

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 4Cb/37/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5613206538  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 01. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Bajlová  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2014:5613206538.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš samosudkyňou Mgr. Zuzanou Bajlovou v právnej veci navrhovateľa: Futbalový klub FC 34, Liptovský Mikuláš - Palúdzka, so sídlom Liptovský Mikuláš, Priehradná č. 2, IČO: 36 141 321, zastúpený JUDr. Jaroslavom Kiapešom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom Štúrova 4330/31, Liptovský Mikuláš, IČO: 34 286 381, proti odporcovi: Pavol Senaj AODAS, miesto podnikania Ploštín 170, Liptovský Mikuláš, IČO: 10 857 354, zastúpený FIAČAN & PARTNERS, s.r.o., so sídlom M. Pišúta 936/16, Liptovský Mikuláš, IČO: 36 861 251, v konaní o zaplatenie 790,01 eur s príslušenstvom, t a k t o

### rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi 139,42 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 278,83 eur od 30. 07. 2010 do 12. 09. 2010, s 9 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 139,42 eur od 13. 09. 2010 do zaplatenia.

Vo zvyšnej časti súd žalobu z a m i e t a .

O trovách konania a o trovách štátu b u d e rozhodnuté samostatným uznesením do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Návrhom podaným na tunajší súd dňa 20. 06. 2013 sa navrhovateľ domáhal, aby súd zaviazal odporcu zaplatiť mu 790,01 eur s 9 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 929,42 eur od 30. 07. 2010 do 12. 09. 2010, s 9 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 790,01 eur od 13. 09. 2010 do zaplatenia a nahradiť trovy konania. Svoj návrh odôvodnil tým, že navrhovateľ vyfakturoval odporcovi prenájom nebytových priestorov za druhý štvrtrok 2010 na základe uzatvorenej Zmluvy o podnájme nebytových priestorov zo dňa 16. 10. 2000, a to faktúrou č. 22/2 zo dňa 07. 07. 2010 na sumu 929,42 eur, ktorá bola splatná 29. 07. 2010. Odporca dňa 13. 09. 2010 uhradil z vyššie citovanej faktúry iba sumu 139,41 eur. Zvyšnú dlhovanú sumu vo výške 790,01 eur odporca do dnešného dňa navrhovateľovi neuhradil.

Okresný súd Liptovský Mikuláš vydal vo veci dňa 03. 07. 2013 pod č.k. 9Rob/201/2013-13 platobný rozkaz voči ktorému podal odporca včas odpor s odôvodnením, čím došlo k zrušeniu platobného rozkazu a vo veci bolo nariadené pojednávanie. V podanom odpore odporca uviedol, že si navrhovateľ vedome od roku 2004 do konca roku 2011 neplnil svoje povinnosti, preto si uplatnil nárok na pomernú zľavu z nájomného alikvotne nesplneným povinnostiam. Dôvody porušovania zmluvy bolo najmä neodôvodnené odpájanie elektrickej energie, úmyselná výmena zámok, čím mu bol znemožnený prístup k jeho osobným veciam, ako aj vykonávanie samotného podnikania, bezdôvodné bránenie vo vstupe do predmetného nájomného priestoru. Rovnaké spory s navrhovateľom riešil v minulosti vo veciach 12C/407/2004; 12C/407/2005; 8C/164/2006 a 8Co/91/2008, napriek tomu nedošlo k náprave zo strany navrhovateľa.

Právny zástupca navrhovateľa vo svojich ústnych prednesoch na pojednávaniach trval na podanom návrhu. Uviedol, že je pravdou, že medzi účastníkmi konania sa viedli viaceré súdne spory. Odporca si u navrhovateľa uplatnil zľavu za obdobie, kedy mal vypnutú elektrinu, ktorú elektrinu mu súdny exekútor zapojil v roku 2005, odvtedy ju mal zapojenú stále. Za obdobie kedy si uplatnil zľavu a kedy nemal elektriku mu súd znížil nájomné. Odporca si teda uplatnil zľavu z nájomného po uplynutí šesťmesačnej prekluzívnej lehoty. V nebytových priestoroch bola elektrická energia zapojená dňa 29. 11. 2005. Právoplatným rozsudkom tunajšieho súdu bola odporcovi priznaná zľava z nájomného vo výške 65 %. Po zapojení elektrickej energie sa odporcovi odpojil trojfázový prúd na 380 voltov, ktorý mal zapojený zo studne, a to na čerpadlo, ktoré čerpadlo sa používalo na polievanie ihriska. Odpojili ho z dôvodu, aby nedošlo k úrazu. Odporca mal k dispozícii svetelnú energiu na 220 voltov, aby mohol svietiť. Nájomná zmluva bola uzavretá v roku 2000, pôvodne prvé tri - štyri roky tam odporca len garážoval, potom začal robiť generálne opravy a preto si bez vedomia stiahol kábel na 380 voltov zo studne. Elektromer v garáži namontoval odporca bez ich súhlasu. Jedná sa o podružné meranie. Nepopierajú, že do 11. 04. 2005 bol odporca vypnutý z garáže zo svetelnej elektrickej energie. Faktúra č. 22/2 im bola vrátaná, nevedia sa vyjadriť, či im bolo doručené uplatnenie si nároku na pomernú zľavu z nájomného zo dňa 15. 08. 2010. Pokiaľ odporca uvádza dve faktúry, faktúra č. 22/10 ani neexistuje. Faktúru č. 22/2 zaslali na prepravu poštovým úradom 14. 07. 2010. Navrhovateľ nikdy odporcovi nefaktoval za spotrebu elektrickej energie. Podružné meranie zapojil p. Z.. Druhé hodiny sú zapojené na hlavný rozvádzač, istič na 220 voltov bol v kuchyni a istič na 380 voltov bol v hlavnom rozvádzači. V garáži namontované druhé hodiny merali spotrebu všetkej energie. Tu sa nedá rozlíšiť, či je to 220 alebo 380 voltov. Oni neodpisovali elektrinu, pretože odporca tam nikoho nepustil. Ďalej poukázal na svedeckú výpoveď svedkyne O., ktorá uviedla, že kľúč odporcovi odovzdala, ale on jej drzo odmietol potvrdiť prevzatie. Odporca zaplatil nájomné za štvrtý štvrtrok roku 2009. Dodávku elektrickej energie navrhovateľ zabezpečil prostredníctvom tretej osoby, a to prostredníctvom p. S.. Všetky závädy boli odstránené v rámci exekučného konania dňa 11. 04. 2005. Od tohto obdobia mal odporca prístup a bola mu dodávaná elektrická energia. Odporca uhradil aj za tretí a štvrtý štvrtrok roku 2009. Odporca si riadne neuplatnil právo na zľavu v zmysle § 674 a 675 Občianskeho zákonníka, jeho uplatnenie nebolo urobené bezodkladne a zároveň v zákonom stanovenej lehote. Nie je dôležité, kedy mu bola doručená faktúra za obdobie druhého kvartálu roku 2010, ale dôležité je, kedy sa dozvedel o dôvode, pre ktorý mu vznikol nárok na zľavu. Záznam z mestskej polície je z obdobia, ktoré sa netýka žalovaného obdobia, bol spísaný dňa 22. 02. 2011. Konanie odporcu, ktorý zaplatil za tretí kvartál roku 2009 je potrebné vykladať ako uznanie dlhu. Je nelogické, ak by odporca od roku 2005 do roku 2011 nemal elektrickú energiu, že by sa nedomáhal toho, aby tú elektrickú energiu mal a ďalej by zotrvával preňho v nevýhodnom nájme. Nie je pravdou, že by mu elektrická energia nebola dodávaná za celé obdobie.

Štatutárny zástupca navrhovateľa sa pridrižoval toho, čo uviedol ich právny zástupca. Odporca mal používať garáž na parkovanie a drobné opravy, nakoniec tam robil generálne opravy autobusov, kábel si opakovane zapájal. Oni nespochybujú, že uplatnenie nároku na pomernú zľavu z nájomného zo dňa 15. 08. 2010 im skutočne doručené bolo, avšak nebola im vrátaná faktúra. Odporca nikdy nevrátil faktúru, len uplatnenie zľavy z nájomného, každý kvartál im zasielal uplatnenie zľavy z nájomného, len niektorými nedisponujú, ako tak bolo v konaní vedenom na Okresnom súde Liptovský Mikuláš 6C/17/2013. Navrhovateľ nie je dodávateľ a distribútor elektrickej energie. Zámky na hlavnej budove neboli menené nikdy, odporca mal kľúč aj od zadných dverí. Je nepravdivé tvrdenia právneho zástupcu odporcu, že by garáž nebola v prenájme. Je v prenájme spoločnosti EKO RENTAL s.r.o.. V roku 2004 menili vchodové dvere za plastové, vtedy vymenili aj zámky. Ak odporca tvrdí, že mu nebola dodávaná elektrická energia už roku 2004, z čoho mal peniaze na zaplatenie plného nájomného?

Právny zástupca odporcu žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Poukázal na rozsudok Okresného súdu Liptovský Mikuláš 8C/164/2006-317 zo dňa 17. 09. 2010, v ktorom sa uvádza, že elektrický prúd nebol odporcovi dodávaný počas celého trvania podnájomného vzťahu s výnimkou obdobia od 12. 04. 2005 do 05. 05. 2005. Odporca mal opätovne vypnutú elektrickú energiu, čo potvrdil H. Q. a aj Mestská polícia Liptovský Mikuláš. V zmysle nájomnej zmluvy mal odporca používať garáž na svoju podnikateľskú činnosť, najmä na parkovanie a opravy. V čase uzavretia nájomnej zmluvy mal navrhovateľ vedomosť o tom, na aký účel bola nájomná zmluva uzavretá. Opravy motorových vozidiel sa bez elektrickej energie nedajú uskutočňovať. Po exekúcii v roku 2005 odporca nemohol riadne užívať nebytové priestory. Jedná sa o zmluvný vzťah medzi účastníkmi konania a nie o zmluvný vzťah vo vzťahu k p. S. ako nájomcovi ďalších nebytových priestorov. Doteraz navrhovateľ elektrickú energiu odporcovi nefaktoval, čo je logické, že ak by mu ju dodával, tak by ju aj faktoval, odporca by ju zaplatil. Bolo preukázané, že

odporca nemohol užívať nehnuteľnosti riadne, je teda dôvod na zľavu tak, ako si ju uplatnil dvomi listami, jedným z roku 2005 a potom v roku 2010. Ak p. S. mal za to, že platil elektrickú energiu aj za odporcu, mal ju vyfakturovať navrhovateľovi a ten následne by ju prefakturoval odporcovi. Z listu zo dňa 14. 06. 2007 p. O., vtedajšieho štatutárneho zástupcu navrhovateľa je preukázané, že v už v tom čase elektrická energia zapojená nebola. Rovnako právny zástupca odporcu poukázal aj na svedeckú výpoveď p. O. dňa 03. 02. 2006. Uviedol, že odporca nemal prístup k ističu. Okresný súd Liptovský Mikuláš vo veci 8C/164/2006 zo dňa 28. 11. 2007, teda už po tvrdenom zapojení elektrickej energie po exekúcii, sám skonštatoval a zistil taký skutkový stav, že navrhovateľ si neplnil riadne svoje povinnosti zo zmluvy, súd nemal za preukázané odovzdanie kľúčov od hlavného vchodu a taktiež mal súd konštatované nedodávanie elektrickej energie. Po výmene ističov a jeho presunutia do skladu pri reštaurácii po exekúcii už nikto k tomuto priestoru nemal prístup. Nemôžu preto obšťať tvrdenia navrhovateľa, že odporca do toho nejako sám zasahoval, že si to sám vypínal alebo zapínal elektrinu, ani navrhovateľ ani p. S. za celú obdobu nevyúčtovali odporcovi spotrebu elektrickej energie, nevyzvali ho na zaplatenie, ani ho nezažalovali, čím potvrdzujú, že ani túto elektrickú energiu mu nedodávali. Stav na elektromery od výmeny elektromera do rekonštrukcie, teda do roku 2005 po rok 2010 resp. 2011 bol nejakých 160 kWh, čo je jednoduché svietenie. Ak by odporca užíval šatne, teda tú časť budovy, ktorá bola predmetom podnájmu, lebo iba tam bola dodávaná voda, tak by mu fakturovali aj dodávku vody podľa zmluvy. Ani táto mu fakturovaná nebola. Uplatnený nárok na zľavu vo výške 85 % presne zodpovedá tej nemožnosti užívania nebytových priestorov, ako bola predpokladaná v zmluve. Je povinnosťou navrhovateľa ako vlastníka zabezpečiť, aby dodávaná elektrická energia spĺňala všetky náležitosti, resp. zariadenia prostredníctvom ktorého sa dodáva. Je povinnosťou navrhovateľa zabezpečiť si príslušné revízie, je to jeho zodpovednosť vo vzťahu k všeobecne záväzným právnym predpisom týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia. Navrhovateľ sa nespráva ako spravodlivý hospodár. Ohliadkou na mieste samom bolo preukázané, že k tomu, aby odporca mohol užívať celý rozsah nájmu, teda aj sociálnych zariadení a šatne, musel disponovať minimálne tromi kľúčmi, a to kľúčom od hlavného vchodu, kľúčom na zvýšené prízemie k sociálnym zariadeniam a kľúčom do suterénu, kde sa nachádzajú šatne. Ak navrhovateľ tvrdí, že neboli vymenené zámky, prečo by mu svedkyňa O. mala dávať kľúč? Čo sa týka uplatnenia nároku na zľavu, tento bol uplatnený listom zo dňa 15. 08. 2010 bezodkladne po tom, ako navrhovateľ vystavil a doručil odporcovi faktúru, pretože faktúrou č. 22/2, ktorá bola splatná 29. 07. 2010 boli vyúčtované rovno dva štvrtroky. Pokiaľ odporca uhradil tretí a štvrtý štvrtrok roku 2009, a za tieto dva kvartály si uplatňoval zľavu z nájomného jedným listom, len ich nevedel preukázať.

Odporca uviedol, že mal vypnutú elektriku od začiatku vzniku podnájomného vzťahu, čiže od roku 2004. Až v roku 2004 príchodom nového vedenia mu bola daná výpoveď. Potom sa viedlo konanie o neplatnosť výpovede z nájmu, súd určil výpoveď za neplatnú. Na základe toho mu navrhovateľ robil prieky tým, že vypínal elektrickú energiu, vymenil zámky od sociálnych zariadení. Je pravdou, že súdny exekútor mu v roku 2005 elektrinu zapojil, v jednom súdnom spise bývalý prezident p. O. povedal, že ju hneď na druhý deň vypol, nakoľko bola v zlom stave a odvtedy mu nejde. Pri každej vrátenej faktúre si uplatňovali zľavu z nájomného. Elektrina je len jedna. Žiaden kábel na čerpadle nemal. Od začiatku mal kábel na 380 voltov. Elektromer v garáži namontoval navrhovateľ. Predmetom jeho podnikateľskej činnosti je prevádzkovanie a oprava motorových vozidiel. On by nikdy neuzavrel nájomnú zmluvu, ak by tam nebol prívod elektrickej energie na 380 voltov. 380 voltov mal od začiatku vzniku nájomného vzťahu. Pán F. u neho pracoval do roku 2004. Navrhovateľ mu vypínal ističe opakovane v roku 2004, až kým ho nevypol úplne. Faktúra č. 22/2 mu bola doručená po lehote splatnosti, preto bola vrátená navrhovateľovi a zaslal im upravenú faktúru. Faktúra č. 22/2 s lehotou splatnosti 29. 07. 2010 mu bola doručená 13. 08. 2010. Do garáže išiel jeden jediný kábel. V garáži bolo osvetlenie aj zástrčky. Jemu nikdy faktúra za dodávku elektrickej energie doručená nebola, pretože jemu ani elektrická energia dodávaná nebola. Navrhovateľ ani nemal čo odpisovať, keďže tam elektrická energia nebola zapojená. Prečo by mu p. O. dala nejaký kľúčik? Na exekúcii mu bol daný len jeden kľúč, ktorý potom nepasoval.

Svedok H. E. uviedol, že pracoval u odporcu ako SZČO - živnostník od roku 2008 až 2010. V tom čase odporca nemal pripojenie elektrickej energie v garáži, ani na svetlo ani zásuvky. Chodieval tam príležitostne, keď som išiel po autobus. Keď chodil po autobus do garáže, tak som si svietil buď svetlami na aute alebo baterkou. Od roku 2008, 2010 tam svetlo určite nebolo. Pre odporcu vykonával práce vodiča, bol platený od hodiny a stojného, za akú odmenu, už si nepamätá. Všimol si, že v garáži je skriňa s ističmi. Keď tam robil p. F. išla elektrina aj na svietenie, aj v zásuvkách. Písomnú zmluvu s odporcom uzavretú nemal, dohodli sa ústne. On určite istič nezapájal, nakoľko nevedel, kde je. Ona mal

takú dohodu s odporcom, že to mal zakaždým skontrolovať, čiže keď príde zapnúť, keď odíde vypnúť, aby sa nestalo, že keď navrhovateľ zapne elektriku, bude sa tam svietiť celú noc.

Svedok V. S. - člen výboru navrhovateľa uviedol, že budovu mal prenájme od roku 2004. Bol pripojený na elektrickú energiu, hodiny boli na budove, ističe boli vo vnútri. Garáž bola pripojená na elektrickú energiu, ktorú mal on v prenájme a to hodiny, ktoré boli na budove. V garáži si odporca dal namontovať podružné meranie, ktoré bolo namontované ešte predtým, ako prišiel do nájmu on. Budova bola pripojená na 380 voltov a z nej fáza nula je 220 voltov. Do garáže bola pripojená fáza nula, čiže v garáži bolo 220 voltov. Potom si odporca zobral elektriku a to 380 voltov zo studne. Elektrická energia sa dala vypnúť ističom na chodbe, kde bola rozvodná skriňa. Prístup tam mal každý. Je pravdou, že odporcu opakovane viackrát vypol, pretože keď prevzal budovu, chcel sa s odporcom dohodnúť, aby mu platil. Keď ho vypol, odporca sa znovu zapol, bolo to sústavne. On platil za všetku spotrebu elektrickej energie, aj tú, ktorú spotreboval odporca. Keď prevzal budovu v roku 2004, odporca tam opravoval autobusy, garážoval, svietilo sa dlho do noci, 380 voltov si odporca sám napojil na čerpadlo zo studne. V roku 2005, keď dal exekútor príkaz, aby bola vzduchom naťahaná elektrická energia na 380 voltov tak, aby to spĺňalo revíziu správu. Toto napojenie uskutočnil navrhovateľ. Jeho odporca do garáže nepustil. Budovu mal v nájme do roku 2010 alebo 2011. Kým bol v nájme, odporca mal elektriku stále. Ako dal exekútor príkaz, tak sa to napojenie urobilo tak, že sa prepjalo z rozvádzača, ktorý je v sklade za reštauráciou. Do tohto skladu malo prístup vedenie TJ a on. Odporca tam prístup nemal. On odporcovi elektriku nevypol, vedenie TJ to nemohlo vypnúť, pretože kľúče mal len on. Doteraz mu odporca nezaplatil za ukradnutú elektriku. Odporca mal aj kľúče od vchodu. Zo začiatku nájomného vzťahu odporca platil na ruku predsedovi výboru p. Z., zrejme načierno. Asi dvakrát uzamkol rozvodnú skriňu, ale odporca zámky odťal. Rekonštrukcia elektrických rozvodov sa uskutočnila koncom roka 2004, bolo to tesne pred súdnym exekútorom, pretože v apríli roku 2005 to súdny exekútor nariadil zapnúť. Pôvodný istič sa nezrušil. Ak by vypol istič v sklade, odporca by nemal elektrickú energiu vôbec. V sklade bolo osem ističov, z toho jeden bol na odporcu. Jeho nikto neinformoval, že tam je odporca ako podnájomca, zistil to sám. S vedením FC po nariadení exekútora sa dohodli, že elektrinu bude znášať on, nemal za to žiadnu kompenzáciu. Boli vymenené dvere, jeden kus kľúča odovzdal vedúcej zariadenia p. O. s tým, aby ho odovzdala odporcovi. Ona tak urobila. V druhom kvartály 2010 odporca mal prístup k šatniam, pretože mal kľúč od dverí. Po rekonštrukcii čerpadlo na studni nebolo napojené na ističe, ktoré boli v sklade. Pred rekonštrukciou mal odporca 220 voltov z budovy, 380 voltov zo studne, po rekonštrukcii mal len zo skladu 380 voltov, z ktorého sa dá vyrobiť 220 voltov. Odporca mal prístup do šatne aj zo zadného vchodu.

Svedok X. S. - revízny technik elektrických zariadení a bleskozvodov uviedol, že v roku 2004 vykonal revíziu správu pre navrhovateľa a na základe tej sa vykonali opravy. Hlavná rozvodná skriňa sa nachádzala pri hlavnom vchode. Bola tu motorová a následne aj svetelná elektrina. Garáž bola napojená na elektriku na rozvodnú skriňu, ale len cez studňu, ktorá bola v dezolátnom stave. Teda v garáži bolo aj 220 aj 380 voltov po studňu. Nevie sa vyjadriť, či z garáže bolo pustené 220 alebo 380 voltov, lebo boli narušené káble. Vodáreň nakázal odpojiť z dôvodu, že sa jednalo o nebezpečné zariadenie. K fáze od vodárne po garáž sa vyjadriť nevedel. Zúčastnil sa rekonštrukcie, ktorá sa uskutočnila asi do jedného mesiaca. Garáž bola napojená na vodáreň pred rekonštrukciou. Po rekonštrukcii jeden z ističov využili pre vývod na garáž. Takisto vymenili rozvodnú skriňu vo vodárni tak, že už garáž nebola napojená na vodáreň, ale bola napojená len na reštauráciu. Súčasný stav je taký, že garáž aj na 220 aj na 380 voltov je napojená na istič, ktorý sa nachádza v bare za sklado, v reštaurácii.

Svedok H. Q. - živnostník v oblasti elektro uviedol, že bol dvakrát v garáži, nakoľko ho zavolať odporca, že mu nejde prúd. Prvýkrát zistil, že je to bez napätia tak, že skúšačkou odmeral každú fázu na prívode v elektromery. Druhýkrát zistil, že to je takisto bez šťavy, a to skúšačkou. Potom sa volali mestskí policajti. Ak by sa vypol istič v garáži na elektromery, odpojila by sa len elektrina, ktorá ide z elektromera, nie doňho. Keď meral, tak meral to, čo ide do elektromera. Nevidel žiadne zásahy v rozvádzači. Pred rozvádzačom sú hodiny, elektrika nešla už do hodín. To isté zistenie bolo aj pri jeho druhej návšteve. Prvý aj druhýkrát boli zavreté vchodové dvere. Odporca mu povedal, že nedisponuje kľúčmi.

Okrem výsluchu účastníkov konania a svedkov súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín založených v spise, uskutočnil ohliadku na mieste samom, zadovážil si fotodokumentáciu a oboznámil sa s obsahom pripojených spisov tunajšieho súdu 7C/315/2012, 12C/407/2004, 6C/17/2013, 12C/310/2004, 9Cb/283/2010, 8C/164/2006, pričom zistil tento skutkový a právny stav:

Súd mal za preukázané, že medzi účastníkmi konania bola dňa 16. 10. 2000 (č.l. 4 spisu) uzavretá Zmluva o podnájme nebytových priestorov, predmetom ktorej bola garáž o celkovej výmere 158 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na KN parcele č. XXXX/X, priestor pred garážou o výmere 125 m<sup>2</sup>, priestor za bránou pomocného ihriska z východnej strany o výmere 72 m<sup>2</sup>, priestor zo západnej strany garáže o výmere 117 m<sup>2</sup>, priestor zo severnej strany garáže o výmere 53 m<sup>2</sup>, šatňa pre zamestnancov v suteréne budovy FC 34 s tým, že v zmysle článku I. bod 4 podnájomca môže užívať sociálne zariadenie nachádzajúce sa v budove klubu a to v priestoroch šatní FC 34. Podnájomca sa zaviazal dohodnutý predmet podnájmu užívať pre vykonávanie svojho predmetu činnosti zapísaného v živnostenskom registri pod ev. č. ŽO-98/07595 a to najmä na garážovanie motorových vozidiel a vykonávanie ich opráv. V článku III. si zmluvné strany dojednali nájomné vo výške 112.000 Sk, ktoré je splatné štvrťročne, za každý kalendárny štvrťrok, pričom výška tohto nájomného predstavuje sumu 28.000 Sk. Nájomné sa podnájomca zaviazal uhradiť prenajímateľovi na jeho účet vždy do 15 dní od začiatku príslušného štvrťroku a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej a odoslanej prenajímateľom. V prípade, že faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu, alebo ak nebude po stránke vecnej a formálnej správne vyplnená, podnájomca ju vráti na doplnenie a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia správne doplnenej alebo prepracovanej faktúry podnájomcovi. V článku IV. bod 2 Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že spotreba elektrickej energie sa bude hradíť podľa skutočnej spotreby vychádzajúcej z údajov elektromeru na základe faktúry vystavenej platcom elektrickej energie. Za služby spojené s používaním sociálnych zariadení, spíech, upratovania spoločných priestorov a dodávku teplej vody bude podnájomca hradíť sumu vo výške 1.000 Sk štvrťročne na základe faktúry vystavenej podnájomcom budovy. Ďalej mal súd za preukázané, že faktúrou č. 22/2 vyhotovenou dňa 07. 07. 2010, splatnou dňa 29. 07. 2010 zaslanou na prepravu poštovým úradom dňa 14. 07. 2010 (č.l. 7 a 9 spisu) navrhovateľ vyfakturoval odporcovi za podnájom nebytových priestorov za štvrtý štvrťrok roku 2010 sumu 28.000 Sk t.j. 929,42 eur, ktorá zo strany odporcu bola uhradená čiastočne a to sumou 139,41 eur dňa 13. 09. 2010 (č.l. 8 spisu). Listom zo dňa 15. 08. 2010 zaslaným na prepravu poštovým úradom dňa 20. 08. 2010 (č.l. 18 spisu), ktorý bol navrhovateľovi doručený, čo potvrdil štatutárny zástupca navrhovateľa (č.l. 71 spisu), odporca vrátil faktúru č. 22/2 a 22/10 a zároveň si uplatnil zľavu z nájomného naviazujúc na uplatnenie zľavy z nájomného listom zo dňa 24. 01. 2005 a 03. 06. 2005, a to v rozsahu 85 % zo sumy dohodnutého nájomného nakoľko stav, ktorým odôvodňoval svoj nárok na zľavu z nájomného, naďalej trvá.

Z obsahu pripojeného spisu tunajšieho súdu sp.zn.12C/310/2004 mal súd za preukázané, že Okresný súd Liptovský Mikuláš uznesením č.k. 12C/310/2004-58 zo dňa 09. 11. 2004, ktoré sa stalo vykonateľným 03. 12. 2004 uložil odporcovi (Futbalový klub FC 34 Liptovský Mikuláš - Palúdzka) povinnosť sprístupniť navrhovateľovi (Pavol Senaj AODAS) užívanie nebytových priestorov nachádzajúcich sa v areáli Futbalového štadióna FC 34 Liptovský Mikuláš - Palúdzka, Priehradná 2, zapísaných v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Ž., Správa katastra J. Q. na LV č. XXX a to garáže súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. KN XXXX/X, šatne pre zamestnancov v suteréne budovy súpisné číslo XXX, nachádzajúcej sa na pozemku KN XXXX, sociálnych zariadení na prízemí budovy súpisné číslo XXX, nachádzajúcich sa na pozemku parc. č. KN XXXX, vydaním kľúča od vstupnej brány areálu futbalového štadióna FC 34 Liptovský Mikuláš - Palúdzka, Priehradná 2, vydaním kľúča od vstupných dverí budovy č. XXX, v ktorých sa nachádza šatňa pre zamestnancov v suteréne budovy a sociálne zariadenie na prízemí budovy, odstránením navezenej zeminy pred vchodom do garáže súpisné číslo XXX, na pozemku parc. č. KN XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría o výmere 158 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. KN XXXX/X, ostatné plochy o výmere 8994 m<sup>2</sup>, obnovením pripojenia dodávky elektrickej energie do garáže súpisné číslo XXX, všetko v lehote do 3 dní od doručenia rozhodnutia a v zostávajúcej časti návrh zamietol, ktoré uznesenie bolo potvrdené uznesením Krajského súdu v Žiline 5Co/9/2005-85 zo dňa 10. 02. 2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť 02. 03. 2005.

Výkon exekúcie na podklade vyššie uvedeného exekučného titulu - uznesenia Okresného súdu Liptovský Mikuláš 12C/310/2004-58 zo dňa 09. 11. 2004 sa viedol pod EX 42/05 pred súdnym exekútorom JUDr. Jánom Gavurom, Exekútorový úrad so sídlom Liptovský Mikuláš, Štúrova 1989 (č.l. 65 pripojeného spisu 12C/407/2004). Dňa 22. 03. 2005 bol za prítomnosti oboch zmluvných strán (č.l. 67 pripojeného spisu 12C/407/2004) spísaný Zápis o splnení z exekučného konania EX 42/05, v ktorom zmluvné strany potvrdili splnenie bodov 1./, 3./ až 5./ pokynov súdneho exekútora v upovedomení o začatí exekúcie a to sprístupnenie, užívanie nebytových priestorov, obnovenie pripojenia dodávky elektrickej energie do garáže, vydanie kľúča od vstupnej brány areálu FC 34 Liptovský Mikuláš a vydanie kľúča od vchodových dverí budovy č. XXXX. Pokiaľ sa týka bodu 2./ (odstránenie navezenej zeminy pred

vchodom do garáže, súpisné číslo 655) z dôvodu zamrznutia zemin sa účastníci konania dohodli, že závada bude odstránená do 15. 04. 2005. Zároveň účastníci konania odpísali stav elektromeru - 16846,2 kWh. Dňa 11. 04. 2005 súdny exekútor spísal úradný záznam (č.l. 66 pripojeného spisu 12C/407/2004), v ktorom oprávnený a povinný vyhlásili, že vyššie uvedené práce a výkony boli ku dňu 11. 04. 2005 uskutočnené podľa poverenia Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. 5505\*001602.

Na Okresnom súde Liptovský Mikuláš sa pod sp. zn. 12C/407/2004 viedlo konanie o návrhu navrhovateľa (Pavol Senaj AODAS) proti odporcovi (Futbalový klub FC 34, Liptovský Mikuláš - Palúdzka) o určenie, že zmluvný vzťah medzi účastníkmi zo Zmluvy o podnájme nebytových priestorov trvá, keď Okresný súd Liptovský Mikuláš rozsudkom č.k. 12C/407/2004-166 zo dňa 15. 06. 2006 určil, že zmluvný vzťah medzi účastníkmi konania zo Zmluvy o podnájme nebytových priestorov zo dňa 16. 10. 2000 trvá, ktoré rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 04. 08. 2006. Na Okresnom súde Liptovský Mikuláš sa pod sp. zn. 8C/164/2006 viedlo konanie o návrhu navrhovateľa Futbalový klub FC 34, Liptovský Mikuláš - Palúdzka proti odporcovi Pavol Senaj AODAS, Ploštín o zaplatenie nájomného za obdobie tretí štvrtrok 2004 (od 01. 07. 2004) do druhého štvrtroku 2006 (t.j. do 30. 06. 2006). Okresný súd Liptovský Mikuláš rozsudkom č.k. 8C/164/2006-317 zo dňa 17. 09. 2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline 8Co/398/2010-366 zo dňa 15. 02. 2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť 12. 04. 2011 uložil odporcovi zaplatiť navrhovateľovi istinu 1.323,27 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z istiny 929,43 eur za čas od 15. 09. 2004 do 28. 09. 2004, s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z istiny 92,28 eur za obdobie od 21. 10. 2004 do 29. 07. 2005, s úrokom z omeškania 9 % ročne z istiny 124,58 eur za obdobie od 21. 10. 2004 do zaplatenia, s úrokom z omeškania 8 % ročne z istiny 46,48 eur za obdobie od 31. 01. 2005 do zaplatenia, s úrokom z omeškania 8 % ročne z istiny 139,41 eur za čas od 31. 01. 2005 do 29. 07. 2005, s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne z istiny 50,83 eur od 21. 04. 2005 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne z istiny 139,41 eur od 21. 04. 2005 do 31. 08. 2005, s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne z istiny 264,88 eur od 21. 07. 2005 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne z istiny 208,36 eur za čas od 21. 07. 2005 do 31. 08. 2005, s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne z istiny 278,83 eur za dobu od 21. 10. 2005 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 6 % ročne z čiastky 278,83 eur od 21. 01. 2006 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 7 % ročne z istiny 139,41 eur za obdobie od 21. 04. 2006 do 04. 07. 2006, s úrokom z omeškania vo výške 7 % ročne z istiny 139,42 eur za obdobie od 21. 04. 2006 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 8 % ročne z istiny 139,41 eur za čas od 21. 07. 2006 do 11. 09. 2006 a s úrokom z omeškania vo výške 8 % ročne z istiny 139,42 eur od 21. 07. 2006 do zaplatenia, s tým, že vo zvyšnej časti súd žalobu zamietol a účastníkom právo na náhradu trov konania nepriznal. Súd ustálil za znemožnenie užívať priestor pred garážou o výmere 125 m<sup>2</sup> zľavu z podnájomného 10 %; za znemožnenie užívania garáže nedodávaním elektrického prúdu súd ustálil zľavu z podnájomného vo výške 65 %; za znemožnenie užívania predmetu nájmu, a to užívania šatní, ustálil zľavu z podnájomného 5 %.

Na tunajšom súde pod sp. zn. 9Cb/283/2010 sa viedlo konanie o návrhu navrhovateľa Futbalový klub FC 34 proti odporcovi Pavol Senaj AODAS o zaplatenie 1.858,86 eur ako podnájomné za tretí a štvrtý štvrtrok roku 2006, keď Okresný súd Liptovský Mikuláš rozsudkom 9Cb/283/2010-104 zo dňa 23. 03. 2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť 20. 05. 2011 konanie v časti o zaplatenie istiny 278,12 eur zastavil pre späťvzatie a vo zvyšnej časti súd návrh ako premlčaný zamietol. Okresný súd Liptovský Mikuláš uznesením č.k. 7C/315/2012-57 zo dňa 28. 06. 2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť 04. 09. 2013 konanie o návrhu navrhovateľa Futbalový klub FC 34 Liptovský Mikuláš - Palúdzka proti odporcovi Pavol Senaj AODAS Ploštín, ktorým sa domáha zaplatenia podnájomného za tretí štvrtrok 2009 zastavil pre späťvzatie. Okresný súd Liptovský Mikuláš rozsudkom č.k. 6C/17/2013-56 zo dňa 02. 05. 2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť 15. 06. 2013 zaviazal odporcu Pavla Senaja AODAS, miesto podnikania Ploštín zaplatiť navrhovateľovi Futbalový klub FC 34 Liptovský Mikuláš - Palúdzka sumu 790,01 eur s 9 % úrokmi z omeškania ročne od 26. 01. 2010 t.j. podnájomné za štvrtý štvrtrok roku 2009, nakoľko odporca nepreukázal, že uplatnenie zľavy z nájomného listinou zo dňa 03. 02. 2010 zaslal navrhovateľovi.

Podľa § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka táto časť zákona upravuje záväzkové vzťahy medzi podnikateľmi, ak pri ich vzniku je zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti.

Podľa § 6 ods. 1 Zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

Podľa § 7 Zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

Podľa § 8 Zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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 § 675 Občianskeho zákonníka právo na odpustenie alebo na 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.

Podľa § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka v znení účinnom do 31. 01. 2013 ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, je povinný platiť z nezaplatenej sumy úroky z omeškania dohodnuté v zmluve. Ak úroky z omeškania neboli dohodnuté, dlžník je povinný platiť úroky z omeškania podľa predpisov občianskeho práva. Ak záväzok vznikol zo spotrebiteľskej zmluvy a dlžníkom je spotrebiteľ, možno dohodnúť úroky z omeškania najviac do výšky ustanovenej podľa predpisov občianskeho práva.

Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd žalobe v časti uvedenej vo výrokovej časti tohto rozsudku čiastočne vyhovel, keď mal za preukázanú jej dôvodnosť. Súd mal za preukázané, že medzi účastníkmi konania ako podnikateľmi vznikol obchodnoprávny vzťah titulom písomne uzavretej Zmluvy o podnájme nebytových priestorov, predmetom ktorej boli nebytové priestory a to garáž o celkovej výmere 158 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa na KN parcele č. XXXX/X, k.ú. V., ako aj ostatných priestorov presne špecifikovaných v Zmluve, a to na vykonávanie predmetu činnosti odporcu zapísaného v živnostenskom registri. Otázka platnosti podnájomnej zmluvy bola predmetom konania vedenom na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp.zn. 12C/407/2004. Uzavretie Zmluvy o podnájme nebytových priestorov, zmluvné práva a povinnosti z nej vyplývajúce, výška a splatnosť podnájomného medzi účastníkmi konania neboli sporné. Podanou žalobou sa navrhovateľ domáhal zaplata podnájomného za druhý štvrtrok roku 2010, keď medzi účastníkmi konania bolo sporné, či si navrhovateľ ako prenajímateľ v tomto období riadne plnil svoje povinnosti vyplývajúce z vyššie uvedenej Zmluvy a to dodávať odporcovi ako podnájomcovi elektrickú energiu a umožniť mu užívanie šatne a sociálneho zariadenia v priestoroch FC 34, a v prípade, ak si neplnil svoje zmluvné povinnosti, či si odporca riadne a včas uplatnil právo na zľavu z podnájomného, keď posúdenie otázky výšky zľavy z podnájomného bolo predmetom konania vedeného na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod 8C/164/2006, ktorým súd stanovil zľavu z podnájomného, ktoré si odporca riadne a včas uplatnil u prenajímateľa a to za znemožnenie užívania garáže nedodaním elektrickej energie 65 %; za znemožnenie užívať priestor pred garážou navezením zeminy 10 % a za znemožnenie užívania predmetu nájmu znemožnením užívania sociálnych zariadení a priestorov šatní budovy FC 34 vo výške 5 % podnájomného.

Bolo preukázané, že navrhovateľ v roku 2004 odpojil garáž, ktorú mal odporca v podnájme, od prívodu elektrickej energie a znemožnil odporcovi prístup pred garáž navezením zeminy, do šatne a sociálnych zariadení výmenou zámku od dverí v prevádzkovej budove FC 34 Liptovský Mikuláš - Palúdzka, ktoré jeho konanie bolo dôvodom podania návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vo veci vedenej na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp.zn. 12C/310/2004. Na podklade vykonateľného predbežného opatrenia sa pred súdnym exekútorom JUDr. Ján Gavurom na základe poverenia Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. 5505\*001602 zo dňa 28. 01. 2005 viedlo exekučné konanie, v priebehu ktorého dňa 22. 03. 2005 došlo zo strany povinného k splneniu povinnosti uloženej mu vykonateľným predbežným opatrením. Podľa navrhovateľa po tomto dátume už zo strany prenajímateľa nedošlo ani k odpojeniu elektrickej energie, ani k znemožneniu podnájomcovi užívať priestory šatne a sociálneho zariadenia v prevádzkovej budove.

Účastníci konania majú dôkaznú povinnosť t.j. povinnosť označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Ak by účastník na podporu svojich tvrdení nenavrhol žiadny dôkaz, alebo ak navrhol a súd tento účastníkom označený dôkaz vykonal, avšak z uvedeného dôkazu by súd nezistil tvrdené skutočnosti, resp. by ich nemal za preukázané, hovoríme, že účastník neuniesol dôkazné bremenom. Dôkazným bremenom sa teda rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté vo veci samej v jeho neprospech.

Súd pri rozhodovaní vychádzal z rozhodnutia Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 8C/164/2006-317 zo dňa 17. 09. 2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline 8Co/398/2010-366 zo dňa 15. 02. 2011, v ktorom konaní mal súd za nepochybne preukázané, že v období, ktoré bolo predmetom tohto súdneho sporu a za ktoré sa navrhovateľ domáhal zaplataenia podnájomného, si navrhovateľ riadne neplnil svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o podnájme nebytových priestorov a to dodávať podnájomcovi elektrickú energiu a umožniť mu prístup do sociálnych zariadení a šatne t.j. za obdobie tretieho štvrťroku roku 2004 až druhého štvrťroku roku 2006, teda aj obdobie, po ktorom už došlo podľa navrhovateľa k zapojeniu elektrickej energie a k umožneniu prístupu do prevádzkovej budovy na základe upovedomenia o začatí exekúcie. Uvedenú skutočnosť potvrdzuje aj stav elektromera na podružnom merači v garáži, ktorú mal odporca v podnájme, keď stav elektromera ku dňu 22. 03. 2005 predstavoval 16846,2 kWh (č.l. 67 pripojeného spisu 12C/407/2004) a podľa záznamu Mestskej polície Liptovský Mikuláš zo dňa 05. 03. 2011 vrátane fotografie podružného merača vyhotovených príslušníkmi Mestskej polície Liptovský Mikuláš (č.l. 36-38 spisu) bol stav 17008,0 kWh t.j. za obdobie cca 6 rokov to je viac len o 161,80 kWh, čo nezodpovedá riadnemu užívaniu nebytových priestorov na účel, ktorý bol zmluvnými stranami dojednaný. Pokiaľ navrhovateľ spochybňoval dôkaz predložený odporcom a tvrdil, že došlo k zásahu do stavu elektromera (podružného merača) v garáži, jeho tvrdenie zostalo len v rovine žiadnym dôkazom nepreukázaného tvrdenia. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané a medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že v priebehu roku 2004 - 2005 navrhovateľ vykonal rozsiahlu rekonštrukciu elektrických sietí, pri ktorej prípojku elektrickej energie na garáž aj na 220 aj na 380 voltov napojil na istič, ktorý sa nachádza v sklade za barom v reštaurácii Športklubu DYNAMO v prevádzkovej budove, keď medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že k ističu odporca nemal prístup. Odporca si teda nemohol elektriku sám vypínať a zapínať, ako to tvrdil navrhovateľ. Uvedené bolo konštatované aj ohliadkou na mieste samom. Svedok X. S. - revízny technik elektrických zariadení súdu jasne a zrozumiteľne popísal stav elektrických sietí pred rekonštrukciou a po jej rekonštrukcii, z ktorého jednoznačne vyplynulo, že do garáže mala byť dodávaná elektrická energia, pričom istič sa nachádza v sklade za barom (fotografia na č.l. 106 spisu). Svedok H. Q. dňa 22. 02. 2011 a 29. 12. 2010 (č.l. 34-35 spisu) meraním každej fázy skúšačkou (dňa 22. 02. 2011 aj za prítomnosti Mestskej polície Liptovský Mikuláš) zistil, že do garáže nie je dodávaný elektrický prúd už do elektromera. Nie je rozhodujúce, že sa nejedná o žalované obdobie, pričom súd vychádzal z tvrdení samotného navrhovateľa, podľa ktorého bol odporcovi elektrický prúd do garáže zapojený už v roku 2005, keď od tohto obdobia nemalo dôjsť k jeho odpojeniu, pritom v konaní pod sp. zn. 8C/164/2006 mal súd za preukázaný opak. V tejto súvislosti dáva súd do pozornosti svedeckú výpoveď svedka S., že garáž, ktorú mal odporca v podnájme, bola napojená na prívod elektrickej energie pred rekonštrukciou elektroinštalácií na rozvodnú skriňu, ktorá sa nachádza za hlavnými vchodovými dverami a to cez prípojku v studni a to aj 220 aj 380 voltov. Odporcovi bola teda od vzniku zmluvného vzťahu dodávaná svetelná energia cez prípojku v studni. Takéto pripojenie na elektrickú energiu na garáž bolo už v čase vzniku zmluvného vzťahu medzi účastníkmi konania a trvalo až do vykonania rekonštrukcie elektroinštalácie v rokoch 2004 resp. 2005. Naviac, ak by navrhovateľ skutočne odporcovi dodával elektrickú energiu, v zmysle článku IV. bod 2 Zmluvy uzavretej medzi účastníkmi konania, by jej spotrebu odporcovi fakturoval, čo sa v súdenom prípade nestalo.

Pokiaľ sa týka porušenia povinnosti prenajímateľa umožniť podnájomcovi užívať sociálne zariadenia a šatne v zmysle článku I. bod 4 Zmluvy, súd opätovne dáva do pozornosti rozsudok Okresného súdu Liptovský Mikuláš 8C/164/2006 zo dňa 17. 09. 2010 (strana 17 rozsudku), ktorým súd vyhodnotil svedeckú výpoveď svedkyne O. ako nevieryhodnú a opätovne konštatoval, že aj po dátume, kedy mala svedkyňa odovzdať kľúč od hlavných dverí na prevádzkovej budove odporcovi, odporca nemal možnosť riadne užívať ani šatne, ani sociálne zariadenie. Zo strany navrhovateľa nebolo ani tvrdené, ani preukázané, že odporca v žalovanom období kľúčmi od šatne a sociálneho zariadenia disponoval, nakoľko navrhovateľ sa odvolával len na svedeckú výpoveď svedkyne O.. Ohliadkou na mieste samom, bolo zistené, že ak by aj odporca disponoval kľúčmi od hlavných dverí, k tomu, aby mohol užívať celý predmet podnájmu, musel disponovať ďalšími dvoma kľúčmi od dverí na prvé vyvýšené podlažie a do suterénu. Ak by odporca riadne užíval sociálne zariadenie, navrhovateľ by sa v zmysle článku IV. bod 2 Zmluvy domáhal zaplataenia platieb za dodávku teplej vody, čo sa v súdenom prípade rovnako nestalo.

Zl'avu z nájomného si odporca uplatnil listom zo dňa 15. 08. 2010, ktorý bol navrhovateľovi riadne doručený. Právo na zl'avu z nájomného a z plnení súvisiacich s užívaním nebytových priestorov je potrebné uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu; právo zanikne, ak sa neuplatnilo do 6 mesiacov od odstránenia závad. Šesťmesačná lehota na uplatnenie práva na zl'avu nájomného začína plynúť odo dňa, keď došlo k skutočnosti zakladajúcej nárok na zl'avu. Ak ide o pretrvávajúcu závalu,

ktorú nájomca do 6 mesiacov od jej vzniku neuplatnil, neznamená to, že by už nemohol nikdy žiadať o zľavu z titulu tejto vady. Nárok na úhradu nájomného nie je totiž nárokom na opakujúce sa dávky podľa § 154 ods. 2 O.s.p.. Právo na zľavu z nájomného nie je jeden celok zanikajúci navždy preklúziou, ale ide o súhrn práv na zľavu z každej mesačne splatnej úhrady, k čomu sa žiada trvanie nájmu a trvanie závady zakladajúcej nárok na zľavu a splatnosť mesačnej úhrady. Pri uplatnení zaniká teda len právo na zľavu z jednotlivej mesačnej úhrady a možno sa domáhať zľavy i do minulosti, nie však za viac než 6 mesiacov (Fekete, I.: Občiansky zákonník 2. Veľký komentár, Bratislava: Eurokódex 2011, str. 2073). Podnájomné za druhý štvrtrok 2010 navrhovateľ fakturoval odporcovi faktúrou č. 22/2, ktorá bola splatná 29. 07. 2010, odporca si zľavu z podnájomného uplatnil listom zo dňa 15. 08. 2010. Súd preto dospel k záveru, že odporca si uplatnil právo na zľavu z podnájomného riadne a včas.

Pri ustálení výšky zľavy z podnájomného súd vychádzal z rozsudku tunajšieho súdu vo veci sp.zn. 8C/164/2006, a to za znemožnenie užívať garáž nedodaním elektrickej energie 65 % a za znemožnenie užívania šatní a sociálneho zariadenia 5 %, spolu 70 %. Súd nemal dôvod odchyliť sa od už takto právoplatne určenej výšky zľavy vzhľadom na totožnosť zmluvných strán a účelu, na ktorý bola Zmluva uzavretá. Nájomné za druhý štvrtrok roku 2010 v celkovej výške 929,42 eur bolo fakturované faktúrou č. 22/2, splatnou 29. 07. 2010. Keďže za tento čas platí odporcovi z titulu nemožnosti riadneho užívania garáže, šatní a sociálneho zariadenia zľava v celkovej výške 70 %, navrhovateľovi prislúcha za toto obdobie podnájomné vo výške 278,83 eur. Nakoľko zo strany odporcu došlo dňa 13. 09. 2010 k čiastočnej úhrade vo výške 139,41 eur, súd vyhovel žalobe v časti čo do zaplatenia sumy 139,42 eur a v zostávajúcej časti súd žalobu ako nedôvodnú zamietol. Zároveň súd priznal navrhovateľovi uplatnený úrok z omeškania vo výške 9 % ročne, ktorého výška je v súlade s § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka v znení účinnom do 31. 01. 2013 v spojení s ustanovením § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a to zo sumy 278,83 eur odo dňa nasledujúceho po splatnosti uvedenej vo faktúre t.j. od 30. 07. 2010 do 12. 09. 2010 a zo sumy 139,42 eur od 13. 09. 2010 do zaplatenia.

O trovách konania si súd podľa § 151 ods. 3 O.s.p. vyhradil rozhodnúť samostatným uznesením do 30 od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. V rovnakej lehote bude rozhodnuté aj o trovách štátu, ktoré súd platil z rozpočtových prostriedkov za vyhotovenie fotodokumentácie, ktoré neboli kryté preddavkom, potom, čo bude ustálená ich výška.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline v troch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, dátum, podpis) 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.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zák. č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.