenej výpovede z nájmu nevyplýva žiadny konkrétny dôvod jej podania, teda ani tá skutočnosť, že žalovaný bol nútený ukončiť nájmný vzťah z dôvodu porušovania povinností zo strany žalobcu. Uvedenú skutočnosť nepreukázala ani výpoveď svedka A. B. C. ml. tak, ako to uviedol súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí. Rovnako ako súd prvej inštancie, aj odvolací súd má za to, že žalovaným predložená fotodokumentácia vykurovacieho zariadenia nie je v danom prípade postačujúca, nakoľko z nej nie je zrejmé, kedy bola vyhotovená, či bolo s vykurovacím zariadením pred jej vyhotovením účelovo manipulované. Zároveň aj z výpovede svedka A. B. C. ml. vyplývalo, že túto vyhotovil niekedy v decembri až v januári, kedy už žalovaný sa v prenajatých priestoroch nenachádzal. Z uvedeného dôvodu odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne uviedol, že neskôr zhotovené fotografie potom nie sú spôsobilé preukázať, že aj v čase podania výpovede (dňa 21.11.2017) sa v priestoroch nekúrilo. Uvedené nebolo preukázané ani sms komunikáciou, nakoľko z nej nevyplýva, že by sa žalovaný počas trvania nájmu sťažoval na nedostatky súvisiace s dodávkou tepla do prenajatého priestoru. Z uvedeného dôvodu odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že žalovaný nepreukázal svoj nárok podľa § 8 zákona č. 116/1990 Zb. na zľavu z nájmomného pre porušovanie povinností žalobcu zabezpečovať dodávku tepla do nebytového priestoru.

57. Pokiaľ žalovaný v podaní zo dňa 13.06.2022 tvrdil, že zo strany žalobcu došlo k porušeniu povinností vyplývajúcich zo zmluvy tým, že výťah bol poruchový, teda bol v nevhodnom technickom stave, v priestoroch boli výpadky svetla a neuspokojivý stav toaliet, odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že tieto skutkové tvrdenia žalovaný uviedol až po uplynutí súdom určenej lehoty podľa § 167 ods. 4 CSP a až po predložení sms-komunikácie zo strany žalobcu. Súd prvej inštancie potom aplikujúc zásadu sudcovskej koncentrácie konania v súlade s § 153 ods. 1 a 2 CSP na tieto skutkové tvrdenia žalovaného správne neprihliadal. Odvolací súd mal zo spisu preukázané, že žalovaný v tomto smere žiadne konkrétne skutkové tvrdenia neuvádzal a ani neprodukoval žiadne dôkazy, pričom v podanom odpore len namietal, že žalobca nebol schopný odstrániť poruchu výťahu, ktorá nastala dňa 04.12.2017. Odvolací súd sa tiež stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že žalovaný neobjasnil rozpor medzi jeho tvrdením, že bol nútený odsťahovať sa z predmetu nájmu už 01.12.2017 a tým, že porucha na výťahu nastala až dňa 04.12.2017, t.j. po tom, ako už aj sám tvrdil, že sa v týchto priestoroch nezdržoval, pričom výpoveď z nájomnej zmluvy podával dňa 21.11.2017. Z uvedeného dôvodu odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že žalovaný ani tento dôvod pre uplatnenie nároku na zľavu z nájomného nepreukázal.

58. Odvolací súd s poukazom na uvedené dôvody dospel k záveru, že súd prvej inštancie v súlade s § 5 ods. 1 a § 8 zákona č. 116/1990 Zb. preskúmal námietky žalovaného v súvislosti s porušením povinností žalobcu vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej medzi stranami sporu. Odvolací súd preto považoval námietku žalovaného, že súd prvej inštancie neprihliadol na uvedené ustanovenie zákona č. 116/1990 Zb. za nedôvodnú.

59. Pokiaľ žalovaný v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie nevykonal ním navrhované dokazovanie výsluchom svedka pána C., ktorý mal v tom istom čase so žalobcom ako prenajímateľom zmluvný vzťah, odvolací súd uvádza, že strany sporu majú v civilnom sporovom konaní právo označiť alebo predložiť dôkazy na preukázanie ich tvrdení, avšak súd rozhoduje o tom, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná (§ 185 ods. 1 CSP). Civilný sporový poriadok upravuje zásadu voľného hodnotenia dôkazov v ustanovení § 191 ods. 1 CSP, v zmysle ktorej dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. V civilnom sporovom konaní je súd povinný zvážiť, ktoré dôkazy je povinný vykonať, pričom dôvodnosť návrhov strán na doplnenie dokazovania posudzuje so zreteľom na to, či a v akom rozsahu je potrebné doplniť doterajší stav dokazovania. Nevykonanie dôkazu navrhnutého stranou sporu, resp. vykonanie iného dôkazu na zistenie skutkového stavu veci, nemožno považovať za postup, ktorým by súd strane sporu odňal možnosť konať pred súdom (R 6/2000). Platí to aj o takom dôkaze, ktorý strana sporu zo svojho subjektívneho pohľadu považuje za dôležitý. Rozhodovanie o tom, ktoré z navrhnutých dôkazov budú vykonané, patrí výlučne na posúdenie súdu, a nie strany sporu (ust. § 185 ods. 1 CSP). Ak teda v priebehu civilného sporového konania súd nevykoná všetky navrhnuté dôkazy na zistenie skutkového stavu, nezakladá to vadu konania v zmysle ustanovenia § 365 ods. 1 písm. b/ CSP, pretože to nemožno považovať za znemožnenie uplatnenia procesných práv, ktoré strana sporu mohla uplatniť, avšak v dôsledku procesného postupu súdu z nich bola vylúčená (viď uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1Obdo/3/2019 zo dňa 28.01.2020). Odvolací súd preto dospel k záveru, že pokiaľ žalovaný v konaní navrhol vykonanie dôkazu výsluchom svedka E. C., ktorý tiež užíval nebytové priestory v budove žalobcu, súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že výsluch tohto svedka by nebol účelný, nakoľko tento svedok v týchto priestoroch mal zabezpečenú vlastnú vykurovaciu jednotku, t.j. odlišným spôsobom ako priestory, ktoré užíval žalovaný. Z uvedeného dôvodu odvolací súd považoval námietku žalovaného, že súd prvej inštancie nevykonal ním navrhnutý dôkaz výsluchom svedka E. C. za nedôvodnú.

60. Vzhľadom na to, že podľa § 379 CSP odvolací súd je viazaný rozsahom odvolania a žalovaný v odvolaní žiadnym spôsobom nespochybnil rozhodnutie súdu prvej inštancie v časti, ktorou súd prvej inštancie vyhovel žalobe žalobcu v časti týkajúcej sa zaplatenia nedoplatku za dodávku a distribúciu elektrickej energie, nároku žalobcu na príslušný úrok z omeškania a paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, odvolací súd sa ostatnými dôvodmi, pre ktoré súd prvej inštancie vo vyššej časti žalobe žalobcu vyhovel nezaoberal.

61. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

62. Nakoľko súd prvej inštancie v predmetnej veci správne rozhodol, odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie rozhodol o nároku na náhradu trov konania v súlade s § 255 CSP a zohľadnil pomer úspechu strán v predmetnej veci. V danom prípade súd prvej inštancie vyhovel žalobe žalobcu v časti o zaplatenie sumy 5.398,10 Eur, čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje úspech žalobcu v konaní vo výške 97,83 %. Súd prvej inštancie žalobu žalobcu zamietol v časti o zaplatenie 120,-- Eur, čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje úspech žalovaného vo výške 2,17 %. Potom pomer úspechu žalobcu k neúspechu žalovaného predstavuje 95,66 % (97,83 % - 2,17 %). Z uvedeného dôvodu odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 95,66 %.

63. S poukazom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie v predmetnej veci na základe správne zistených skutkových zistení vec správne právne posúdil, a preto rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti druhej a štvrtej výrokovej vety podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

64. Odvolací súd rozhodol o trovách odvolacieho konania podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že nárok na ich náhradu v plnom rozsahu priznal žalobcovi, ktorý bol v odvolacom konaní úspešný. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne v súlade s § 262 ods. 2 v nadväznosti na ust. § 251 CSP súd prvej inštancie.

65. Rozsudok bol jednohlasne schválený členmi odvolacieho senátu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 písm. a/ až c/ CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie ( § 422 ods. 1 a 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolať musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).