

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 12C/284/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4110200960  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2014:4110200960.18

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v právnej veci navrhovateľa: NADOK, s.r.o., so sídlom Trnava, Mikovíniho 10, zast.: Prozman a partneri advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Trnava, Dolné Bašty 2, proti odporcovi: F. S. - OS STONE, bytom Y. A., J. X, zast. Gabriel Orlík, s.r.o., so sídlom Zlaté Moravce, Tajovského 7, o zaplatenie 1.995,15 eura s príslušenstvom, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

### **r o z h o d o l :**

Súd konanie v časti o zaplatenie 268,39 eur **z a s t a v u j e .**

Súd **u p r a v u j e** Daňový úrad Trnava, aby po právoplatnosti tohto uznesenia vrátil navrhovateľovi súdny poplatok vo výške 8,30 eur.

V zastavujúcej časti **ž i a d e n** z účastníkov **n e m á** právo na náhradu trov konania.

Vo zvyšnej časti súd návrh **z a m i e t a .**

O trovách konania v zamietajúcej časti ako aj o trovách konania štátu súd rozhodne samostatným uznesením.

### **o d ô v o d n e n i e :**

Navrhovateľ sa podaným návrhom zo dňa 18.1.2010 prostredníctvom svojho právneho zástupcu domáhal od odporcu zaplatenia sumy 1.995,15 eur s príslušenstvom. Svoj návrh odôvodnil tým, že poskytol odporcovi nájom nehnuteľnosti, za čo mu boli vystavené faktúry ako aj za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti. Odporca zaplatil len časť dlžnej sumy vo výške 443,05 eur.

Okresný súd Nitra vo veci rozhodol dňa 18.4.2011 rozsudkom č.k. 12 C 284/2010- tak, že zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľovi sumu 1.726,76 eur s 9% úrokom z omeškania zo sumy 306,95 eur od 11.8.2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 728,40 eur od 28.9.2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 99,24 eur od 4.6.2009 do zaplatenia, s 9% úrokom zo sumy 102,90 eur od 1.7.2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 159 eur od 1.8.2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 85,86 eur od 4.9.2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 80,98 eur od 4.10.2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 163,43 eur od 4.11.2009 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Súd konanie v časti o zaplatenie 268,39 Eur zastavil a zaviazal odporca zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania vo výške 521,81 eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku do rúk právneho zástupcu navrhovateľa.

Proti uvedenému rozsudku podal odporca odvolanie, v ktorom uviedol, že navrhovateľovi nie je dlžný žiadnu sumu, prenajaté priestory zhodnotil a len náklady na zhodnotenie predstavujú sumu 2.500 eur. Nesúhlasil s postupom súdu v tom, že vo veci mu ustanovil opatrovníka, tvrdil, že na neznámom

mieste sa nezdržiava, len si hľadá prácu aj v zahraničí, kedy poštu preberajú jeho rodičia na základe splnomocnenia.

Krajský súd v Nitre uznesením č.k. 9Co 257/2011-81 zo dňa 29.9.2011 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie s tým, že postupom súdu prvého stupňa bola odporcovi odňatá možnosť konať pred súdom.

Súd zrušil uznesenie Okresného súdu Nitra č.k. 12 C 284/2010- 54 zo dňa 9.3.2011, ktorým bol odporcovi ustanovený opatrovník: L. S., bytom Y. A., J. X s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu v Nitre č.k. 9Co 257/2011-81.

Právny zástupca navrhovateľa na pojednávaní trval na písomne podanom návrh. Uviedol, že medzi navrhovateľom a odporcom bola uzatvorená nájomná zmluva. Odporca bol v omeškaní s platbami, faktúrami za nájomné a s faktúrami, ktoré sa týkali platieb za užívanie nehnuteľnosti. V časti zaplatenia sumy 268,39 eura navrhovateľ zobral návrh späť, faktúra bola uplatnená v inom konaní. Odporca žiadnu dlžnú sumu neuhradil. S obranou odporcu nesúhlasí. V nájomnej zmluve je uvedené, že je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa na vykonávanie zmien, na odporcovi je dôkazné bremeno, aby toto preukázal, že zmeny vykonával na základe písomného súhlasu prenajímateľa a je na ňom aby preukázal hodnotu úprav faktúrami alebo posudkom. Obranu odporcu považuje za účelovú, pretože ak by si tento nárok odporca uplatnil v samostatnom konaní, bol by už premlčaný. Vzniesol námietku premlčania z nároku uplatneného odporcom v kompenzačnej námietke. Nárok, ktorý si uplatnil, bol v čase jeho uplatnenia premlčaný. Vzhľadom k tomu, že prenajímateľ nedal písomný predchádzajúci súhlas na zmeny, jedná sa v prípade investície odporcu, o bezdôvodné obohatenie. Predmet nájmu bol vypratý v septembri 2009, od tohto momentu začala plynúť dvojročná premlčacia lehota. Nárok odporcu bol uplatnený na pojednávaní dňa 29.02.2012, kompenzačnú námietku nie je možné uplatniť v rámci odvolacieho konania.

Právny zástupca odporcu na pojednávaní uviedol, že odporca s podaným návrhom nesúhlasí. Trval na tom, čo odporca uvádzal v odvolaní. Potvrdil platnosť nájomnej zmluvy, aj to, že odporca mal prenajaté priestory, však odporca zhodnotil prenajaté priestory, vykonal zmeny so súhlasom prenajímateľa, vybudoval krb, komín, vydláždil WC a kanceláriu, vybudoval sprchu, umývadlo, prívod vody. Bolo to všetko v r. 2008 so súhlasom prenajímateľa. Odporca tvrdí, že to bolo robené vo vyššej hodnote ako je žalovaná suma avšak toto uvádza ako obranu v súlade s § 98 O.s.p. druhá veta. Medzi odporcom a zástupcom navrhovateľa, p. G. bola taká dohoda pri ukončení nájmu, že odporca za to že zhodnotil prenajaté priestory, nemusí faktúry, ktoré sú predmetom sporu zaplatiť. Zmeny boli robené so súhlasom prenajímateľa podľa § 667 OZ. V čase ukončenia nájmu navrhovateľ nežiadal, aby odporca uviedol vec do pôvodného stavu. Odporca vie preukázať realizáciu stavebných úprav a prác, ak by navrhovateľ toto nebral do úvahy, odporca vie uviesť vec do pôvodného stavu, odstrániť veci, ktoré sú v jeho vlastníctve, rozobrať krbovú vložku, sprchový kút. Nárok, ktorý si uplatnil odporca v kompenzačnej námietke, nie je premlčaný. Odporca si ho uplatnil v písomnej forme v odvolaní dňa 09.05.2011. Spor sa týka dvoch podnikateľských subjektov. Aj keby sa v danej veci jednalo o bezdôvodné obohatenie, platí štvorročná premlčacia lehota. Ak by sa jednalo o zhodnotenie nehnuteľnosti podľa § 667 OZ, ani v takom prípade by nebol nárok odporcu premlčaný, pretože by neuplynula trojročná premlčacia lehota. Začiatok plynutia premlčacej lehoty mohol byť najskôr ku dňu, kedy došlo k ukončeniu nájmu.

Odporca na pojednávaní uviedol, že bol v podnájme v priestoroch navrhovateľa, robil tu úpravy. Pri ukončení nájmu bolo v zmluve dojednané, že priestory sa majú vrátiť do pôvodného stavu. Nechceli mu uhradiť náklady a investície, ale ani nechceli aby veci rozbil a zobral so sebou. Prenajaté priestory sa skladali z kancelárie, skladu a voľnej plochy. Voľnú plochu upravil. V priestoroch kancelárie postavil krb aj s bezpečnostnou vložkou, pod krbom kamennú dlažbu. Celú miestnosť upravili tak, aby bola ako reprezentačná miestnosť. Obložili kút v miestnosti aj pult. Do priestorov nechal zaviesť telefónnu linku a internet. V priestoroch skladu, kde bolo WC, sa robila kamenná podlaha, sprchový kút a umývadlo, obložila sa stena kachličkami a dlažba. Zavolať vodára, aby zaviedol prívod vody do umývadla a sprchového kúta. Tieto úpravy sa robili koncom roka 2008. Na začiatku ako začali prebiehať práce to oznámil p. G., že robí úpravy, krb, sprchový kút, umývadlo. Súhlas vopred nežiadal. P. G. nebol proti tomu, nepovedal, že to treba odstrániť, že práce treba zastaviť. Ku koncu nájmu hovorili o tom, čo bude s vecami, do priestorov sa chodili pozeráť noví záujemcovia. S G. hovorili tak, že veci sa tam nechajú a že sa to odráta od nájmu, hovorili aj v konkrétnych číslach, navrhol 3-4.000, im sa aj 3.000 zdalo veľa, boli to však najmenšie náklady čo do toho vložil, pretože to stavali jeho zamestnanci, materiál dával sám,

boli to najnutnejšie náklady. Krbovú a keramickú vložku musel kúpiť. Úpravy robil preto, že mal predajňu s kameňom, chodili tam zákazníci pozerat' sa, aj aby si to vedeli predstaviť, aj za účelom lepšieho využitia priestorov, pretože krb bol funkčný, môže ho využiť aj ďalší nájomca a jednak aj za účelom reklamy. Vyplatenie svojich investícií od navrhovateľa požadoval až ku koncu nájomného vzťahu. Ústne sa dohodli na úhrade nákladov pri ukončení nájmu. Keďže k dohode nedošlo, vystavil faktúru a poslal ju navrhovateľovi mailom. Nemá žiadne doklady, okradli ho, riešil svoju životnú situáciu, nemá nič ani telefón. Výšku investícií nemá ako preukázať.

Svedok K. G. na pojednávaní uviedol, že je zamestnancom navrhovateľa od roku 2002, má na starosti správu nehnuteľností a prenájom nehnuteľností, odporcu bol u nich v nájme. Odporca mal prenajaté nebytové priestory o rozlohe asi 180 m<sup>2</sup> a kus dvora, to bol vstupný priestor. Nebytový priestor sa skladal z dvoch častí, predajňa a sklad. Odporca predával ozdobný kameň, uzatvorili nájomnú zmluvu. Zo začiatku bola platobná disciplína odporcu v poriadku až na zábezpeku, ktorú požadovali vo výške dvojnásobku mesačného nájomného, tú museli urgovať, potom bola zaplatená. Neskôr odporca dlžil za niekoľko mesiacov na nájomnom, bol na zozname neplatičov. Odporca v prenajatých priestoroch vykonal úpravy, v prvej časti urobil krb, ktorý slúžil ako vzorka kameňa pre zákazníkov ale bol aj funkčný, kúril v ňom. V zadnej miestnosti spravil sprchový kút a ohrievač na teplú vodu. Odporca najskôr tieto úpravy vykonal, až potom navrhovateľa o tom informoval, akceptovali to, len ho upozornili na bezpečnosť. Tie investície slúžili ako ukážka pre zákazníkov. Ako tieto práce vykonával, s kým a koľko do toho investoval k tomu sa vyjadriť nevedel. Tieto veci v prenajatých priestoroch zostali. Odporcu vyzývali na úhradu dlžnej sumy, dali mu výpoveď, odporca sľúbil, že to zaplatí, tak výpoveď stiahli, ale nezaplatil, tak nájom ukončili výpoveďou. Odporcu žiadali aby vypratá svoje veci, teda materiál, kameň, železo, čo aj vypratá, presťahoval sa cez plot k druhému prenajímateľovi. Odporca sa chcel dohodnúť na vyrovnaní, predložil čiastku, ktorú investoval, bola to suma asi 3.000 eur, povedal mu, že je to veľká čiastka, že investície nemali takú hodnotu a trval na uhradení dlžných faktúr. Krb bol murovaný, obložený bol kameňom. Bol spravený aj vývod - plechová rúra ktorá viedla von z budovy. Sprchový kút slúžil pre odporcu a jeho zamestnancov. Odporca ho kontaktoval, aby jeho investícia bola vyrovnaná, pred ukončením nájmu. Veci, ktoré vybudoval odporca, používali aj ďalší nájomcovia, veci existujú, sú funkčné, využívajú sa. Predchádzajúci nájomca pred odporcom bola osoba, ktorá sa zaoberala predajom dlažby, nechala tam nejakú dlažbu, myslím že túto odporca využil. Do predmetu nájmu chodil sporadicky, prívod vody tam muž bol, predchádzajúci nájomca pred odporcom robil WC. Aj do sprchového kútu sa napájal z tohto prívodu.

Svedok O. S. na pojednávaní uviedol, že bol zamestnanec odporcu, predavač, obkladač. Pracoval v prenajatých priestoroch na Z. ulici v J., bola to jedna hala, jedna kancelária a dvor. Keď tam prišiel, prenajaté priestory už fungovali. Robili sa v nich úpravy, sprchový kút, krb, vyčistil sa dvor, lepili sa vzorky kameňa. Tieto práce robil sám, mal pomocníka. Čo sa týka sprchového kútu, prišiel inštalatér, spravil vodu, osadil vaničku, aj bojler, vykachličkoval to. Krb bol funkčný, slúžil ako vzorka, obložil ho kameňom. Materiál zabezpečoval sám, kupoval ho, jednalo sa o lepidlo, betón, železné rúry. Krbovú vložku doniesol odporca. Peniaze na nákup materiálu mu dal odporca. Peniaze za tieto vykonané práce nedostal, bolo to v rámci platu, bol zamestnanec. Tieto práce sa robili ako ukážka pre zákazníka, krb sa robil aj kvôli kúreniu, pretože tu bol jeden radiátor. Vysypal sa na dvore štrk, obkladal sa aj pult, pred krbom sa dávala dlažba, aj pri dverách, dávalo sa aj umývadlo, vo WC sa robila dlažba, sprchový kút, WC, krb boli funkčné, kameň ktorým obkladali patrilo odporcovi.

Svedok K. F. na pojednávaní uviedol, že bol zamestnanec odporcu, ako robotník, rezal kameň. Prenajaté priestory bola to jedna kancelária a jeden sklad. Robil sa krb, bol funkčný, kúriť sa nemohlo, nepovolil to kominár, materiál bol z firmy teda od odporcu, vložku kupoval odporca, peniaze za tieto práce nedostal, krb sa robil na okrasu a na kúrenie.

Svedkyňa A. P. na pojednávaní uviedla, že bola u odporcu zamestnaná, pracovala ako predavačka a mala som na starosti aj jednoduchšie administratívne práce. Priestory boli prenajaté od navrhovateľa. Čo sa týka prerábania priestorov, robil sa krb, obklady okolo krbu, WC dlažba a obkladal sa barový pult. Ostatné veci, ktoré sa robili predtým, vie len z rozprávania zamestnanca S., ktorý jej hovoril, že sa robil sprchový kút, bola tam voda a umývadlo. Materiál konkrétne krbovú vložku kupoval odporca. Kameň, ktorý sa použil na tieto práce, bol na sklade. Odporca sa vyjadroval tak že niečo v prenajatých priestoroch upravil, niečo tam dal, vložil tam nejaké peniaze, že by to chcel odrátať od nájmu, či v takomto zmysle

jednal aj s niekým z Nadoku to uviesť nevedela. Stavebné úpravy sa robili v prenajatých priestoroch, pretože odporca to chcel mať krajšie, aby mu tam chodilo viac ľudí, krb bol funkčný, aj sa tam kúrilo.

Znalec W. L. na pojednávaní uviedol, že pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z cenovej úrovne v dnom období. Cenníky stavebných prác sú bežne používané, akceptované aj vo verejnom obstarávaní. Cenu práce určuje trh a zákon o verejnom obstarávaní. Pri oceňovaní vychádzal z používaného štandardu. Týka sa to aj hodnoty práce aj hodnoty materiálu. Cena práce či už odporca vykonával práce svojpomocne alebo prostredníctvom niekoho iného, zostáva stále rovnaká. Rekonštrukcie mala mať reklamný charakter pre prevádzkovateľa priestorov, nedá sa povedať, že by sa jednalo o zámerné zhodnotenie priestorov. Neprináša dlhodobější efekt. Jediný významnejší prvok rekonštrukcie je krb, ku ktorému by sa však musel spraviť komín, ktorý by schválila revízná správa. Významnejším prvkom je aj sprchový kút. Krb a sprchový kút by pri oceňovaní nehnuteľnosti zvýšili koeficient jeho vybavenosti, ostatné prvky, dlažby a obklady nie. Cena zhodnotenia nebytového priestoru by bola iná. Zhodnotenie predmetného nebytového priestoru by malo vplyv aj na zhodnotenie celej stavby. To o čo sa zhodnotil nebytový priestor je suma 2.795,66 eura, podstatnými prvkami, ktoré zhodnotili nebytový priestor bol krb a celá zdravotnícka, teda nielen sprchový kút, výpočet zhodnotenia 2.795,66 eura je vypracovaný ku dňu vypracovania znaleckého posudku, v roku 2008 bolo zhodnotenie nebytového priestoru 3.289,01 eura, ak by chceli výpočet v roku 2009, je treba odpočítať amortizáciu 3%. Okrem amortizácie nevie zohľadniť inak opotrebovanie stavu vecí.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, svedkov, znalca a oboznámením sa s obsahom spisu a to návrhom, faktúrami, výzvou na zaplatenie dlžnej sumy, podacím lístkom, nájomnou zmluvou, preberacím protokolom, platobným rozkazom, správami zo šetrenia pobytu odporcu, výpisom zo živnostenského registra odporcu, uznesením o zrušení platobného rozkazu, uznesením o ustanovení opatrovníka, listom odporcu, rozsudkom, odvolaním odporcu, uznesením KS v Nitre, uznesením o zrušení opatrovníka, vyjadrením odporcu, znaleckým posudkom č. 116/2013 Ing. L., vyjadrením navrhovateľa a zistil tento skutkový a právny stav:

Medzi navrhovateľom a odporcom bola dňa 14.9.2007 uzatvorená Nájomná zmluva č. 48/01. Predmetom nájmu boli nebytové priestory nachádzajúce sa v kat. úz. J., zapísané v LV č. XXXX, A. XX, parc.č. XXXX/XX - zast. plocha o výmere 1.732 m<sup>2</sup> - energoblok, z čoho odporca mohol využívať na skladové priestory priestor o výmere 184,4 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XX - zast. plocha o výmere 11.355 m<sup>2</sup>, z čoho odporca mohol využívať priestor o výmere 218,4 m<sup>2</sup>. Nájomné bolo dojednané vo výške 18.440.-Sk bez DPH mesačne.

Odporcovi boli vystavené faktúry za nájomné za mesiac august 2009 a september 2009 vo výške 2 x 728,40 eur, spolu je to suma 1.456,80 eur.

Za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti boli odporcovi vystavené nasledovné faktúry : za marec 2009 na sumu 268,39 eur, za apríl 2009 na sumu 120,84 eur, za máj 2009 na sumu 102,90 eur, za jún 2009 na sumu 159 eur, za júl 2009 na sumu 85,86 eur, za august 2009 na sumu 80,98 eur, za september 2009 na sumu 163,43 eur, spolu je to suma 981,40 eur.

Z dlžnej sumy 2.438,20 eur odporca uhradil čiastku 443,05 eur a je dlžný ešte sumu 1.995,15 eur.

Navrhovateľ zobrať návrh v časti o zaplatenie 268,39 eur návrh späť a teda dlžná suma je 1.726,76 eur.

Odporca vykonal v prenajatých priestoroch stavebné úpravy, konkrétne sa jednalo o vybudovanie krbu, obklady okolo krbu, dlažba okolo krbu, dlažba vo WC, obklad barového pult, robil sprchový kút, zaviedla sa voda, urobilo sa umývadlo. Tieto práce vykonali zamestnanci odporcu, materiál bol dodaný odporcom, buď z jeho vlastných zdrojov, alebo ho kúpil. Tvrdenie odporcu ohľadne vykonaných prác potvrdili v konaní vypočutí svedkovia G., S., F., P.. Odporca nevedel preukázať vložené investície do rekonštrukcie prenajatých priestorov.

Odporca ako nájomca nemal od navrhovateľa ako prenajímateľa na vykonávanie zmien a stavebných úprav na predmete nájmu predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa a náklady spojené so zmenami a úpravami predmetu nájmu sa zaviazal znášať nájomca sám s poukazom na článok IV bod 7,8 nájomnej zmluvy. Navrhovateľ vedel o vykonávaných stavebných úpravách a akceptoval ich.

Súd do konania ustanovil znalca Ing. W. L., a uložil mu vypracovať znalecký posudok, v ktorom určí hodnotu stavebných prác vykonaných odporcom v nebytových priestoroch navrhovateľa nachádzajúcich sa na parcele č. XXXX/XX a parcele č. XXXX/XX, v katastrálnom území J., Obec J., Okres J., na ulici A. XX, zapísaných na LV č. XXXX Správy katastra J., spočívajúcich v zhotovení krbu, sprchového kútu, položení dlažby v okolí krbu a pod krbom, obložení kútu v krbovej miestnosti, obložení barového pultu, položení kamennej podlahy v priestoroch skladu, obložení steny kachličkami v priestoroch skladu, a iných stavebných prác vykonaných odporcom, ktoré vyjdú najavo pri vykonaní obhliadky znalcom na mieste samom a aj určil, o čo sa zhodnotila vec - nebytový priestor po vykonaní stavebných prác odporcom.

Zo znaleckého posudku súd zistil, že odporca vykonal v prenajatých nebytových priestoroch navrhovateľa stavebné práce a dodávky materiálov v celkovej hodnote 4.963,54 eur bez DPH, 5.906,61 eur s DPH, zhodnotenie nebytového priestoru odporučil v hodnote 2.795,66 eur.

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

Podľa § 665 ods. 1 OZ, nájomca je oprávnený užívať vec spôsobom určeným v zmluve; ak sa nedohodlo inak, primerane povahe a určeniu veci. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.

Podľa § 667 ods. 1 OZ, zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

Podľa § 667 ods. 2 OZ, ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

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

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

Podľa § 96 ods.1 O.s.p. navrhovateľ môže vziať za konania späť návrh na jeho začatie, a to sčasti alebo celkom. Ak je návrh vzatý späť celkom, súd konanie zastaví.

Podľa § 96 ods. 2 O.s.p., súd konanie nezastaví, ak odporca so späťvzatím návrhu z vážnych dôvodov nesúhlasí, v takom prípade súd po právoplatnosti uznesenia pokračuje v konaní.

Podľa § 96 ods. 3 O.s.p. nesúhlas odporcu so späťvzatím návrhu nie je účinný, ak dôjde k späťvzatiu návrhu skôr, než sa začalo pojednávanie, alebo ak ide o späťvzatie návrhu na rozvod, neplatnosť manželstva alebo o určenie, či tu manželstvo je alebo nie je.

Podľa § 98 O.s.p., vzájomným návrhom je i prejav odporcu, ktorým proti navrhovateľovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len pokiaľ navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil navrhovateľ. Inak súd posudzuje taký prejav len ako obranu proti návrhu.

Podľa článku IV. Bod 7 Nájomnej zmluvy č. 48/01, nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a úpravy na predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Podľa článku IV. Bod 8 Nájomnej zmluvy č. 48/01, náklady spojené so zmenami a úpravami predmetu nájmu je povinný zabezpečiť a znášať nájomca sám.

Podľa § 451 ods. 1 OZ, Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 OZ, Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa a§ 456 OZ, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

Podľa § 458 ods. 1 OZ, Musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

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

Podľa § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka, právne vzťahy uvedené v odseku 1 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.

Podľa § 387 ods. 1 ObZ., právo sa premlčí uplynutím premlčacej doby ustanovenej zákonom.

Podľa § 397 ObZ., ak zákon neustanovuje pre jednotlivé práva inak, je premlčacia doby štyri roky.

Úprava nájmu a podnájmu nebytových priestorov je v Občianskom zákonníku upravená v § 720, ktorý len stanovuje, že táto právna úprava je vymedzená v osobitnom zákone, a to v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zákonov. Medzi navrhovateľom a odporcom vznikol nájomno-právny vzťah na základe uzavretej nájomnej zmluvy č.48/01 zo dňa 14.9.2007, ktorá bola uzatvorená písomne, obsahovala v čl. I. predmet nájmu, ktorým boli špecifikované nebytové priestory, čl. III. účel nájmu, ktorým bolo predajné, skladové a parkovacie priestory, nájomné bolo dojednané v čl. VI. Zmluvy vo výške 18.440.-Sk bez DPH za kalendárny mesiac a bola uzatvorená na dobu neurčitú, čiže súd konštatuje, že zmluva bola uzatvorená platne a riadi sa režimom Občianskeho zákonníka. Odporca neuhradil dojednané nájomné a platby za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti riadne a včas, odporcovi boli vystavené faktúry za nájomné za mesiac august 2009, september 2009 vo výške 2 x 728,40 eur, spolu 1.456,80 eur a neuhradil za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti faktúry za marec 2009 na sumu 268,39 eur, za apríl 2009 na sumu 120,84 eur, za máj 2009 na sumu 102,90 eur, za jún 2009 na sumu 159 eur, za júl 2009 na sumu 85,86 eur, za august 2009 na sumu 80,98 eur, za september 2009 na sumu 163,43 eur, spolu 981,40 eur. Z dlžnej sumy 2.438,20 eur odporca uhradil čiastku 443,05 eur a je dlžný ešte sumu 1.995,15 eur. Navrhovateľ zobral návrh v časti o zaplatenie 268,39 eur návrh späť a teda dlžná suma, ktorú navrhovateľ od odporcu požadoval je 1.726,76 eur. Toto v konaní nebolo sporné, navrhovateľ preukázal svoj nárok vystavenými faktúrami, odporca vystavené faktúry nenamietal, avšak proti podanému návrhu vzniesol obranu s poukazom na § 98 O.s.p. v tom, že nebytové priestory zhodnotil.

Ustanovenie § 667 upravuje možnosti vykonania zmien na prenajatej veci. V odseku 1 sú upravené právne následky zmien vykonaných so súhlasom prenajímateľa v závislosti od toho, či sa prenajímateľ zaviazal na úhradu ich nákladov, alebo nie. V odseku 2 sú upravené následky zmien vykonaných bez súhlasu prenajímateľa. V odseku 1 je vyjadrená predovšetkým zásada, podľa ktorej zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Formu na udelenie súhlasu Občiansky zákonník priamo neupravuje, a preto možno súhlas udeliť v akejkoľvek forme. Občiansky zákonník takisto nevyžaduje, aby bol súhlas udelený pred vykonaním zmien. Vzhľadom na to, že následky zmien nastanú až po ich vykonaní, možno zastávať stanovisko, že súhlas môže byť udelený tak počas vykonávania zmien, ako aj po skončení vykonaných zmien. V tomto prípade však závisí od prenajímateľa, či takýto súhlas dodatočne udeliť, alebo nie. V odseku 1 je vyjadrená aj ďalšia zásada,

podľa ktorej ak prenajímateľ dal súhlas na vykonanie zmien, nájomca môže požadovať úhradu nákladov s tým spojených len v prípade, keď sa na to prenajímateľ zaviazal. Pokiaľ ide o otázku, aké náklady a kedy môže nájomca od prenajímateľa požadovať, je rozhodujúci predovšetkým obsah zmluvy. Ak zmluva túto otázku neupravuje, nároky nájomcu na úhradu nákladov vynaložených na vykonanie zmien závisia od toho, či sa prenajímateľ zaviazal uhradiť náklady vynaložené na vykonané zmeny, alebo nie. Ak sa na to prenajímateľ zaviazal, nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po skončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Zákon vychádza z toho, že zmeny slúžili predovšetkým nájomcovi, a preto má prenajímateľ uhradiť iba tie náklady, ktoré viedli k trvalému zhodnoteniu veci. Odpočítanie znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci, je preto opodstatnené. Iná je situácia, ak prenajímateľ síce súhlasil so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov. Vtedy nájomca po skončení nájmu môže požadovať iba protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Je to obdoba nároku z bezdôvodného obohatenia, ktorý však možno uplatniť až po skončení nájmu. V prípade, keď nájomca vykoná zmenu bez súhlasu prenajímateľa, sú podľa odseku 2 sankcie oveľa prísnejšie. V takomto prípade je nájomca povinný po skončení nájmu vec uviesť na svoje náklady do pôvodného stavu. Nájomca však vtedy nemá nárok na úhradu nákladov, ktoré vynaložil na vykonanie zmien predmetu nájmu, ale vznikne mu ešte povinnosť znášať náklady spojené s uvedením veci do pôvodného stavu. Zmeny vykonané bez súhlasu prenajímateľa však už aj počas trvania nájomného pomeru môžu viesť k závažným právnym následkom. Ak totiž prenajímateľovi v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci značná škoda, prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa podľa § 48 ods. 2 zmluva zrušuje od začiatku a obe zmluvné strany musia uviesť vec do pôvodného stavu. To znamená, že nájomca, ktorý vykonáva alebo už vykonal určité zmeny na najatej veci, musí vec uviesť do pôvodného stavu, a to tak, aby hrozba vzniku značnej škody prenajímateľovi bola čo najrýchlejšie odstránená. Náklady spojené s uvedením najatej veci do pôvodného stavu znáša nájomca.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že odporca vykonal v prenajatých nebytových priestoroch stavebné úpravy, podľa uzatvorenej zmluvy mal mať k tomu vopred písomný súhlas prenajímateľa, ktorý nemal. Odporca v konaní tvrdil, že navrhovateľa vopred informoval o stavebných úpravách, vo svojej výpovedi uviedol, že na začiatku ako začali prebiehať práce toto oznámil pánovi G. pán G. nebol proti tomu, nepovedal, že to treba odstrániť, že práce treba zastaviť. Svedok G. na pojednávaní uviedol, že odporca najskôr tieto úpravy vykonal, až potom navrhovateľa o tom informoval, navrhovateľ to akceptoval, len ho upozornil na bezpečnosť. Uvedené súd vyhodnotil ako súhlas navrhovateľa, pretože súhlas možno udeliť v akejkoľvek forme a Občiansky zákonník nevyžaduje, aby bol súhlas udelený pred vykonaním zmien, súhlas môže byť udelený tak počas vykonávania zmien, ako aj po skončení vykonaných zmien ako to bolo v danom prípade. Odporca však nemôže požadovať úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami, pretože navrhovateľ sa k tomu nezaviazal s poukazom na článok IV. bod 8 zmluvy o nájme, podľa ktorého náklady spojené so zmenami a úpravami predmetu nájmu je povinný zabezpečiť a znášať nájomca. V takomto prípade môže odporca titulom vydania bezdôvodného obohatenia požadovať od navrhovateľa ako protihodnotu to, o čo sa zvýšila hodnota prenajatých priestorov. K vyriešeniu tejto odbornej otázky súd do konania pribral znalca, ktorému zadal úlohu určiť, o čo sa zhodnotila vec - nebytový priestor po vykonaní stavebných prác odporcom. Znalec odporučil podľa svojho znaleckého posudku zhodnotenie nebytového priestoru v hodnote 2.795,66 eur ku dňu vypracovania znaleckého posudku, pri amortizácii 3 % ročne, by bolo zhodnotenie nebytových priestorov v roku 2008 - 3.289,01 eura, v roku 2009 - 3.190,34 eura. K znaleckému posudku mal navrhovateľ výhrady, namietal, že hodnota stavebných prác je nereálna, že nebol ustálený predmet stavebných prác vykonaných odporcom, že práce vykonával sám odporca, resp. jeho zamestnanci, k tomu to sa vyjadril znalec tak, že pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z používaného štandardu týkajúceho sa hodnoty materiálu aj prác, cena práce, či už ju vykonával sám odporca, alebo iné osoby, zostáva stále rovnaká, rozsah prác bol v podstate zhodne potvrdený v konaní vypočutými svedkami G., S., F., P.. Znalec uviedol, že podstatnými prvkami, ktoré zhodnotili nebytový priestor sú krb a celá zdravotnícka, zotrval na závere znaleckého posudku, podľa ktorého sa nebytový priestor zhodnotil o 2.795,66 eura ku dňu vypracovania znaleckého posudku.

Navrhovateľ vzniesol námietku premlčania z nároku uplatneného odporcom v kompenzačnej námietke, predmet nájmu bol vypratý v septembri 2009, od tohto momentu začala plynúť dvojročná premlčacia doba, keďže sa jedná o vydanie bezdôvodného obohatenia, pretože odporca uplatnil svoj nárok až na pojednávaní dňa 29.2.2012. Tu sa súd stotožnil s tvrdením navrhovateľa len v tom, že sa jedná o bezdôvodné obohatenie a že premlčacia doba začala plynúť v septembri 2009. Inak mal súd za

preukázané, že odporca uplatnil svoju námietku už v odvolaní zo dňa 9.5.2011 podanom proti rozsudku, ktorým súd prvýkrát rozhodol vo veci a mal za to, že obrana odporcu nie je premlčaná, pretože súd premlčiaciu lehotu posudzoval podľa Obchodného zákonníka, pretože sa jednalo o vzťah medzi dvoma podnikateľmi. Na riešenie vzťahu Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka treba použiť interpretačné pravidlo, ktoré je vymedzené v § ust. 1 Obchodného zákonníka, pričom východiskovou otázkou je, že záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia, ak ide o vzťah medzi podnikateľmi a vznikol v súvislosti s ich podnikateľskou činnosťou, je obchodno-právnym vzťahom, a to aj napriek tomu, že sa naň v dôsledku absencie právnej úpravy v Obchodnom zákonníku bude aplikovať právna úprava Občianskeho zákonníka. Premlčanie a bezdôvodné obohatenie sú 2 samostatné inštitúty a na tomto základe treba posudzovať aj ich právnu úpravu v oboch zákonníkoch a s tým pristupovať aj k výkladu a aplikácii Občianskeho zákonníka na obchodné vzťahy. Teda, osobitne treba pristupovať k právnej úprave bezdôvodného obohatenia obsiahnutej v Občianskom zákonníku, ktorá sa bude aplikovať aj na obchodné vzťahy a osobitne k právnej úprave inštitútu premlčania, ktorý (ako celok pre obchodné vzťahy) upravuje Obchodný zákonník a bude sa preto aplikovať aj na premlčanie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia, a to aj napriek tomu, že Obchodný zákonník neustanovuje osobitnú premlčiaciu dobu na vydanie bezdôvodného obohatenia. Aplikácia ust. § 107 Občianskeho zákonníka v predmetnej veci preto nemá opodstatnenie.

Len na okraj súd poznamenáva, že lehota by premlčaná nebola, aj keby ju súd posudzoval podľa Občianskeho zákonníka.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti ako aj citované zákonné ustanovenia súd konanie v časti o zaplatenie 268,39 eur zastavil s poukazom na čiastočné späťvzatie návrhu podľa § 96 O.s.p. a vo zvyšnej časti návrh zamietol.

O vrátení súdneho poplatku kráteného o sumu 6,70 eura v zastavujúcej časti súd rozhodol s poukazom na § 11 ods. 3,4 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch, súdny poplatok za návrh v časti zaplatenia sumy 268, 39 eura je 16 eur - 6,70 = 8,30 eura.

O trovách konania v zastavujúcej časti súd rozhodol podľa § 146 ods. 1 písm. c/ O.s.p. tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

O trovách konania ako aj o trovách štátu súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci samej s poukazom na § 151 ods. 3 O.s.p.

#### **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.