

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 12C/168/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4110216833  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 06. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2012:4110216833.16

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v právnej veci navrhovateľa: Roman Cerulík K CERO, s miestom podnikania Nitra, Štefánikova 59, zast.: Advokátska kancelária STOKLASA & STOKLASOVÁ, s.r.o., so sídlom Nitra, Farská 25, proti odporcovi: SATEC SK, a.s., so sídlom Nitra, Novozámocká 102, zast. BIZOŇ & PARTNERS, s r.o., so sídlom Bratislava, Hviezdoslavovo námestie 25, o určenie neplatnosti výpovede z nájmu, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

### rozhodol:

Súd u r č u j e , že výpoveď odporcu Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 25/2002 uzavretej dňa 27.1.2003 zo dňa 8.6.2010 j e n e p l a t n á .

O trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením.

### o d ō v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa podaným návrhom zo dňa 2.7.2010 prostredníctvom svojej právnej zástupkyne domáhal, aby súd určil, že výpoveď odporcu Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 25/2002 uzavretej dňa 27.1.2003 zo dňa 8.6.2010 je neplatná. Predmetom nájmu boli nebytové priestory nachádzajúce sa v B., na ulici B. XXX, ktoré sú v súčasnosti evidované Správou katastra Nitra na LV č. XXXX, a nachádzajú sa na parcele č. XXX/X v kat. úz. V. W.. Svoj návrh odôvodnil tým, že je nájomcom predmetných nebytových priestorov, v zmysle nájomnej zmluvy bol povinný platiť nájomné, pre existenciu závad si uplatnil zľavu na nájomnom. Odporca mu doručil výpoveď zmluvy o nájme, nakoľko neobdržal celé nájomné a nezaoberal sa dôvodnosťou ani výškou uplatnenej zľavy. Navrhovateľ nesúhlasí s výpoveďou.

Právna zástupkyňa navrhovateľa na pojednávaní trvala na písomne podanom návrhu, kde sú špecifikované dôvody, pre ktoré výpoveď z nájmu považuje za neplatnú. Navrhovateľ si právom uplatnil zľavu z nájmu pre závady a obmedzené užívanie prenajatých priestorov. Zľavu si uplatnil v máji 2009 nakoľko od 4.1.2009 dochádzalo k závadám, konkrétne k opadávaniu omietky stropu, k zatekaniu. Jedná sa o obrovský sklad tovaru, kde je tovar špecificky uložený a z tohto skladu navrhovateľ zásobuje tovarom 17 predajní v rámci celej SR. Akákoľvek prekážka sťažuje manipuláciu s tovarom. Odporca tvrdí, že navrhovateľovi už bola poskytnutá zľava dodatkom č. 8, závady po 4.1.2009 sú však iné závady, než za ktoré bola poskytnutá zľava dodatkom č. 8. Navrhovateľ si nárok na zľavu uplatnil včas, riadne, započítal ju do nájmu za mesiac jún a nájomné za mesiac jún bolo uhradené riadne a včas. Obom stranám bolo jasné o čo sa jednalo, opakovane, ústne medzi sebou komunikovali, aj mailom. Preto tento úkon považuje za určitý a zrozumiteľný.

Navrhovateľ na pojednávaní uviedol, že v r. 2003 Si prenajali priestor od právneho predchodcu odporcu V.I.Trade, jednalo sa o plochu 1.800 m<sup>2</sup>, bol to nevykurovaný priestor, preto sa dohodli, že zainvestujú

peniaze na vykurovací systém s predpokladom, že ho budú využívať 10 rokov. Priestor využívali v klude 7 a pol roka. Potom upozorňovali na vady, strecha zatekala, museli premiestňovať tovar, aby nedošlo k jeho poškodeniu, dohodli sa na zľave 10%, upozorňovali aj na to, že v priestore nie je požiarne východ. Toto však nereklamovali z hľadiska uplatnenia si zľavy. Čo sa týka výpovede, nie je na to dôvod, nie sú neplatiči, nájom platili, započítali si jednostranne za vady zľavu. P. J. vyzýval, aby odpratali tovar, zatekala strecha, steny boli zatečené. V prvej časti došlo k presakovaniu vody zo strechy, o tomto s odporcom komunikovali, došlo k 10% zľave, toto ale nie je predmetom konania. Vedeli, že je plánovaná rekonštrukcia strechy, nakoľko častejšie zatekalo, zistilo sa, že pod krytinou je veľké množstvo vody. P. J. boli vyzvaní, aby odpratali jednu stranu, pretože bolo podozrenie, či sa neprevalí voda. Museli upratať časť tovaru, bolo to 45 stojanov, 3.500 ks bünd. Tovar museli presúvať do ostatných priestorov, do uličiek. Uplatnili si zľavu nižšiu ako boli ich škody, pretože expedičný systém sa spomalil a predražil. Tento stav trval od januára 2010 až do júna 2010. 25.6.2010 dostali oznámenie, že strecha je rekonštruovaná a vady sú odstránené a po tomto dátume vrátili tovar späť. Zľavu si neuplatňovali za dlhšie obdobie ako bol odstránený stav. Toto bola hlavná záhada, ale vyskytli sa aj ďalšie. Objavili sa ďalšie zatekania zo stropu, prerazenie vlhkosti, museli premiestniť tovar. Bolo to na inom mieste ako tá časť, z ktorej premiestňovali tovar, a ešte jedenkrát sa objavilo prerazenie vlhkosti. Za obdobie havarijného stavu od januára do júna 2010 prišiel do skladu nový objednaný tovar, mohlo to byť približne 10.000 ks a zhruba také isté množstvo išlo aj zo skladu von. Listom zo dňa 12.5.2010 si uplatnil zľavu za obdobie od 4.1.2010 do 12.5.2010 vo výške 1.548 eur. Dodatok č. 8 má súvis s inou vecou.

Právny zástupca odporcu na pojednávaní uviedol, že si nemožno jednostranne uplatniť zľavu za vady. Nakoľko tu existuje iba jeden druh vady, jedna záhada a to zatekanie strešnej hydroizolácie. Nie je možné si uplatňovať duplicitne zľavu za tú istú vadu. V liste zo dňa 12.5.2010 navrhovateľ vady nekonkretizuje, nie sú špecifikované, nie sú uvedené tak aby boli nezameniteľné. Je uvedený len dôsledok prípadných väd predmetu nájmu. Tento list je jednostranný právny úkon navrhovateľa, nie je dostatočne zrozumiteľný, určitý pre uplatnenie zľavy. Keby aj tento list bol platný a určitý, existovali dve proti sebe stojace pohľadávky, pohľadávka navrhovateľa, jeho nárok na zľavu a pohľadávka odporcu, nárok na nájomné za jún. Spomínaným listom mal navrhovateľ vôľu spôsobiť splatnosť pohľadávky a vyzval odporcu, aby pohľadávku plnil, splatnosť nájomného za jún nastala dňom 20.5. a proti sebe nemožno započítať pohľadávky, z ktorých jedna je splatná a druhá nie je splatná. 9.6.2010 bol navrhovateľ v omeškaní so zvyškom nájomného za jún, nezaplatil ho ani po výzve v lehote 7 dní.

Zástupca odporcu Ing. L. N. na pojednávaní uviedol, že budova bola postavená v r. 1956, jedná sa o špecifickú budovu v tom, že bola určená na mraziarske účely, a strecha má tvar oblých vln. Na krytinu neexistoval materiál. Boli tam vrstvy asfaltovej lepenky. Na jeseň 2009 sa zatekanie prejavilo vo vyššej miere, na úseku 30 metrov vedľa jednej steny, presakovala voda, miesto bolo zavlhnuté miestami občas kvapkalo. Bolo to na mieste zlomu medzi stropom a stenou. V decembri 2009 sa s navrhovateľom dohodli, vedeli o stave strechy, že to budú riešiť, že to treba opraviť. Dohodli sa na zľave 10 %. Navrhovateľ si nad tovarom urobil striešku. V r. 2010 v januári, februári, boli problémy s platbami nájomného, chodilo neskoro. Museli viackrát urgovať. V mesiacoch január, február hľadali technológiu ako opraviť strechu, použila sa americká guma. V marci 2010 sa podpísala zmluva, do apríla mala byť strecha opravená, ale prišla daždivá jar v r. 2010. Odstraňovala sa stará krytina, lepila sa nová. Strecha bola dokončená 29.6. Navrhovateľ jednostranne znížil nájomné bez záujmu o prejednanie veci, je to nekorektný prístup, dali mu výpoveď. Navrhovateľ vedel, že oprava strechy je technologicky náročná. Z výpovede navrhovateľa ako keby vyplývalo, že tam mala tiecť voda, avšak bola navlhnutá strecha a miestami kvapkalo. Vedel o záhode, že došlo v strede budovy k zatekaniu, a ešte raz na inom mieste, spadla omietka v rozsahu 1 m, toto sú mu známe veci, ktorým nevedeli zabrániť. Ak sa našla nejaká trhlinka, tak sa zalepila. Vedel o tom, že v januári 2010 došlo k zatečeniu a poškodeniu tovaru, je možné, že bola uplatnená aj škoda. V r. 2010 bolo obmedzenie užívania priestorov minimálne.

Zástupcu odporcu Ing. Y. I. na pojednávaní uviedol, že priestory poznám len zvonku, vnútri nebol, o danej veci nemá informácie. Osobne s navrhovateľom nejednal.

Svedok L. R. na pojednávaní uviedol, že je zamestnancom navrhovateľa, pracuje v sklade ako skladník. Zatekanie v sklade bolo od začiatku. Intenzívne v r. 2006. Potom sa robila oprava strechy, bolo to

miernejšie, zvýšené počas zrážok. V r. 2009 bolo viac pretekania, v r. 2010 bolo úplné veľké zatekanie a to na začiatku roka. Oprava strechy sa začala robiť v apríli 2010, pri severnej stene prekladali tovar na pohyblivé stojany, tie dávali do voľných uličiek, keď urobili severnú stenu, robila sa stredová stena, tak znova niekoľko tisíc bünd odstránili na pohyblivé stojany, tieto boli umiestnené v uličkách, bolo to zapratané, nedal sa tam dať rebrík, bola sťažaná manipulácia, vznikla náročnosť pri vyberaní bünd. Okrem toho tam bola zvýšená vlhkosť, niektoré bundy plesnivali, museli sa čistiť, viackrát nažehľovať. V júni 2010 boli práce s opravou strechy ukončené. Závady, ktoré sa vyskytli boli zatekanie v januári 2010, padala následkom zatekania omietka, voda stekala po strope, po kazetách, kvapkala dolu, na miesta, kde voda kvapkala podložili vedrá, ale niekedy zatekalo do uličky. Po novom roku v januári 2010 bolo zatečené aj na podlahe, bundy boli zatečené, pretože zatekanie vyrazilo na iných miestach. Najintenzívnejšie zatekanie bolo pri severnej stene, tam to bolo asi na 3 miestach v dĺžke 3-4 metre. Pri strednej stene nebolo zatečené, tam zatekalo v r. 2006. V januári 2010 zatekalo aj v strede miestnosti.

Svedok Y. J. na pojednávaní uviedol, že je zamestnaný u odporcu na úseku rekonštrukcie budov. Odporca dal navrhovateľovi výpoveď pre neplatenie nájmu. Navrhovateľ zaplatil len časť nájmu, listom si uplatnil zľavu, toto nevedeli akceptovať, nevedeli o čo sa jedná. Navrhovateľ už mal zľavu na nájom do opravy strechy. V r. 2009 navrhovateľ zaslal list v tom zmysle, že dochádzalo k zatekaniu na severnej strane v troch bodoch, že opravy ktoré robili úplne neodstránili závalu. Nárokoval si na zľavu 10% z nájmu do plánovanej rekonštrukcie strechy. Zľava mu bola poskytnutá, priestor až do mája 2010 užíval, až na malé obmedzenie, v dodatku bola zľava daná na to, že navrhovateľ nemohol užívať priestor o dĺžke 60m a šírke 2 m. Do predmetných priestorov chodieval minimálne raz mesačne v súvislosti s odpisom energií, keď sa niečo dialo tak ho zavolať p. R.. V priestoroch zatekalo až do opravy strechy, jednalo sa o kvapkanie zo stropu na troch miestach, videl to, išli na strechu, našli prasklinu, urobili pretmelenie, na najväčšom mieste zatekania bolo podložené vedro. Bol tam jeden drobný prípad, kde padala aj omietka. Po novom roku 2010 bola tam poisťovňa udalosť, po sviatkoch prišli zamestnanci navrhovateľa do práce, nahlásili, že sú mokré bundy, jednalo sa asi o 38 ks. Bol sa tam pozrieť, videl to, poškodené bundy už boli vyčlenené. Pán R. ho ohlásil, že padla omietka bolo to asi pol metra - 1 m<sup>2</sup> omietky, bolo potrebné, aby odsunuli bundy asi z dĺžky 2 metre, aby sa to dalo opraviť. V apríli 2010 písali list, že sa začína opravovať strecha, priestor na ktorý dodatkom č. 8 bola daná zľava, aby tento uvoľnili a uvoľňovali ho až vtedy. Priestor pri stredovej stene nežiadali uvoľniť.

Svedok T. B. na pojednávaní uviedol, že je zamestnancom navrhovateľa. Od r. 2006 boli problémy so zatekaním pre poruchy na streche, postupne sa to zhoršovalo, k väčšiemu zhoršeniu došlo v r. 2009, kedy sa dospelo k tomu, že strecha sa bude rekonštruovať. Rekonštrukcia prebiehala od 15.4.2010 do konca júna. V tomto období sa vyskytovali problémy, sťažené podmienky v sklade, museli presúvať tovar. Hlavné problémy sa vyskytli počas rekonštrukcie, postupovalo sa od severnej steny smerom k južnej. Keď sa prišlo k stredovej stene vyskytol sa problém, bolo objavené ložisko vody, ktoré sa mohlo uvoľniť, preto boli požiadani, aby odstránili tovar popri stredovej stene v dĺžke asi 40 m po oboch stranách, tovar sa uložil na prenosné stojany do medzipriestorov. Vždy začiatkom roka sa robí inventúra skladu, dňa 4. 1. našli sklad zatečený, potom došlo aj k padaniu omietky a k zatekaniu na dvoch miestach v strede skladu, pri prvom zatečení na začiatku roka došlo k poškodeniu tovaru, poškodených bolo asi 40 ks bünd. Museli sa skontrolovať 4 rady asi 500 ks bünd, či nie sú poškodené, bola tam zvýšená vlhkosť, došlo k zaplesneniu. K zatečeniu došlo na iných miestach, mimo severnej steny, kde bola dohodnutá zľava. Dohodnutá zľava v r. 2009 sa týkala zatekania na severnej stene. Severná stena bola uvoľňovaná od začiatku rekonštrukcie strechy 14.4.2010. Prvé zatečenie zistili 4.1., následne bolo padanie omietky potom zatekanie, bolo to v zimných mesiacoch, keď sa topil sneh. K padaniu omietky došlo v severnej lodi, 15 m od vchodu do severnej lode. K zatekaniu došlo v južnej lodi, asi 10 m od vstupu do južnej lode. Rozsah padania omietky bol 2x2 m - 3x3m, zatekanie v rozsahu asi 3x3m. Aj padanie omietky aj zatekanie videl, dokumentoval a fotil to.

Svedok O. T. na pojednávaní uviedol, že je zamestnancom odporcu ako údržbár areálu. V priestoroch, ktoré má prenajaté navrhovateľ, sa vyskytovali problémy so strechou, chodil tam len keď sa vyskytla nejaká porucha, zatekanie v priestoroch skladu. V sklade bol viackrát, rekonštrukcia sa robila v jarých mesiacoch, začalo sa asi v marci, apríli. K zatekaniu došlo pri ľavej strane skladu pretekal strop, na strope bol fľak v rozmere 1 m<sup>2</sup>, max. 1,5m<sup>2</sup>. Stekala po stene voda. Závalu odstraňovali tak, že išli na strechu, našla sa prasklina zatrela sa to tmelom. Jedno miesto bolo také vážnejšie kde zatekalo. A

zatekalo ešte aj na ďalšom mieste. Tam kde vážnejšie zatekalo boli bundy odsunuté. Potvrdil, že padla aj omietka.

Svedok Y. W. na pojednávaní uviedol, že u odporcu je zamestnaný ako údržbár. V priestoroch prenajatých navrhovateľom robil údržbára asi 1 hodinu, keď im padol kúsok stropu, bolo to asi pred dvomi rokmi v zime. Naťahovali plachtu pod strop. Do týchto priestorov prišiel robiť údržbára v čase, keď už strecha bola do polovice spravená. Čo sa týka padnutia kúska stropu bolo to na chodbe, keď to opravovali bolo to o rozmere 1x1 m, na pravej aj ľavej strane boli kožuchy, v strede kde padol kúsok nebolo nič.

Svedok T. F. na pojednávaní uviedol, že bol zamestnaný u odporcu ako skladník, potom ako pomocný údržbár. V prenajatých priestoroch navrhovateľ skladoval kožuchy, bol tu problém so zatekaním strechy, keď pršalo. Boli pozrieť, kde zateká, opravovali viackrát strechu. Na stenách boli fľaky.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s obsahom spisu a to návrhom, výpisom z obchodného registra odporcu, zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 27.1.2003, dodatkom č. 4 k zmluve, dodatkom č. 8 k zmluve, výpisom z LV č. XXXX, uplatnením zľavy na nájomnom listom zo dňa 12.5.2010, výpoveďou zmluvy o nájme, odpoveďou na list zo dňa 15.6.2010, upomienkou, listom týkajúcim sa rekonštrukcie strechy, oznámením, uplatnením si náhrady škody, uznesením o nariadení predbežného opatrenia, odvolaním, žalobou o vypratanie, vyjadrením navrhovateľa, uznesením KS v Nitre, návrhom na prerušenie konania, vyjadrením navrhovateľa, uznesením o zamietnutí návrhu na prerušenie konania, odvolaním, vyjadrením navrhovateľa, uznesením KS v Nitre, fotodokumentáciou, zápisnicou z ohliadky, odborným stanoviskom Ing. W. č. 60/2012 a zistil tento skutkový a právny stav :

Medzi navrhovateľom ako nájomcom a spoločnosťou V.I.Trade, spol. s r.o. Nitra ako prenajímateľom bola dňa 27.1.2003 uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov č.25/2002, ktorou prenajímateľ prenechal navrhovateľovi do užívania priestory nachádzajúce sa v areáli spoločnosti V.I. Trade, spol. s r.o. Nitra v objekte T. W., parc.č. XXX, kat.úz. B., zapísané v LV č. XXXX.

Nájomný vzťah začal dňom 1.3.2003 a uzatvoril sa na dobu určitú na 10 rokov do 28.2.2013.

Navrhovateľ sa v zmluve zaviazal platiť nájomné vo výške 153.130.-Sk s DPH mesačne za celkový výmeru prenajatých priestorov vo výške 1791 m<sup>2</sup>.

K zmluve o nájme nebytových priestorov bol uzatvorený okrem iného Dodatok č.4 a to dňa 5.3.2007, ktorým v dôsledku zmeny vlastníctva predmetu nájmu na základe Zmluvy o predaji časti podniku došlo k zmene prenajímateľa a prenajímateľom nebytových priestorov v objekte mraziarenská kocka, parc.č. XXX, kat.úz. V. W. sa stala spoločnosť V.I. Techtrade, a.s., Novozámocká 102, Nitra. S účinnosťou od 1.1.2008 došlo k zmene obchodného názvu prenajímateľa na SATEC SK, a.s.

Dodatkom č. 8 zo dňa 16.12.2009 k Zmluve o nájme nebytových priestorov došlo k zníženiu nájmu o 10 % z dohodnutej sumy mesačnej faktúry do doby obnovenia strešnej krytiny na základe nevyužitelnosti cca 2 m pásu pozdĺž steny so susedným traktom.

Ďalej bolo dojednané, že škody a náklady vzniknuté nájomcovi budú vykompenzované zo strany prenajímateľa znížením nájmu za 10 mesiacov v roku 2009 dobropisom k fa. 291210150 v celkovej sume faktúry.

Začiatkom roka 2010 došlo k opätovným problémom súvisiacim so zatekaním strechy. Táto skutočnosť nebola v konaní sporná, vyplynulo to z výpovedí účastníkov konania ako aj svedkov R., J., B.. Svedčia

o tom aj listinné dôkazy a to list navrhovateľa zo dňa 19.1.2010, ktorým oznámil odporcovi, že v časti prenajatého priestoru začal padať strop, problém vzniká už v 3 častiach prenajatého priestoru. Ďalším listom zo dňa 19.1.2010 si navrhovateľ uplatnil náhradu škody, pretože došlo k zatečeniu 38 ks bünd a vznikla tak škody vo výške 4.819,12 eur . Túto skutočnosť nahlásil aj poisťovni W..

Plánovaná rekonštrukcia strechy prebiehala v období od apríla 2010 do júna 2010. navrhovateľ bol vyzvaný listom zo dňa 14.4.2010, aby v šírke 2 m od severnej steny a v dĺžke 62 m nebol skladovaný tovar až do ukončenia rekonštrukcie strechy.

Listom zo dňa 12.5.2010 si navrhovateľ uplatnil u odporcu zľavu na nájomnom , v liste je uvedené, že od januára 2010 sa vyskytli ďalšie závady na predmete nájmu, v súvislosti s ktorými okrem obmedzeného využívania priestorov vznikajú náklady na sťažený a náročnejší výkon práce zamestnancov, ktorí musia premiestňovať tovar, je sťažená manipulácia s tovarom. O závadách a spôsobe ich odstraňovania je odporca priebežne informovaný. Navrhovateľ si listom uplatnil zľavu na nájomnom vo výške ďalších 10 % z celkového nájomného počnúc od 4.1.2010 do odstránenia. Zľavu vo výške 1548,92 eur /za

obdobie od 4.1.2010 do 12.5.2010/ si započítal s pohľadávkou odporcu z nájomného za mesiac jún 2010 splatnou dňa 20.5.2010.

Upomienkou zo dňa 25.5.2010 bol navrhovateľ vyzvaný na úhradu nájomného za mesiac jún 2010.

Listom zo dňa 8.6.2010 bola navrhovateľovi daná výpoveď Zmluvy o nájme nebytových priestorov z dôvodu podľa článku IV. bod 2 písm. d/ Zmluvy o nájme, pretože napriek písomnému upozorneniu nedošlo k zaplateniu nájomného za mesiac jún 2010 v sume 4.278,72 eur bez DPH, splatného dňa 20.5.2010 účtovaného na základe fa. č. 101230059, ktorá bola vystavená dňa 6.5.2010.

Na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 18 C 168/2010 prebieha konanie o vypratanie nebytových priestorov, konanie je prerušené do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 12 C 168/2010.

Z predloženej fotodokumentácie ako aj z ohliadky nebytových priestorov vidieť zatečené miesta na strope a stenách v sklade pri severnej stene ako aj stredovom múre

Zo záveru odborného stanoviska č.40/2012 vypracovaného Ing. G. W. vyplýva, že identifikácia a konkretizácia závad na predmete nájmu podľa listu zo dňa 12.5.2010 nie je možná, lebo v liste nie sú uvedené konkrétne závady na konštrukciách a vybavení na predmete nájmu, nie je možné identifikovať kvantitu závad a ich rozsah, pretože v liste sa neuvádzajú konkrétne závady.

Podľa § 5 ods. 1 zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, 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.

Podľa § 5 ods. 4 citovaného zákona, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

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

Podľa § 8 citovaného zákona, 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 nájomného, toto ustanovenie sa vzťahuje aj na podnájom.

Podľa § 9 ods. 2 písm. b/ citovaného zákona, prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmomom.

Podľa článku IV.bod 2 písm.d/ nájom nebytových priestorov v zmysle Zmluvy končí výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade neuhradenia nájomného zo strany nájomcu do dňa jeho splatnosti, pričom platí, že prenajímateľ pred uplatnením výpovede preukázateľne písomne upozornil nájomcu na nedodržanie termínu splatnosti nájomného a to doporučenou zásielkou a nájomca ani po tomto upozornení do 7 dní predmetný nájom neuhradí. Výpovedná lehota pre tento prípad výpovede je 1 mesiac.

Podľa § 675 OZ právo na odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

Lehota bez zbytočného odkladu je poriadkovou lehotou, ďalšia šesťmesačná lehota je lehotou prekluzívnou, čo znamená, že ak nájomca v rámci nej neuplatní svoj nárok, jeho nárok zanikne. Forma, ktorou sa môže uplatnenie nároku na zľavu z nájomného uskutočniť, nie je predpísaná. Uplatnenie tohto nároku je právnym úkonom, na ktorý sa vzťahuje ustanovenie § 37 OZ. Za účelom zadosťučinenia požiadavke určitosti a zrozumiteľnosti treba, aby bolo z jeho obsahu jasné, aký nárok nájomca uplatňuje a z akého dôvodu, prípadne za aké obdobie. Jeho forma nie je predpísaná, môže sa uskutočniť písomne, ústne, aj telefonicky, mailom a podobne.

Podľa § 37 ods. 1 OZ, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

Právny úkon nie je urobený slobodne, ak účastník koná pod nedovoleným nátlakom zo strany druhého účastníka, alebo aj zo strany tretej osoby, ak o tom druhý účastník vedel a využil to. Takýmto nátlakom môže byť priame fyzické donútenie alebo psychické donútenie takej intenzity, že vzbudzuje dôvodný strach.

Právny úkon nie je urobený vážne a skutočne, ak konajúci nechcel svojim prejavom vôle vyvolať právne následky, ktoré by inak v dôsledku jeho prejavu nastali.

Právny úkon je nezrozumiteľný, ak jeho obsah je vyjadrený tak nejasne, že nemožno ustáliť, čo sa ním chcelo vyjadriť.

Právny úkon je neurčitý, keď je síce zrozumiteľne vyjadrený, avšak jeho obsah je nejasný a existujúce vecné nedostatky spočívajúce v neurčitom vyjadrení obsahu nemožno odstrániť.

Podľa § 580 OZ, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

Podľa § 581 ods.2 OZ, započítať nemožno premlčané pohľadávky, pohľadávky, ktorých sa nemožno domáhať na súde, ako aj pohľadávky z vkladov. Proti splatnej pohľadávke nemožno započítať pohľadávku, ktorá ešte nie je splatná.

Podľa § 581 ods. 3 OZ, dohodou účastníkov možno započítaním vyrovnáť aj pohľadávky uvedené v odsekoch 1 a 2.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že medzi navrhovateľom a právnym predchodcom odporcu bola dňa 27.1.2003 riadne a platne uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov č.25/2002, ktorou prenajímateľ prenechal navrhovateľovi do užívania priestory nachádzajúce sa v areáli spoločnosti V.I. Trade, spol. s r.o. Nitra v objekte Mraziarenská kocka, parc.č. XXX, kat.úz. B., zapísané v LV č. XXXX. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 28.2.2013. V prípade uzatvorenia zmluvy na dobu určitú je možné zmluvný vzťah ukončiť s poukazom na § 9 ods. 2 písm. b/ zákona o nájme nebytových priestorov pred uplynutím času písomnou výpoveďou, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Podľa článku IV.bod 2 písm.d/ uzatvorenej zmluvy, nájom nebytových priestorov v zmysle Zmluvy končí výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade neuhradenia nájomného zo strany nájomcu do dňa jeho splatnosti, pričom platí, že prenajímateľ pred uplatnením výpovede preukázateľne písomne upozornil nájomcu na nedodržanie termínu splatnosti nájomného a to doporučenou zásielkou a nájomca ani po tomto upozornení do 7 dní predmetný nájom neuhradí. Výpovedná lehota pre tento prípad výpovede je 1 mesiac.

V danom prípade listom zo dňa 8.6.2010 bola navrhovateľovi daná výpoveď Zmluvy o nájme nebytových priestorov z dôvodu podľa článku IV. bod 2 písm. d/ Zmluvy o nájme, pretože napriek písomnému upozorneniu nedošlo k zaplateniu nájomného za mesiac jún 2010 v sume 4.278,72 eur bez DPH, splatného dňa 20.5.2010 účtovaného na základe fa. č. 101230059, ktorá bola vystavená dňa 6.5.2010. K úhrade nájomného nedošlo z toho dôvodu, že navrhovateľ si listom zo dňa 12.5.2010 uplatnil u odporcu zľavu na nájomnom vo výške 10 % z celkového nájomného počnúc od 4.1.2010 do odstránenia závad. Zľavu vo výške 1548,92 eur za obdobie od 4.1.2010 do 12.5.2010 si započítal s pohľadávkou odporcu z nájomného za mesiac jún 2010 splatnou dňa 20.5.2010, pretože od januára 2010 sa vyskytli ďalšie závady na predmete nájmu. Odporca namietal, že list navrhovateľa zo dňa 12.5.2010 týkajúci sa uplatnenia si zľavy z nájomného je právny úkon, ktorý musí spĺňať náležitosti právneho úkonu s poukazom na § 37 OZ, podľa ktorého právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Poukazyval na to, že právny úkon je nejasný a nezrozumiteľný a na podporu svojho tvrdenia predložil odborné stanovisko Ing. G. W. z ktorého záverov vyplýva, že identifikácia a konkretizácia závad na predmete nájmu podľa listu zo dňa 12.5.2010 nie je možná, lebo v liste nie sú uvedené konkrétne závady, nie je možné identifikovať kvantitu závad a ich rozsah, pretože v liste sa neuvádzajú konkrétne závady. Súd sa nestotožnil s argumentáciou odporcu, že právny úkon odporcu - uplatnenie nároku na zľavu z nájomného, je absolútne neplatný právny úkon pre jeho nezrozumiteľnosť a neurčitosť, pretože s poukazom na § 675 OZ, forma, ktorou sa môže uplatňovať nárok na zľavu z nájomného, nie je predpísaná, môže sa uskutočniť písomne aj ústne, prípadne telefonicky, mailom a podobne, len je potrebné, aby bolo z obsahu právneho úkonu jasné, aký nárok nájomca uplatňuje a z akého dôvodu, prípadne za aké obdobie. To znamená, že aj keď list zo dňa 12.5.2010 neobsahuje konkretizáciu závad, účastníkom konania bolo jasné o aké vady sa jedná, pretože spolu opakovane ústne aj písomne komunikovali, sám zástupca odporcu na pojednávaní vo svojej výpovedi potvrdil, že vedel o existencii nových závadách, ktoré sa objavili začiatkom roka 2010, o závadách mali vedomosť tak zamestnanci navrhovateľa ako aj zamestnanci odporcu, a ich existenciu potvrdila aj vyhotovená fotodokumentácia, ktorá zachytáva stopy po zatekaní vody. Existencia väd a potreba ich odstraňovania nebola v konaní sporná, preukázané to bolo výpoveďami účastníkov konania ako aj svedkov R., J., B., T., W. ako aj listinnými dôkazmi a to listami zo dňa 19.1.2010,12.5.2010, navrhovateľ bez zbytočného odkladu opakovane oznamoval potrebu opráv a nahlasoval problémy so zatekaním pánovi J.. Navrhovateľ má nárok v zmysle zákona a uzatvorenej zmluvy užívať prenajatý priestor riadne, avšak nepochybne bolo preukázané, že mohol prenajatý priestor užívať obmedzene pre opakujúce sa problémy so zatekaním vody zo strechy. V prípade obmedzeného užívania má nárok na zľavu z nájomného, navrhovateľ sa podrobne vyjadril k tomu ako problémy so zatekaním vody obmedzovali jeho činnosť, fungovanie skladu a spôsobovali problémy s vyhľadávaním tovaru na expedíciu ako tovar musel byť premiestňovaný na pohyblivých stojanoch do uličiek medzi stojany. Navrhovateľ si oprávnenne uplatnil zľavu z nájomného za obdobie od 4.1.2010 do 12.5.2010 vzhľadom na dobu a rozsah obmedzenia ako aj tú skutočnosť, že obdobná zľava už bola medzi zúčastnenými stranami Dodatkom č. 8 k Zmluve dojednaná v obdobnom prípade zatekania na iných miestach v prenajatých priestoroch a v inom časovom období, ktoré započítal s pohľadávkou odporcu na nájomné za mesiac jún 2010, preto nedošlo k dlhu na nájomnom za mesiac jún 2010 a ani k vzniku výpovedného dôvodu.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že nebol daný dôvod na výpoveď z nájmu nebytových priestorov a vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti ako aj citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a

určil, že výpoveď odporcu Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 25/2002 uzavretej dňa 27.1.2003 zo dňa 8.6.2010 je neplatná.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 151 ods.3 O.s.p., a to tak, že o trovách konania bude rozhodnuté samostatným uznesením v lehote 30 dní po právoplatnom skončení veci samej.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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