

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 13C/22/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2112204572  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lucia Mizerová  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2014:2112204572.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava samosudkyňou Mgr. Luciou Mizerovou, v právnej veci navrhovateľa: Obec Zeleneč, so sídlom Školská ulica 224/5, Zeleneč, zastúpeného advokátom: JUDr. Roman Cibulka, so sídlom Hlavná 13, Trnava, proti odporcovi: Marek Vavro - MIV, IČO: 37036751, s miestom podnikania Hlavná 78/75, Zeleneč, zastúpenému JUDr. Katarínou Bajovou, so sídlom Hlavná 25, Trnava, o vypratanie nehnuteľnosti, t a k t o

### rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Navrhovateľ je **p o v i n n ý** zaplatiť odporcovi náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 578,62 eura, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku, k rukám právnej zástupkyne odporcu.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 1.3.2012 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd rozhodol o povinnosti odporcu vypratať a navrhovateľovi odovzdať nebytové priestory - bufet a letnú terasu nachádzajúce sa na prvom poschodí stavby s. č. XXX postavenej na parc. č. XXX v kat. úz. Q. zapísanej na LV č. XXXX pre okres F., obec Q., kat. úz. Q., a to do 10 dní. Uplatnil si náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia.

Návrh odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Q. zapísanej na LV č. XXXX pre k. ú. Q. a označenej ako stavba s. č. XXX postavená na parc. č. XXX. S odporcom uzatvoril dňa X.X.XXXX zmluvu č. XX/XXXX o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej boli nebytové priestory v uvedenej nehnuteľnosti, a to miestnosť bufetu s príslušenstvom o výmere XX,X m<sup>2</sup> a letná terasa o výmere XX,X m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na prvom poschodí tohto telovýchovného zariadenia. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú a účel nájmu bol vymedzený tak, že odporca bude ako nájomca uvedené priestory užívať na prevádzkovanie bufetu a letnej terasy v súlade s predmetom jeho činnosti. Výška nájomného bola dohodnutá za 1m<sup>2</sup> na 400 Sk/rok a ročná výška nájomného na sumu 60.000 Sk (t. j. 1.991,64 eura) splatná do 31.12. príslušného kalendárneho roka. Odporca sa nájomnou zmluvou zaviazal nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu navrhovateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov s tým, že úhradu predmetných nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu môže požadovať len v prípade, že k tomu dá navrhovateľ predchádzajúci písomný súhlas a súčasne sa zaviazal tieto náklady uhradiť. Takto písomne vopred odsúhlasené stavebné úpravy vynaložené na modernizáciu a rekonštrukciu prenajatého nebytového priestoru si mal potom možnosť odrátať z nájomného. V nájomnej zmluve bol dohodnutý spôsob ukončenia nájmu, buď vzájomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou prenajímateľa s dvojmesačnou výpovednou lehotou z dôvodov uvedených v nájomnej zmluve. Navrhovateľ dňa X.XX.XXXX odporcovi doručil výpoveď z nájmu z dôvodov, že odporca neuhradil nájomné vo výške a v čase dohodnutom v čl. IV. nájomnej zmluvy za roky 2009 a 2010 a ani nepredložil doklady o finančných prostriedkoch vynaložených

na modernizáciu a rekonštrukciu časti prenajímaného nebytového priestoru ako i z dôvodu, že odporca uskutočnil v prenajatom nebytovom priestore stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a prenajatý priestor prevádzkoval na iný účel ako bolo prevádzkovanie bufetu. Týmto odporca porušil ustanovenia nájomnej zmluvy, čo bol dôvod výpovede z nájmu v zmysle čl. VI. ods. 2 písm. a) nájomnej zmluvy. Na základe tejto výpovede nájomný vzťah skončil uplynutím dvojmesačnej výpovednej lehoty v zmysle čl. VI. nájomnej zmluvy, t. j. dňom X.X.XXXX. Navrhovateľ odporcu listom zo dňa X.X.XXXX . vyzval na vypratanie nebytového priestoru najneskôr do XX.X.XXXX. . Navrhovateľ tiež poukazoval na to, že odporca užíva prenajatý priestor od počiatku bez právneho dôvodu, pretože nájomná zmluva neobsahuje všetky podstatné náležitosti vyplývajúce z ust. § 3 ods. 2 z. č. 116/1990 Zb., ktorou je okrem iného i spôsob platenia nájomného, pričom podľa § 3 ods. 4 cit. zák., pokiaľ zmluva neobsahuje náležitosti podľa ods. 3 je absolútne neplatná. Navrhovateľ mal za to, že jeho požiadavka na vypratanie a odovzdanie nebytových priestorov je opodstatnená, keď odporca odmietol nebytový priestor vypratať.

Odporca s podaným návrhom nesúhlasil.

Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom navrhovateľa, odporcu, výsluchom svedkov Ing. N. G., C., listinnými dôkazmi, a to: zmluvou č. XX/XXXX zo dňa X.X.XXXX o nájme nebytových priestorov, výpoveďou z nájmu zo dňa XX.XX.XXXX, rozsudkom Okresného súdu Trnava č. k. 16C/173/2011-104 zo dňa 20.11.2012, rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 23Co/44/2013-131 zo dňa 30.9.2013, výdavkovým pokladničným dokladom č. XXXXXXXXXXXX zo dňa XX.X.XXXX, príjmovým pokladničným dokladom MPM plast s.r.o. zo dňa XX.XX.XXXX, faktúrou MPM plast s.r.o. č. XXX/XX zo dňa XX.XX.XXXX, dodacím listom zákazky Q. ponuka XXXX/XX . príjmovým pokladničným dokladom Obce Q. č. XXXXXXXX. zo dňa XX.X.XXXX, otváracími hodinami Pub-u Tétéčko, výpismi zo zápisníc Obecného zastupiteľstva Obce Q. a z nich uzneseniami č. XX/XXXX, č. XX/XXXX a č. XX/XXXX, rozhodnutím Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Trnave č. A./XXXX/XXXXX/Br-HV zo dňa XX.X.XXXX, oznámením Obce Q. zo dňa XX.X.XXXX o prijatí uznesenia č. XX k zmene užívania stavby, dodacím listom M. T. - MH V. č. XXXXXX zo dňa X.X.XXXX, faktúrou č. X/XXXX zo dňa XX.X.XXXX dodávateľa H. R. stavebné práce B.: XXXXXXXXXXX, príjmovým pokladničným dokladom č. XXXXXXXX zo dňa XX.X.XXXX H. R. stavebné práce, žiadosťami spoločnosti Niké, spol. s r. o. zo dňa XX.X.XXXX o schválenie prevádzkovej doby a o vydanie záväzného stanoviska k predmetu podnikania a o oznámenie čísla účtu na odvody z prevádzkovania stávkovej kancelárie Niké, mandátnou zmluvou medzi mandantom Niké, s.r.o. a mandatárom G. H. - G., záväzným stanoviskom Obce Q. zo dňa XX.X.XXXX, ako aj zápisnicou o pojednávaní v konaní vedenom na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 16C/173/2011 zo dňa 16.10.2012, pričom zistil nasledovný skutkový stav:

Navrhovateľ svoj návrh na vypratanie nehnuteľnosti odôvodňoval tým, že odporca nezaplatil včas nájomné za roky 2009 a 2010. Za rok 2010 nájomné zaplatil až po doručení výpovede z nájmu a nájomné neplatí dosiaľ. V súvisiacom konaní sp. zn. 16C/173/2011 vypovedala bývalá starostka obce, ktorá uviedla, že odporca pred uzatvorením zmluvy o nájme vykonal stavebné úpravy, o čom predložil doklady, a preto nemusel v zmysle neskôr uzatvorenej zmluvy zaplatiť nájom za rok 2008 a časť nákladov sa mu započítalo aj na nájom za rok 2009, ale nie v celej výške nájomného. V zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy článok VII. bod 5 sa nájomca zaviazal nevykonávať úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Tento písomný súhlas mu po uzatvorení zmluvy vydaný nebol. Od 27.12.2010 (odkedy je starostom B. A.) odporca nepredkladal doklady o vykonanej rekonštrukcii na započítanie nájmu. Ekonómka uviedla, že nájom za rok 2010 uhradený nie je. Starosta obce dal preto pokyn, aby ekonómka vyzvala odporcu k úhrade nájomného, čo tento urobil, avšak nie po doručení faktúry, ale až po doručení výpovede z nájmu. Jediná faktúra, ktorá bola započítaná na nájomné, bola z decembra 2008. Navrhovateľ poukazoval na to, že na základe uznesení Obecného zastupiteľstva, bolo odporcovi uložené odstrániť nedostatky na predmetnej nehnuteľnosti, avšak pokiaľ ide o započítanie nákladov, to sa mohlo týkať len tých, ktoré boli v prospech rekonštrukcie a modernizácie objektu v zmysle zmluvy článok 7 bod 5. Práce, ktoré boli uložené odporcovi, tento pravdepodobne aj vykonal po uznesení obecného zastupiteľstva. Starosta po nástupe do funkcie nevedel reagovať na započítanie, ktoré požadoval odporca, zistil, že bol započítaná len jedna faktúra za plastové okná. Navrhovateľ poukazoval na to, že v zmysle zmluvy o nájme prenajímateľ môže vypovedať zmluvu pokiaľ nájomca využíva priestor s rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia zmluvy, pričom v zmysle čl. 4 zmluvy má nájomca riadne platiť nájomné, ktoré je splatné do 31.12 kalendárneho roka. Zmluvu o nájme je pritom možné meniť len na základe písomných dodatkov, pričom žiadny písomný dodatok k zmluve

uzatvorený nebol, a teda nedošlo k zmene dohody o spôsobe platenia nájomného. Nie je pravda, že zastupiteľstvo prijalo uznesenie, že sa bude nájomné uhrádzať inak, ako bolo uvedené v zmluve z r. 2008, nájomné platené nebolo, bolo započítané na základe dokladu odporcu o vynaložení nákladov na plastové okná, v r. 2009 odporca neuhradil žiadne nájomné a ani nepredložil doklad o zaplatení nájomného a v r. 2010 nájomné neuhradil, až na základe výzvy obce ho uhradil dodatočne. Zo zmluvy vyplýva, že odporca mal začať splácať nájomné po vzájomnom započítaní nákladov, avšak odporca tieto náklady nevynaložil a tie ktoré vynaložil mu boli zohľadnené po predložení dokladov. Nájomca ďalej využíval prenajaté priestory na iný účel ako prevádzkovanie bufetu, pretože bufet sa nedá prevádzkovať do 23:00 hod., resp. do neskorých hodín, pričom prevádzkové hodiny boli odsúhlasené a nedošlo k uzatvoreniu dodatku k nájomnej zmluve, ktorá by ustanovenia nájomnej zmluvy menila. Odporca mal právo na započítanie takých prác v zmysle nájomnej zmluvy čl. 7 ods. 5, ktoré mohli byť vykonané iba s predchádzajúcim písomným súhlasom obce a odporca môže požadovať náhradu nákladov v spojení so zmenou veci iba v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Pretože tak učené nebolo, nie je možné, aby mu boli započítané dodatočne vyfabrikované náklady na nájomné z predchádzajúcich rokov. Práce, ktoré vykonal p. R., boli podľa jeho vyjadrenia vykonané od začiatku apríla a v máji r. 2008, teda na túto rekonštrukciu bol potrebný písomný súhlas obce, ako aj záväzok obce, že obec tieto náklady zaplatí. Z uznesení obecného zastupiteľstva, z ktorých vyplývali povinnosti vykonať niektoré stavebné práce p. H., nevyplýva záväzok obce, že tieto náklady uhradí, takisto to nevyplýva z uznesenia č. XX. z roku XXXX, kde sa uvádza, že nájomca na vlastné náklady zabezpečí vo vnútorných priestoroch realizáciu odsávania vzduchu a klimatizácie. Nie všetky rekonštrukčné práce boli realizované v prospech obce, ale veľká časť z nich bola realizovaná v prospech podnikania odporcu, a preto bolo veľmi významné aby pred realizáciou týchto prác obec písomne na základe uznesenia obecného zastupiteľstva vopred odsúhlasila, ktoré z konkrétnych prác bude obec hradiť, resp. započítavať na nájomné. Žiadny takýto písomný záväzok zo strany obce po uzatvorení zmluvy neexistuje. Po nástupe starostu B. A. do funkcie začiatkom roku 2011, bol tento kontaktovaný všetkými bezprostrednými susedmi dotknutej nehnuteľnosti, ktorí sa na neho obrátili so sťažnosťou, že pán H. prevádzkuje bufet do skorých ranných hodín. Preto je podľa navrhovateľa daný aj tento výpovedný dôvod, pretože v predmetných priestoroch nie je prevádzkovaný bufet, ale pohostinské zariadenie, reštaurácia, bar, v ktorej sa konajú stretávky, oslavy, jubileá do neskorých hodín. Pokiaľ ide pojem letná terasa, tento nie je krytý žiadnou legislatívou, ale podľa navrhovateľa vo vnútorných priestoroch bufetu si môže zákazník zakúpiť nápoje a skonzumovať ich na letnej terase. Pokiaľ ide o uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým boli odporcovi ukladané povinnosti za účelom odstránenia hlučnosti, navrhovateľ uviedol, že primárne bolo pre neho riešením uvedenie veci do pokojného stavu, teda vykonať také opatrenia zo strany prenajímateľa, ktoré by zamedzili sťažnostiam susedov okolitých nehnuteľností. Súčasťou týchto opatrení bol aj príkaz zastupiteľstva na základe uznesenia č. XX z júna roku 2011, z ktorého vyplýva, že p. H. zabezpečí dodržanie prevádzkovej doby. Rozhodujúce je, že odporca neplatil nájomné riadne a včas a doposiaľ na nájomnom zostal obci dlžný, čo znamená, že nedodrжал ustanovenia nájomnej zmluvy, čo je jeden z dôvodov pre výpoveď. Z nájomnej zmluvy nevyplýva, že by odporca mal platiť nájomné, až po vystavení faktúr alebo po upozorneniach. Odporca zaplatil fakticky na nájomnom iba jedenkrát 60.000 Sk a aj to po splatnosti. V čl. 4 bod 1 sa uvádza, že pokiaľ odporca predloží nejaké doklady, ktorými zrekonštruoval nehnuteľnosť, bude mu to možné odrátať zo zročného nájomného. Odporca oficiálne predložil len jediný doklad za okná a tento mu bol zohľadnený na nájomnom za rok 2008. Za ďalšie roky až do skončenia nájomného vzťahu odporca nájomné v lehote splatnosti neuhradil, čím porušil povinnosti uvedené v nájomnej zmluve. Verzia odporcu, ktorý si myslel, že má byť vyzvaný na zaplatenie nájomného, alebo že má údajný preplatok na nájomnom tým, že nehnuteľnosti zhodnotil vo väčšom rozsahu ako bolo jednotlivé nájomné, nezodpovedá textu zmluvy a nemôže byť akceptovaná ako dôvod neplatenia nájomného. Druhým výpovedným dôvodom, ktorý bol preukázaný bola skutočnosť, že odporca prenajaté priestory neprevádzkoval ako bufet, ale ako pohostinské zariadenie, v ktorom usporadúval rôzne akcie, mimo prevádzkových hodín.

Odporca poukazoval na závery v konaní sp. zn. 16C/173/2011, kde Krajský súd v Trnave uviedol, že nájomná zmluva je uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka a je potrebné sa zaoberať platnosťou výpovede. Mal za to, že nájomné je vysporiadané aj za časť roku 2010, napriek tomu uhradil nájomné za tento rok, aj keď to pociťuje ako krivdu, pretože nemôže predložiť doklady o vykonaných prácach, ktoré mu pracovníci, ktorí ich vykonali nepredložili, keď sami sú poslancami. Písomný súhlas na rekonštrukciu odporca nemá, pretože nebol potrebný. Celú rekonštrukciu totiž vykonal pred podpisom zmluvy. K skutkovým okolnostiam prípadu odporca uviedol, že nakoľko boli sťažnosti na prevádzkovanie bufetu na štadióne načierno, odporca požiadal obec v januári 2008 o uzatvorenie nájomnej zmluvy.

Bolo to prerokované na obecnom zastupiteľstve, kde bolo odporcovi povedané, že môže začať rekonštrukciu priestorov, ktoré si bude prenajímať. Dňa X.X.XXXX bola uzatvorená nájomná zmluva a dňa X.X. alebo X.X.XXXX odporca pozval poslancov, starostku a kontrolórku, aby videli vykonanú rekonštrukciu priestorov. Regionálny úrad verejného zdravotníctva preveroval už spustenú prevádzku niekedy začiatkom leta 2008. Materiál použitý na rekonštrukciu odporca predložil obci. Ide o faktúru na plastové okná v hodnote 77.250,- Sk (t.j. 2.564,23 eura). Túto predkladal v marci 2008. Keďže chceli, aby faktúra znela na obec a nie na odporcu, má táto faktúra dátum až december 2008. Odporca ďalej kupoval materiál v Baumaxe, doklad odovzdal obci, bolo to asi na 12.000,- Sk (398,33 eura) a ďalej disponuje dokladom od Hovorku na 22.500,- Sk (746,86 eura), ktorého kópia je v spise 16C/73/2011, keď originál dokladu odovzdal obci. Odporca ďalej zaplatil poslancovi H. R. XX.XXX,- Sk (2.987,45 eura) a 15.000,- Sk (497,91 eura) a neskôr v januári 2011 ešte 5.000,- Sk (165,97 eura). Avšak tento mu vystavil doklad len na 60.000,- Sk (1.991,64 eura), ktorý mu neodovzdal. Neskôr odporca robil ďalšie úpravy nehnuteľnosti, a to na základe uznesení obecného zastupiteľstva, v dôsledku sťažností občanov, najmä susedy. Odporca musel vymurovať stenu, aby zákazníci nevideli do susedkinej záhrady. Po 1.3.2008 staval protihlukovú stenu od susedy, zatepľoval stenu na dome susedy z druhej strany nehnuteľnosti, aby jej to pomohlo od hluku. Potom staval protihlukovú stenu na terase a presklenú stenu pri terase, aby nemohli zákazníci preskakovať vo večerných hodinách zo strany ihriska na stranu bufetu. Ďalej staval bránu v prednej časti pred terasou, aby sa zamedzilo vstupu na terasu a do baru od cesty. V roku 2011 robil ďalšie zmeny, ktoré sa týkali zmeny prístupu do baru cez budovu na zabezpečenie hostí pri chôdzi po schodoch, montoval madlá na schody. Musel dať vypracovať projektovú dokumentáciu a preorganizovať vnútorné ukladania skladovaných zásob. Na všetky tieto vykonávané úpravy mal predchádzajúci písomný súhlas obce, a to formou uznesenia obecného zastupiteľstva. Tieto stavebné úpravy hradil odporca, pričom mal za to, že mu budú započítané zo strany obce. Čo sa týka prevádzkových hodín, bufet je otvorený denne v týždni od 15.30 hod do 23.00 hod. a počas víkendov do 24.00 hod., pričom keď je zápas býva otvorené aj skôr. Promóciu v tomto zariadení nikdy neorganizoval, ale boli tam 3 kary. Nehnuteľnosť užíva dodnes, napriek doručenej výpovedi. Za rok 2008 a 2009 nájomné neplatil, pretože bol toho názoru, že to bolo započítané a za rok 2010 mu bola vystavená faktúra nájomného za celý rok, ktoré zaplatil, a to aj napriek tomu, že sa domnieva, že nájomné už zaplatil. Za január 2011 mu navrhovateľ faktúru na nájomné nevystavil. Odporca uviedol, že dodnes nevie, čo by mal platiť a v akej časti má nájomné zaplatené. V predmetných nebytových priestoroch je prevádzkovaná tiež stávková kancelária na základe mandátnej zmluvy so spoločnosťou Niké a povolenia obecného úradu. V priestoroch bufetu je umiestnený jeden počítač, ktorý tvorí stávkovú kanceláriu. Náklady za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti odporca platí vždy po vystavení faktúry a má ich vyrovnané.

Odporca zdôrazňoval, že splatnosť nájomného bola síce dohodnutá do 31.12. príslušného kalendárneho roka, avšak s tým, že nájomca začne splácať nájomné až po započítaní dokladov na rekonštrukciu a modernizáciu prenajímaného nebytového priestoru a že tieto náklady sa budú započítavať na nájomné. Predchádzajúca starostka, svedkyňa N. G. v tomto konaní vypovedala, že na radu audítorky sa dohodli na obecnom zastupiteľstve, že budú vystavené faktúry na nájom a odporcom vystavené faktúry za rekonštrukciu, všetko bude uhradené a nie započítané, na základe čoho neskôr došlo k tomu, že obec vyžadovala, aby faktúry za rekonštrukciu boli vystavené priamo na obec, pričom obec nájomcu neupozornila, že dochádza k zmene pokiaľ ide o dohodu v zmluve o započítavaní nájomného, ani nevystavili faktúry za nájom tak, ako sa dohodli. Z tohto dôvodu boli faktúry vystavované na obec, resp. obec to vyžadovala a tieto faktúry uhrádzal odporca, avšak nevystavili mu doklad o uhrádzaní nájomného. Z pohľadu obce bol takýmto spôsobom uhradený nájom vzhľadom na rekonštrukciu. Obec v rozpore so zmenou postupu, ktorú prijala, odporcovi nevystavovala faktúry na nájom ani doklad o uhradení nájomného za faktúry, ktoré vystavili, tak ako faktúru za plastové okná, ktorá bola vystavená na obec, avšak je zrejmé, že obec túto faktúru neuhradila a táto bola započítaná za nájomné. Podľa nájomnej zmluvy ako aj výpovedí svedkov sa malo splatné nájomné započítavať s investíciami odporcu vynaloženými do nehnuteľnosti prenajímateľa. Navrhovateľ však v konečnom dôsledku nezrealizoval zápočty, ale si zaúčtoval výdavkové doklady na svoje meno a odporcovi ani nevystavil doklady o príjme za nájomné. Faktúra za výmenu okien bola na žiadosť navrhovateľa rovnako vystavená na Obec Q. na sumu 77.250 Sk (2.564,23 eura), hoci tieto finančné prostriedky uhradil odporca. Následne však obec nevystavila odporcovi doklad o príjme za nájom, hoci výmenu okien platil odporca a obec žiadala doklady za okná vystaviť na svoje meno. Navrhovateľ sám potvrdil, že faktúra za okná mala byť vystavená na odporcu a následne mal byť vykonaný zápočet. V skutočnosti však navrhovateľ zápočet nevykonal a ani nevydal odporcovi doklad o príjme na sumu 77.250 Sk (2.564,23 eura) za

nájomné. Podľa svedkyne N. G. k uvedenému kroku pristúpili na základe rady audítorky. Odporca o tomto postupe upovedomený nebol, nebol upovedomený ani o tom, že obec nebude vykonávať zápočty, ako je uvedené v nájomnej zmluve. Odporca tiež odovzdal navrhovateľovi do rúk vtedajšej starostky p. G. pokladničné doklady z predajne M. T. - MH centrum v sume 20.977,40 Sk (696,32 eura) zo dňa X.X.XXXX. o zakúpení súčastí sociálneho zariadenia, ktoré bolo zabudované. Prevzatie týchto dokladov starostka potvrdila v konaní sp. zn. 16C/173/2011. Tento doklad by sa mal nachádzať v účtovníctve navrhovateľa, avšak navrhovateľ nevydal odporcovi doklad o príjme za nájom a nevykonal ani zápočet. Ďalšie rekonštrukčné práce na prenajatých nebytových priestoroch vykonával obecný poslanec a podnikateľ H. R. - Stavebné práce, IČO: 40910032 v hodnote 90.000 Sk (2.987,45 eur) a montáž sadrokartónu v sume 1.500 Sk (497,90 eura). Tento však napriek tomu, že mu boli odporcom práce uhradené, ani na základe opakovaných výziev, nevystavil odporcovi doposiaľ daňový doklad o uhradení týchto súm. Odporca preto vzniesol námietku započítania s investíciami za rekonštrukciu, ktoré boli v hotovosti vyplatené H. R. v sume X.XXX,XX eura a M. T. v sume 696,32 eura za sociálne zariadenie, a to s ohľadom na skutočnosť, že neboli vystavené faktúry na nájomné podľa údajnej zmeny prijatej na obecnom zastupiteľstve. Odporca poukazoval na výpoveď svedkyne N. G. v konaní 16C/173/2011 na pojednávaní dňa 16.10.2011, kde mala táto uviesť, že bolo dohodnuté, že náklady, ktoré zhodnotia budovu, budú odporcovi odrátané z nájomného, priestor bol pekne zrekonštruovaný, poslanci boli uzrozmenejší, že investície budú odporcovi odrátané z nájomného, odporca doniesol faktúru a bloky a bolo to určite viac ako jednoročné nájomné, po uzavretí zmluvy robil odporca iba práce odsúhlasené obecným zastupiteľstvom, mal to v podstate príkazom, nedával si žiadosť. V zmysle uznesenia č. XX obecného zastupiteľstva Obce Q. zo dňa XX.X.XXXX, obecné zastupiteľstvo odporcovi schválilo zmenu užívania stavby a otváracie hodiny do 23.00 hod. v pracovných dňoch a do 24.00 hod. v piatok a sobotu. Nemá logiku tvrdenie navrhovateľa, že bufet nemožno prevádzkovať v nočných hodinách, keď samotný navrhovateľ schválil prevádzkové hodiny bufetu, čo vyplýva z oznámenia zo dňa XX.X.XXXX, navyše v tých istých priestoroch mala tie isté prevádzkové hodiny spoločnosť Niké. Navrhovateľ totiž dňa 21.4.2008 schválil otváracie hodiny pre prevádzku Niké, spol. s r.o. Spoločnosť Niké, spol. s r.o. požiadala navrhovateľa o schválenie prevádzkových hodín stávkovej kancelárie v priestoroch odporcu, ku ktorej žiadosti predložila mandátnu zmluvu uzavretú s odporcom. Spoločnosť Niké, spol. s r.o. odvádza obci aj poplatok za prevádzkovanie stávkovej kancelárie. Stávková kancelária tak bola prevádzkovaná v priestoroch Pub-u Teječko so súhlasom obce, ktorý bol daný na dobu neurčitú a doteraz nedošlo k žiadnej výpovedi. Výpovedné dôvody jednak neboli dostatočne špecifikované a odporca má za to, že nebol naplnený ani jeden z výpovedných dôvodov. Podľa odporcu z výpovedi z nájmu došlo z dôvodu zmeny starostov, pričom predchádzajúca starostka potvrdila, že nebol daný dôvod nájom vypovedať. K tvrdeniu nového starostu, že údajne odporca vykonal stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa odporca uviedol, že nespĺňa účel taká výpoveď z nájmu, ktorá príde po troch rokoch od vykonanej rekonštrukcie a po tichom rešpektovaní daného stavu zo strany prenajímateľa, navyše keď štatutár prenajímateľa, ktorý zastupoval navrhovateľa v rozhodnom čase tvrdí, že rekonštrukcia bola vykonaná so súhlasom obce. Pokiaľ ide o nájomné a započítanie, vzniká rozpor v tvrdení navrhovateľa keď predchádzajúca starostka obce v tom istom konaní vypovedala, že G. H. nosil faktúry o svojich investíciách. To že ich starostka nepostúpila, sa nemôže klásť na zodpovednosť odporcovi v tom zmysle, že mal platiť nájomné podľa zmluvy. Nedochovalo ani k zápočtom, opäť z dôvodu ako uviedla starostka v tomto konaní, že na radu audítorky sa na obecnom zastupiteľstve dohodli, že budú vystavené faktúry za nájom a odporcom vystavené faktúry za rekonštrukciu, všetko bude uhradené a započítané. Faktúra za nájom v r. 2008 ani v r. 2009 vystavená nebola. Preto vzniká pochybnosť na strane odporcu, akým spôsobom mal uhrádzať nájom. Do tejto právnej neistoty ho dostal navrhovateľ, keď starostka opakovane na pojednávaniach potvrdzovala, že podľa jej názoru mal nájom uhradený, pretože bola vykonaná rekonštrukcia a vyjadrila sa, že nevie, či mal odporca v r. 2010 nedoplatok. Na pojednávaní dňa 2.6.2014 starostka uviedla, že čo sa týka vystavovania faktúr, vedela by sa skôr vyjadriť účtovníčka, ona to evidovala a kontrolovala, ak nedošlo k úhrade mala vystaviť upomienku. Spôsobená právna neistota nemôže byť kladená za vinu odporcovi. Podľa odporcu nie je tiež rozdiel medzi pohostinským zariadením a bufetom. Pokiaľ ide o stávkovú kanceláriu, jej prevádzkovateľom je spol. Niké so súhlasom obce.

Odporca ďalej uviedol, že bol v januári r. 2008 zvolený za predsedu futbalového klubu TJ Q., a pretože bolo potrebné riešiť otázku prenájmu bufetu, rozhodol sa, že si ho prenajme a predložil v januári 2008 žiadosť obecnému úradu, najskôr to bolo ústne na obecnom zastupiteľstve a potom písomne na pracovnej schôdzi. V januári 2008 sa konala pracovná schôdza obecného zastupiteľstva, kam bol pozvaný a tam sa dohodli, že mu priestor bude prenajatý a ho zrekonštruuje. Následne od januára do

marca 2008 prebiehala rekonštrukcia, výmena okien bola vykonaná vo februári 2008, dňa 1.3.2008 bola podpísaná zmluva a dňa 6.3.2008 boli všetci poslanci, starostka a kontrolórka zavolaní na obhliadku ukončenej rekonštrukcie. Do toho dňa bola rekonštrukcia ukončená, potom sa robili ešte schody, na príkaz obecného úradu kvôli bezpečnosti, tiež sa na príkaz montovali madlá. Celú rekonštrukciu vykonal p. R. a bolo mu vyplatených 105.000 Sk (3.485,36 eura). Pokiaľ ide o rozsah rekonštrukcie od januára do marca 2008, priestor bufetu bola ohraničená miestnosť, ktorá sa musela vybúrať, pôvodné plechové toalety sa zbúrali, robili sa podlahy, dlažby, odstraňovalo sa staré drevené obloženie, vybúrala sa zadná stena a stavala sa nová, postavili sa dve nové toalety, vymieňali sa okná, nová elektroinštalácia, rozvody inžinierskych sietí, odpady, vymieňali sa nové dvere. V prístupe do baru sa opravovali schody, dávala sa nová dlažba, nový sadrokartón. Ďalej sa dávalo vybavenie prevádzky, zabezpečovacie zariadenie, ktoré slúžilo aj pre TJ. Na terase dávali nové elektroinštalácie, nové lampy, robil sa tiež nový pivničný sklad. Po uzatvorení nájomnej zmluvy sa na prevádzke robili len úpravy, ktoré od odporcu vyžadovala obec: odhlučňovacia stena, mreža na terasu, od ihriska sa staval nový múr, od p. Q. sa zvyšovalo zábradlie. Okná boli zamurované na požiadanie susedov, avšak to bolo ešte v čase pred uzatvorením zmluvy. Na požiadanie starostky odporca zatepľoval celú stenu, aby sa zabezpečilo odhlučnenie a po ďalších rokoch odporca robil úpravu vchodu. Budoval madlá, prispôboval vchod a vstup do baru z druhého vchodu, to bolo rovnako na požiadanie obce. Pokiaľ ide o náklady, u starostky si hneď uplatnil okná, dva týždne na to doniesol bločky na obklady a dlažby. Starostke odovzdal podklady na veci od p. T. - pISOáre, a veci do soc. zariadení, ktoré bol s odporcom kupovať p. R. v Baumaxe. Pokiaľ ide o skutočnosť, že dodací list od p. T. je zo X.X.XXXX, teda až po uzavretí nájomnej zmluvy, odporca uviedol, že u p. T. pracuje jeho svokra, veci ktoré potreboval mu boli vydané pred vydaním dodacieho listu, následne bol X.X.XXXX vystavený dodací list a aj zaplatený príjmový bloček. Ďalším podkladom mala byť faktúra od p. R., o ktorej však odporca nevedel, že ju tento obci neodovzdal. Ďalšie náklady odporca obci nepredkladal, mal za to, že je to postačujúce zatiaľ na krytie nájmu a nikto ho nevyzýval, že nájomné nie je zaplatené a že by mal predložiť ďalšie doklady. Faktúru od p. R. niekoľkokrát žiadal. Pokiaľ ide o účel predmetu nájmu, pri rokovaní so starostkou sa bavili o tom, že nebytový priestor zrekonštruje na účely vybudovania pohostinského zariadenia. Po obhliadke zrekonštruovaného priestoru starostkou a poslancami neboli námietky proti tomu, akým spôsobom bol tento priestor zrekonštruovaný. Počas prevádzky zariadenia, samotná obec výhrady nemala, výhrady mali niektorí susedia, ktorí sa sťažovali na hluk, hlavne pani K., na základe čoho obec odporcovi ukladala ďalšie povinnosti. K skutočnosti, že pán R. uviedol, že rekonštruoval v apríli a máji r. 2008, odporca uviedol, že pán R. bol už X.X.XXXX ako poslanec sám kontrolovať stav prevádzky. Preto nie je pravda, že rekonštrukciu vykonal v mesiacoch apríl až máj 2008. Všetky práce teda boli vykonané pred uzatvorením zmluvy v mesiacoch január až marec 2008, až na odhlučnenia na terase a schody. Prvýkrát odporca nájomné zaplatil za rok 2010 v roku 2011, keď mu bola v roku 2011 doručená faktúra, dovtedy mu žiadna faktúra doručená nebola, preto nájomné neplatil. Túto faktúru však zaplatil napriek presvedčeniu, že ju nemá zaplatiť, pretože náklady rekonštrukcie prevyšovali nájom. Dovtedy nedostal žiadne potvrdenie, aký je nájom, alebo že niečo nemá zaplatené, pričom bol odporca v dennom styku ako predseda TJ so starostkou aj s účtovníčkou. Odporca na vyúčtovanie nájomného predkladal všetky doklady, bolo to asi 274.000 Sk (9.095,13 eura) plus mínus, ktorá suma pozostáva zo sumy 105.000 Sk (3.485,36 eura) p. R., 77.500 Sk (2.564,23 eura) za okná a dvere, 22.500 Sk (746,86 eura) bolo za T., 12.000 Sk (398,33 eura) v Baumaxe a 60.000 Sk (1.991,64 eura) bolo zaplatené hotovosťou na faktúru nájomného vystavenú v roku 2010. Je pravdou, že prenajaté priestory využíval aj na to, aby sa tam organizovali rôzne stretávky pre partie, pre futbalistov, ktorí ho o to požiadali, avšak nie mimo prevádzkových hodín. Odporca nemôže zodpovedať za skutočnosť, že navrhovateľ ústne menil podmienky hradenia nájomného, žiadal od odporcu po konzultácii s audítorom zmeny fakturácii, zároveň nemôže byť zodpovedný za to, že obecný poslanec mu nevydal zúčtovací doklad včas a v správnej výške, hoci sám rekonštrukciu vykonával. Počas pôsobenia predchádzajúceho štatutárneho orgánu odporca nebol vyzvaný na uhradenie nájomného za rok 2009 a 2010 a až keď sa vymenili starostovia obce mu bola zaslaná faktúra za rok 2010, ktorú po vyjednaní nakoniec uhradil, pretože mu bolo hrozené výpoveďou, hoci sám bol presvedčený o tom, že má nájomné do konca roku 2010 uhradené. V danom prípade nejde o štandardný prípad neplatenia nájomného, zmluva bola od počiatku postavená na tom, že odporca na svoje náklady zrekonštruje objekt a tieto náklady mu budú započítané. Pokiaľ ide o polemiku navrhovateľa o tom, čo je bufet a čo pohostinské zariadenie, nemožno presne určiť aké služby sa poskytujú v bufete a aké v pohostinskom zariadení. Odporca zároveň neprevádzkoval zariadenie bufetu, na iné účely ako mu bolo prenajímateľom poskytnuté, pretože samotná obec označovala tieto priestory ako priestory bývalého bufetu, ktoré sa mali kompletne zrekonštruovať. Nejde o štandardnú situáciu, kedy je nájomcovi poskytnutý priestor na určitý účel, ktorý by prevádzkoval na úplne iný účel a navyše neplatil nájomné. Táto zmena situácie nastala až po výmene

starostov. Navrhovateľ poskytol tieto priestory odporcovi ako prevádzku bufetu, za tým účelom, aby tam tieto činnosti prevádzkoval. Pokiaľ ide o prevádzku stávkovej kancelárie, túto činnosť v uvedených priestoroch prevádzkuje spol. Niké so súhlasom obce a spol. Niké obci platí za prevádzku. Výpoveď z nájmu preto nie je v súlade s nájomnou zmluvou ani so zistenými skutočnosťami, preto odporca žiadal návrh vo veci zamietnuť.

Svedkyňa Ing. N. G., predchádzajúca starostka Obce Q. uviedla, že dohoda pri uzatváraní nájmu znela, že obec preplatí len investície, ktoré zhodnotia nehnuteľnosť, nebude preplácať hnutelné veci. Kedy presne boli práce vykonané si svedkyňa už nepamätala. Uviedla, že na nebytových priestoroch sa zamurovávalo okno, upravoval sa vstupný priestor, čo bolo v priebehu prevádzky, pretože sa sťažovali občania. Podľa svedkyne sa normálne vystavovali doklady na nájom a preplácali sa faktúry, nerobilo sa započítavanie. Faktúry za nájom boli určite vystavované. Náklady na rekonštrukciu boli na meno obce, nie odporcu. Či bolo odporcovi niečo za rekonštrukciu zaplatené si svedkyňa nepamätala. Okrem faktúry za okná si nepamätala na žiadne iné faktúry. Uviedla, že na radu audítorky sa dohodli na obecnom zastupiteľstve, že budú vystavené faktúry za nájom a odporcom vystavené faktúry za rekonštrukciu, všetko bude uhradené a nie započítané. Či boli faktúry vystavované, uviesť nevedela. Uviedla, že boli sťažnosti od občanov na prevádzkovanie v nočných hodinách. Na základe sťažností občanov, musel robiť odporca ďalšie rekonštrukčné práce, resp. bežné údržbové práce, musel tiež zaviesť klimatizáciu, pretože susedom vadili otvorené okná. Obec mala zaplatiť za práce, ktoré boli zabudované do nehnuteľnosti. Rekonštruované boli aj hygienické zariadenia. Ak boli faktúry vystavené na obec, mali byť zaplatené dodávateľovi. Práce vykonával aj pán R., podľa svedkyne predložil faktúry obci, avšak nevedela to uviesť určite. Podľa svedkyne odporca nevykonával iné práce, než ktoré mu boli uložené obecným zastupiteľstvom, alebo boli odsúhlasené. Nevedela uviesť, či nájomné za rok 2008 a 2009 bolo zaplatené. Podľa svedkyne počas obdobia keď bola starostkou, nebolo potrebné dať výpoveď odporcovi, nakoľko vždy sa zaviazal, že spraví to, čo mu uložia poslanci po sťažnostiach občanov. Vnútorne rekonštrukcie sa svedkyňa páčili.

Svedkyňa C. R., účtovníčka Obecného úradu v Q. uviedla, že nájomná zmluva bola uzavretá dňa X.X.XXXX, kde bolo dohodnuté, že ročné nájomné bude vo výške 60.000 Sk (1.991,64 eura) a je splatné do konca prísl. roka, teda do 31.12. V roku 2008 nájomné nebolo uhradené, v r. 2009 pán H. po vzájomnom rokovaní so starostkou G. sa dohodli, že jedna faktúra vo výške 77.250 Sk (2.564,23 eura) bude započítaná do nájomného, čiže svedkyňa na pokyn starostky vystavila príjmový doklad vo výške 50.000 Sk (1.659,70 eura), čo bola alikvotná čiastka na nájomné za rok 2008, toto bolo uhradené v r. 2009. Za rok 2009 nebolo nájomné uhradené do konca roku 2009. Za rok 2010 do konca r. 2010 nebolo uhradené nájomné, až na pokyn nového starostu svedkyňa v marci r. 2011 vystavila faktúru na nájomné za rok 2010. Toto nájomné bolo zaplatené až v novembri 2011. Za rok 2011 tiež nebolo nájomné uhradené v do 31.12. Svedkyňa mala od starostky pokyn len v prípade jednej faktúry, ktorú odporca predložil v r. 2009, aby bol urobený zápočet nájomného za r. 2008. Ďalšie doklady na zápočet nájomného predložené neboli. Faktúru z r. 2009 jej predložila na vykonanie zápočtu starostka. Svedkyňa nevyvíjala žiadnu iniciatívu na pokyn starostky, aby jej boli predkladané doklady na zápočet nájomného, má za to, že tieto doklady mal predkladať sám odporca. Štandardne odporcovi nevystavovala faktúru, pretože mu povinnosť vyplývala z nájomnej zmluvy, čiže ho neupozornila na skutočnosť nezaplateného nájomného, odporca vedel, že má platiť nájomné. Predchádzajúca starostka sa nezaujímalá o skutočnosť, či je nájomné uhradené. V prípade, že by jej odporca predložil ďalšie doklady týkajúce sa rekonštrukcie, predložila by ich starostke. Pokiaľ ide o faktúru na sumu 77.250 Sk (2.564,23 eura), vystavenú na obec, túto dala svedkyňa starostka, aby ju zaúčtovala ako výdavok, bola to výdavková položka na Tječko údržba budovy. Svedkyňa potom zaúčtovala bezhotovostný príjem a výdaj, bol súčasne zaúčtovaný príjem vo výške 50.000 Sk (1.659,70 eura) ako by odporca zaplatil nájomné a súčasne výdavkový doklad v tej istej výške na údržbu budovy. Bola k tomu len priložená faktúra na sumu 77.250 Sk (2.564,23 eura). Podľa svedkyne doklad za okná zaplatil odporca. Svedkyňa nevedela uviesť prečo sú dva výdavkové doklady, čo sa stalo so zvyšnou sumou 27.250 Sk (904,53 eura). Faktúra bola použitá pre stanovenie adekvátnej čiastky nájomného za rok 2008 vo výške 50.000 Sk (1.659,70 eura). Rozdiel v sume 27.250 Sk (904,53 eura) svedkyňa neúčtovala na úhradu nájomného za rok 2009, pretože nemala taký pokyn. Svedkyňa si nepamätala, či jej dala starostka za rok 2009 zaúčtovať doklad od M. T.. Starostka ju nežiadala, aby vyzvala p. H., aby si uhradil nájomné za rok 2009, pretože mu to vyplývalo zo zmluvy. Nevie o tom, že by odporca predkladal doklady starostke. Rekonštrukciu vykonávali aj p. R. a p. H.. Z účtovného hľadiska je p. H. dlžný na nájomnom za roky 2009 a 2011.

Svedok H. R., podnikateľ a poslanec obecného zastupiteľstva uviedol, že prenájom bol prerokovaný s vtedajším predsedom TJ p. H. so starostkou obce a na obecnom zastupiteľstve. Bufet, využívaný v podstate nelegálne, sa mal dať do poriadku tým, že predseda TJ má na toto živnosť, takže bolo dohodnuté že on bude rekonštruovať a bude sponzorom telovýchovnej jednoty. Priestory boli zanedbané, bolo ich potrebné zrekonštruovať, najmä WC. Odporca svedka oslovil, či by sa podieľal na rekonštrukcii. Svedok má živnostenské oprávnenie na takéto práce. Vykonávali sa murárske práce, búracie práce a sadrokartóny. Dohodu s odporcom mali len ústnu, o peniazoch sa nebavili, pretože sa nedal odhadnúť rozsah prác. Vyúčtovali sa po dohode, keď už boli všetky práce vykonané, neboli tam žiadne zálohy. Svedok mal pripravené a vypísané faktúry, p. H. ich odmietol z dôvodu, že medzi kamarátmi sa to nerobí. Za vykonané práce svedkovi zaplatil. Faktúry, ktoré odporcovi vystavil má svedok v účtovníctve, predložil ich súdu. Svedok vedel, že odporca si môže dať faktúry preplatiť na obecnom úrade, doteraz odporca od svedka nechcel, aby mu predložil doklady za vykonané práce, až dňa 5.3.2014 na naliehanie právnej zástupkyne odporcu svedok dal odporcovi kópiu príjmového lístku na sumu 60.000 Sk (1.991,63 eura), ktorá suma pokrývala všetky práce. Práce svedok vykonával v apríli až v máji r. 2008, čo vie podľa toho, že posledná faktúra je z 8.4.2008. V budove TJ sa opravovali aj iné priestory na základe požiadavky obce. Keďže faktúra je z 8.4.2008, práce pre obec vykonával predtým.

Navrhovateľ a odporca uzatvorili dňa X.X.XXXX Zmluvu č. XX/XXXX o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej bol nájom nebytového priestoru - miestnosti bufetu s príslušenstvom vo výmere 65,3 m<sup>2</sup> a letnej terasy vo výmere 84,7 m<sup>2</sup> v nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území obce Q., okres F., súpisné č. XXX, parcela č. XXX, zapísaná na LV č. XXXX, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava. V čl. III. bod 1 bol dohodnutý účel nájmu tak, že nájomca bude uvedené priestory užívať na prevádzkovanie bufetu a letnej terasy v objekte TJ v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat' - živnostenský list, reg. číslo XX/XXXX. Nájomca sa zaviazal užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu (bod 3). V čl. IV. bod 1 bolo dohodnuté nájomné tak, že sadzba za prenájom 1 m<sup>2</sup> nebytového priestoru na podnikateľské účely predstavuje 400 Sk/rok. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za prenájom nebytového priestoru 5.000 Sk (165,97 eura) mesačne. Ročná výška nájomného je 60.000 Sk (1.991,64 eura) a je splatná do 31.12. príslušného kalendárneho roka. Finančné prostriedky vynaložené na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru sa budú nájomcovi odrátavať z nájomného na základe predložených dokladov o úhrade. Nájomné začne nájomca splácať po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov. Podľa čl. VI. bod 2 písm. a) zmluvy, prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy. Podľa čl. VII. bod 5 zmluvy, nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

Z výpovede nájmu zo dňa 27.10.2011 vyplýva, že prenajímateľ vypovedal nájom, ktorý vznikol na základe nájmovej zmluvy č. XX/XXXX o nájme nebytových priestorov zo dňa X.X.XXXX, podľa čl. VI. ods. 2 písm. a) zmluvy z dôvodov, že 1. nájomca neuhradil nájomné vo výške a v čase dohodnutom v čl. IV. zmluvy za rok 2009 a rok 2010 a ani nepredložil doklady o finančných prostriedkoch vynaložených na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru, ktoré by mohli byť odrátané z nájomného za uvedené roky nájmu, 2. nájomca vykonal stavebné úpravy prenajatého priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, čím porušil záväzok v zmysle čl. VII. ods. 5 zmluvy, 3. nájomca užíval prenajatý priestor na iné účely ako na prevádzkovanie bufetu, ako bolo dohodnuté v čl. III., ods. 1 zmluvy, a to na prevádzkovanie pohostinského zariadenia (baru) s prevádzkovou dobou do neskorých nočných hodín. Podľa pripojenej doručky, bola predmetná výpoveď odporcovi doručená dňa 2.11.2011.

Na návrh odporcu bolo konanie uznesením č. k. 13C/22/2012-26 zo dňa 4.6.2012 prerušené do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 16C/173/2011, predmetom ktorého bolo určenie neplatnosti výpovede z predmetného nájmu.

Okresný súd Trnava rozsudkom č. k. 16C/173/2011-104 zo dňa 20.11.2012, návrh navrhovateľa G. H. - MIV, IČO: 37 036 751, proti odporcovi Obec Q., ktorým sa domáhal určenia neplatnosti výpovede z nájmu zamietol.

Rozsudok Okresného súdu Trnava č. k. 16C/173/2011-104 zo dňa 20.11.2012 bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Trnave č. k. 23Co/44/2013-131 zo dňa 30.9.2013 ako vecne správny, avšak z iných dôvodov, ako na ktorých založil svoje rozhodnutie súd prvého stupňa. Krajský súd dospel k záveru, že navrhovateľ (tu odporca) v danom konaní nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti výpovede z nájmu, pretože okamihom, kedy podal odporca (tu navrhovateľ) návrh na vypratanie nehnuteľnosti, prestal mať navrhovateľ naliehavý právny záujem na určení, ktorého sa v danom konaní domáhal. Otázkou platnosti nájmovej zmluvy a s ňou súvisiacimi právnymi úkonmi, teda aj prípadnej výpovede, dohody o skončení, a pod. musí riešiť súd v konaní o vyprataní nebytových priestorov ako otázku predbežnú. Krajský súd tiež uviedol právny záver, podľa ktorého zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.3.2008, nemožno posudzovať podľa z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pretože letnú terasu nemožno subsumovať pod ust. § 1 ods. 1 uvedeného zákona. Je evidentné, že predmet nájmu bol prenajatý ako celok, pričom len časť predmetu nájmu boli nebytové priestory definované v § 1 ods. 1 a časť nebytových priestorov pod uvedené ustanovenie nespadálo. V takýchto prípadoch je potrebné zmluvu o nájme nebytových priestorov posudzovať podľa ustanovení § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Medzi podstatné náležitosti nájmovej zmluvy podľa Občianskeho zákonníka nepatrí dohoda o spôsobe platenia nájmného, preto z tohto dôvodu, ako to vyhodnotil súd prvého stupňa, nemôže byť zmluva absolútne neplatnou. Podľa názoru odvolacieho súdu zmluva o nájme nebytových priestorov je uzavretá platne a bolo potrebné sa v danom prípade zaoberať výpoveďou z nájmu, výpovednými dôvodmi a posúdiť jej platnosť, resp. neplatnosť. S poukazom na nedostatok naliehavého právneho záujmu na určení, ktorého sa navrhovateľ v danom konaní domáhal, odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej, s použitím § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Podľa výdavkového pokladničného dokladu č. XXXXXXXXXXXX zo dňa XX.X.XXXX, Obec Q. vyplatila G. H. sumu 1.659,70 eura (50.000 Sk). Účel platby bol uvedený údržba budovy TJ - výmena okien.

Podľa príjmového pokladničného dokladu MPM plast s.r.o. zo dňa 18.12.2008, spoločnosť MPM plast s.r.o. prijala od Obecného úradu Q. sumu 77.250 Sk, t. j. 2.564,23 eura.

V zmysle faktúry MPM plast s.r.o. č. XXX/XX zo dňa XX.XX.XXXX, bola Obecnému úradu Q. faktúrovaná výroba, dodávka plastových okien, vchodových plastových dverí a parapetov v celkovej sume 77.250 Sk, t. j. 2.564,23 eura. K faktúre je pripojený dodací list zákazky Z-XXXX/XX ponuka XXXX/XX pre zákazníka Obecný úrad Q., predmetom ktorého bolo dodanie 8 ks plastových okien, parapet a dverná výplň.

Podľa príjmového pokladničného dokladu Obce Q. č. XXXXXXXX zo dňa XX.X.XXXX, prijala obec od podnikateľa G. H. - MIV za prenájom bufetu podľa nájmovej zmluvy za rok 2008 sumu 1.659,70 eura.

Podľa predložených Otváracích hodín Pub-u Tájéčko, tieto boli pondelok až piatok od 15.30 hod. do 22.30 hod., v sobotu od 14.00 hod. do 23,30 hod. a v nedeľu od 10.00 hod. do 22.30 hod.

Z predložených výpisov zo zápisníc Obecného zastupiteľstva Obce Q. vyplýva, že na zastupiteľstve dňa 22.9.2008 bola riešená sťažnosť p. Q. ohľadom poriadania tanečných zábav v budove a na terase budovy TJ, pričom obecné zastupiteľstvo prijalo uznesenie č. XX/XXXX, ktorým vzalo sťažnosť na vedomie a uložilo komisii pre výstavbu a životné prostredie a ochranu verejného poriadku prešetriť skutkový stav a navrhnúť riešenie. Ďalej bola riešená sťažnosť p. K. na rušenie nočného kludu a súkromia prevádzkovaním baru v budove TJ Q.. Obecné zastupiteľstvo uznesením č. XX/XXXX vzalo sťažnosť na vedomie a rozhodlo o uložení povinnosti G. H. obstať vstup do budovy TJ a zamedziť prístup na terasu mimo prevádzkových hodín. Na zastupiteľstve dňa 30.3.2009 bola riešená sťažnosť p. K., ohľadom hlučnosti z budovy TJ, pričom Obecné zastupiteľstvo prijalo uznesenie č. XX/XXXX, ktorým nariadilo tri okná na budove TJ Q. zatvoriť bez možnosti ich otvárania a zabezpečiť meranie hluku.

Z rozhodnutia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Trnave č. A./XXXX/XXXXX/Br-HV zo dňa XX.X.XXXX vyplýva, že regionálny úrad verejného zdravotníctva vyhovel žiadosti G. H. - MIV a súhlasil s návrhom na uvedenie priestorov pubu Tájéčko na H. XXX v Q. do prevádzky. Zároveň bol schválený prevádzkový poriadok predmetného zariadenia spoločného stravovania.

Z oznámenia Obce Q. adresovaného odporcovi, zo dňa XX.X.XXXX vyplýva, že obecné zastupiteľstvo prijalo uznesenie č. XX k zmene užívania stavby - nehnuteľnosti vo vlastníctve obce - „budova TJ“ na

H. ulici č. XXX v Q., za podmienok, že odporca zabezpečí projektovú dokumentáciu, podá žiadosť o zmene povolenia stavby do 8.7.2011 a tiež najneskôr do konca mesiaca august 2011 na vlastné náklady zabezpečí v priestoroch prevádzkovaných ako pohostinské zariadenie realizáciu odsávania vzduchu a klimatizácie a zabezpečí dodržiavanie prevádzkovej doby v dňoch nedeľa až štvrtok do 23.00 hod. a v dňoch piatok a sobota do 24.00 hod. a na vonkajšej terase v dňoch nedeľa až štvrtok do 22.00 hod. a v dňoch piatok a sobota do 23.00 hod.

Z dodacieho listu M. T. - MH Centrum č. XXXXXX vystaveného dňa X.X.XXXX vyplýva, že tento bol vystavený na sumu 20.977,40 Sk (686,36 eura).

Z faktúry č. X/XXXX vystavenej dňa XX.X.XXXX vyplýva, že dodávateľ H. R. stavebné práce IČO: 40910032, vyfaktúroval odberateľovi G. H. za rekonštrukčné práce a montáž sadrokartónu v budove TJ Q. č. 197 sumu 60.000 Sk (1.991,64 eura). Podľa príjmového pokladničného dokladu č. XXXXXX zo dňa XX.X.XXXX vystaveného H. R. stavebné práce, tento prijal od odporcu sumu 60.000 Sk (1.991,64 eura) za rekonštrukčné práce a sadrokartón.

Z listinných dokladov spoločnosti Niké, spol. s r.o. vyplýva, že táto požiadala dňa 21.4.2008 Obec Q. o schválenie prevádzkovej doby stávkovej kancelárie, v prevádzke Pub Teječko na adrese H. XXX, Q., zároveň v rovnaký deň požiadala o vydanie záväzného stanoviska k predmetu podnikania Prevádzkovanie stávkovej kancelárie v zmysle z. č. XXX/XXXX o hazardných hrách v prevádzke Pub Teječko od 15.5.2008 na dobu neurčitú a tiež požiadala o oznámenie čísla účtu na odvody z prevádzkovania stávkovej kancelárie Niké. K žiadosti bola pripojená Mandátna zmluva o prevádzkovaní stávkovej kancelárie uzatvorená podľa § 566 a nasl. Obchodného zákonníka medzi mandantom Niké, s.r.o. a mandatárom G. H. - MIV. Zo záväzného stanoviska Obce Q. zo dňa 24.4.2008 vyplýva, že Obec Q. udelila spoločnosti Niké, s.r.o. súhlas na podnikateľskú činnosť umiestnenia terminálu na príjem kurzových stávok spoločnosti Niké s.r.o. v mieste prevádzky Pub Teječko, H. XXX, Q..

Zo zápisnice o pojednávaní v konaní vedenom na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 16C/173/2011 zo dňa 16.10.2012 vyplýva, že svedkyňa N. G., ktorá bola starostkou Obce Q. do 27.12.2010 uviedla, že v objekte bol bar, kde sa predával alkohol a bol otvorený, keď bol futbal. Poslanci iniciovali, aby tam bol urobený riadny bar o čo mal navrhovateľ (tu odporca) záujem, keď sľúbil, že dá priestory do poriadku a bude to mať slušnú úroveň. Dohodli sa, že náklady, ktoré zhodnotia budovu, sa mu odrátajú z nájomného. Potom navrhovateľ starostku, poslancov a kontrolórku pozval, priestor bol pekne urobený, zrekonštruovaný, nové okná, podlahy, vymaľované, urobený barový pult, nové hygienické zariadenia. Všetci poslanci boli uzrozmenejší, že investície budú odrátané z nájmu. Svedkyňa potvrdila, že občas sa stalo, že tam bola akcia a bufet bol otvorený dlhšie, na čo sa sťažovali susedia. Stavebné úpravy urobil G. H. pred uzavretím nájomnej zmluvy. Niektoré stavebné úpravy mu robil aj pán poslanec R., takže zastupiteľstvo o tom vedelo. Po uzavretí zmluvy sa robili tiež stavebné úpravy na podnet sťažovateľov na hluk, zamurovali sa nejaké okná, obmurovali sa vstupné dvere, robil to navrhovateľ na základe uznesenia obecného zastupiteľstva. Navrhovateľ doniesol faktúru a bloky a bolo to určite viac ako jednoročné nájomné. Svedkyňa sa nevedela vyjadriť, či mal G. H. v r. 2010 nedoplatok na nájomnom. Uviedla, že si myslí, že rekonštrukciu vykonal pred uzavretím nájomnej zmluvy. Súhlas na rekonštrukciu nebol daný formou uznesenia, bola to dohoda na pracovnej porade alebo na zastupiteľstve, do rizika išiel G., ktorý zhodnocoval majetok obce. Obec s rekonštrukciou súhlasila a uvítala to. G. H. nosil faktúry o svojich investíciách. Okrem okien dal faktúry za hygienické zariadenia. Po uzavretí zmluvy robil G. H. iba práce odsúhlasené obecným zastupiteľstvom, mal to v podstate príkazom, nedával si žiadosť. Podľa svedkyne spôsob prevádzky je v súlade s nájomnou zmluvou, s výnimkou akcií, ktoré sú tam organizované.

Predmetom konania je rozhodovanie o povinnosti odporcu vypratať a navrhovateľovi odovzdať nebytové priestory - bufet a letnú terasu nachádzajúce sa na prvom poschodí stavby s. č. XXX postavenej na parc. č. XXX v kat. úz. Q. zapísanej na LV č. XXXX pre okres F., obec Q., kat. úz. Q., pričom medzi účastníkmi bola najskôr sporná aj skutočnosť, či zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa X.X.XXXX bola uzatvorená platne. V konaní ďalej bolo potrebné sa zaoberať danosťou výpovedných dôvodov a teda platnosťou výpovede z nájmu zo dňa XX.XX.XXXX.

Podľa § 663 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom k 1.3.2008 (ďalej len O. z.), nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 671 ods. 1 O. z., 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 § 677 ods. 1 O. z., zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.

Podľa § 678 O. z., ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak.

Podľa § 720 O. z., nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon.

Podľa § 1 písm. a) z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení ku dňu 1.3.2008, tento zákon sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu.

Podľa § 35 ods. 2 O. z., právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

Podľa § 580 O. z., 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 § 39 O. z., neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Z vykonaného dokazovania súd zistil, že medzi účastníkmi bola dňa X.X.XXXX uzatvorená zmluva č.. o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej bol nájom nebytového priestoru - miestnosti bufetu s príslušenstvom vo výmere XX,X m<sup>2</sup> a letnej terasy vo výmere XX,X m<sup>2</sup> v nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území obce Q., súpisné č. XXX na parcele č. XXX, zapísanej na LV č. XXXX. Z predmetnej zmluvy nepochybne vyplýva, že predmetom nájmu boli nielen nebytové priestory predstavované bufetom, ale aj letná terasa, ktorá nie je nebytovým priestorom podľa § 1 z. č. 116/1990 Zb., z čoho vyplýva, že dojednaný nájom nie je možné podriaďiť režimu z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý sa vzťahuje výlučne na nebytové priestory, ale vzhľadom na to, že predmetom nájmu bol tak bufet (nebytový priestor) ako aj letná terasa, t. j. hromadná vec ako celok, predmetný nájom je potrebné podriaďiť režimu ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (viď tiež rozhodnutia NS ČR 20Cdo 2685/99 zo dňa 27.9.2001; NS ČR 26Cdo 1348/2008, NS SR 2Cdo 271/2004, M Cdo 251/2002).

Uvedený právny záver vyplýva tiež z rozsudku Krajského súdu v Trnave č. k. 23Co/44/2013-131 zo dňa 30.9.2013 v súvisiacej právnej veci o určenie neplatnosti výpovede z predmetného nájmu, ktorý v odôvodnení uviedol, že zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa X.X.XXXX, nemožno posudzovať podľa z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pretože letnú terasu nemožno subsumovať pod ust. § 1 ods. 1 uvedeného zákona. Predmet nájmu bol prenajatý ako celok, pričom len časť predmetu nájmu boli nebytové priestory definované v § 1 ods. 1 a časť nebytových priestorov pod uvedené ustanovenie nespádalo. V takýchto prípadoch je potrebné zmluvu o nájme nebytových priestorov posudzovať podľa ustanovení § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Medzi podstatné náležitosti nájomnej zmluvy podľa Občianskeho zákonníka potom nepatrí dohoda o spôsobe platenia nájomného, preto z tohto dôvodu, ako namietal v návrhu navrhovateľ nemôže byť zmluva absolútne neplatnou. Zmluva o nájme nebytových priestorov je teda uzavretá platne.

Ako už bolo uvedené v citovanom rozsudku krajského súdu, pretože zmluvu o nájme nebytových priestorov č. XX/XXXX zo dňa X.X.XXXX je potrebné posudzovať podľa § 663 a nasl. OZ, ktoré ustanovenia pre platnosť nájomnej zmluvy kogentne nevyžadujú výslovné uvedenie spôsobu platenia nájomného v nájomnej zmluve, neobstojí námietka navrhovateľa, že z uvedeného dôvodu je zmluva o nájme absolútne neplatná, a teda že odporca užíval prenajaté priestory bez právneho dôvodu. Pretože

predmetom prenájmu bola vec hromadná, ktorej prenájom sa riadi ust. § 663 a nasl. OZ., neuvedenie spôsobu platenia nájomného nespôsobuje neplatnosť predmetnej zmluvy a zmluva o nájme nebytových priestorov č. XX/XXXX zo dňa X.X.XXXX je platná.

Ustanovenie § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje, že nájomnú zmluvu dojednanú na dobu neurčitú možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, zrušiť iba výpoveďou.

Z vyjadrení účastníkov konania ako aj z predložených listinných dokladov mal súd za nesporné, že odporcovi bola doručená výpoveď zo dňa XX.XX.XXXX z nájmu založeného uvedenou zmluvou o nájme nebytových priestorov (podľa predloženej doručky to bolo dňa 2.11.2011), a to na základe uplatnenia výpovedného dôvodu uvedeného v čl. VI. ods. 2 písm. a) zmluvy, t. j. pre užívanie prenajatého priestoru v rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. pre nedodržovanie ustanovení zmluvy nájomcom, konkrétne z dôvodov, že 1. nájomca neuhradil nájomné vo výške a v čase dohodnutom v čl. IV. zmluvy za rok 2009 a rok 2010 a ani nepredložil doklady o finančných prostriedkoch vynaložených na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru, ktoré by mohli byť odrátané z nájomného za uvedené roky nájmu, 2. nájomca vykonal stavebné úpravy prenajatého priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, čím porušil záväzok v zmysle čl. VII. ods. 5 zmluvy, 3. nájomca užíval prenajatý priestor na iné účely ako na prevádzkovanie bufetu, ako bolo dohodnuté v čl. III., ods. 1 zmluvy, a to na prevádzkovanie pohostinského zariadenia (baru) s prevádzkovou dobou do neskorých nočných hodín.

V konaní bolo preto potrebné zaoberať sa danosťou jednotlivých výpovedných dôvodov uvedených vo výpovedi z nájmu zo dňa XX.XX.XXXX. Ako prvý výpovedný dôvod navrhovateľ uviedol, že odporca neuhradil nájomné vo výške a v čase dohodnutom v čl. IV. zmluvy za rok 2009 a rok 2010 a ani nepredložil doklady o finančných prostriedkoch vynaložených na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru, ktoré by mohli byť odrátané z nájomného za uvedené roky nájmu. Navrhovateľ v konaní poukazoval na to, že výška nájomného bola dohodnutá na sumu 60.000 Sk (t. j. 1.991,64 eura), ktoré nájomné bolo splatné vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka, pričom k písomnej dohode o zmene splatnosti nájomného dodatkom k nájomnej zmluve nedošlo. Poukazoval na to, že zo zmluvy vyplýva, že odporca mal začať splácať nájomné po vzájomnom započítaní nákladov, pričom vynaložené náklady mu boli zohľadnené na zaplatenie nájomného za rok 2008, keď odporca predložil doklady o vynaložení nákladov na plastové okná. V r. 2009 odporca neuhradil žiadne nájomné a ani nepredložil doklad o zaplatení nájomného a v r. 2010 nájomné neuhradil, až na základe výzvy obce ho uhradil dodatočne. Odporca zaplatil fakticky na nájomnom iba jedenkrát 60.000 Sk (t. j. 1.991,64 eura) a aj to po jeho splatnosti. Odporca oficiálne predložil len jediný doklad na započítanie nájomného za okná a tento mu bol zohľadnený na nájomnom za rok 2008. Za ďalšie roky až do skončenia nájomného vzťahu odporca nájomné v lehote splatnosti neuhradil, čím porušil povinnosti uvedené v nájomnej zmluve. Na druhej strane odporca zdôrazňoval, že splatnosť nájomného bola síce dohodnutá do 31.12. príslušného kalendárneho roka, avšak s tým, že nájomca začne splácať nájomné až po započítaní dokladov na rekonštrukciu a modernizáciu prenajímaného nebytového priestoru. Odporca mal za to, že nájomné je vysporiadané a to aj za časť roku 2010. Napriek tomu na základe faktúry navrhovateľa, z dôvodu obavy z výpovede z nájmu, uhradil nájomné za tento rok. Obec odporcovi nevystavovala faktúry na nájom ani doklad o uhradení nájomného za faktúry, ktoré vystavili, tak ako faktúru za plastové okná, ktorá bola vystavená na obec, avšak je zrejmé, že obec túto faktúru neuhradila a táto bola započítaná za nájomné. Navrhovateľ však nezrealizoval zápočty, ale si zaúčtoval výdavkové doklady na svoje meno a odporcovi ani nevystavil doklady o príjme za nájomné. Odporca v konaní preukazoval svoje náklady na rekonštrukciu, a to za plastové okná v hodnote 77.250,- Sk (2.654,23 eura), ktorá faktúra však znie na obec, ďalej kupoval materiál v Baumaxe v hodnote asi 12.000 Sk, ktorý doklad odovzdal obci, starostke odovzdal doklad z predajne M. T. - MH centrum v sume 20.977,40 Sk (696,32 eura) zo dňa 6.3.2008 o zakúpení súčastí sociálneho zariadenia, ktoré bolo zabudované. Tvrdil, že živnostníkovi H. R. - Stavebné práce, IČO: 40910032, zaplatil sumy 90.000,- Sk (2.987,45 eur) a za montáž sadrokartónu sume 1.500 Sk (497,90 eura), avšak tento mu vystavil doklad len na sumu 60.000,- Sk (1.991,64 eura).

Z výslovného znenia ustanovenia čl. IV. bod 1 nájomnej zmluvy zo dňa 1.3.2008, v ktorom bolo dohodnuté nájomné vyplýva, že sadzba za prenájom 1 m<sup>2</sup> nebytového priestoru na podnikateľské účely predstavuje 400 Sk/rok. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za prenájom nebytového priestoru 5.000 Sk mesačne. Ročná výška nájomného je 60.000 Sk (1.991,64 eura) a je splatná do 31.12.

príslušného kalendárneho roka. Finančné prostriedky vynaložené na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru sa budú nájomcovi odrátavať z nájomného na základe predložených dokladov o úhrade. Nájomné začne nájomca splácať po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov.

Zo znenia tohto zmluvného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že účastníci zmluvy sa dohodli, že nájomca začne s platením nájomného, až po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru oproti splatnému nájomnému. Účastníci tohto právneho úkonu, si teda ako predpoklad pre vznik zmluvného nároku prenajímateľa na platenie nájomného a tomu korešpondujúcej povinnosti nájomcu platiť nájomné, dohodli podmienku vykonania vzájomného započítania nákladov vynaložených na rekonštrukciu so splatným nájomným. V danom prípade sa pritom nejedná o odkladaciu podmienku podľa § 36 Občianskeho zákonníka, ale o podmienku, ktorú si účastníci právneho úkonu dohodli ako predpoklad (náležitosť) pre vznik zmluvného nároku (subjektívneho práva a jemu zodpovedajúcej povinnosti). Dojednaná zmluvná podmienka, že nájomné začne nájomca splácať po vzájomnom započítaní vynaložených nákladov, tak neodkladá účinnosť vzniku práva na zaplatenie nájomného (resp. povinnosti na jeho zaplatenie), naopak je v danom prípade zmluvným predpokladom pre vznik nároku na úhradu nájomného. Pretože zo skutkových zistení v danej veci je zrejmé, že k takémuto započítaniu, predmetom ktorého by boli celkové náklady odporcu na rekonštrukciu a modernizáciu prenajatého priestoru, resp. že zatiaľ nedošlo k započítaniu nákladov odporcu na splatné nájomné za roky 2009 a 2010, ktoré neuhradenie nájomného malo byť výpovedným dôvodom, nebol splnený predpoklad, pre vznik nároku navrhovateľa na úhradu nájomného za uvedené roky. Keďže nájomca mal začať s platením nájomného až po vzájomnom započítaní pohľadávok, pričom dosiaľ k započítaniu vynaložených nákladov oproti nájomnému za roky 2009 a 2010 nedošlo, pričom takéto započítanie bolo zmluvným predpokladom pre vznik nároku na úhradu nájomného, prvý výpovedný dôvod o neuhradení nájomného za roky 2009 a 2010 tak nie je daný.

Vo výpovedi sa tiež uvádza, že navrhovateľ nepredložil doklady o finančných prostriedkoch vynaložených na modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľných častí prenajímaného nebytového priestoru, ktoré by mohli byť odrátané z nájomného za uvedené roky nájmu. Svedeckou výpoveďou predchádzajúcej starostky G. však bolo potvrdené, že jej bol predložený doklad o vynaložení nákladov na rekonštrukciu toaliet, potvrdila, že vedela o prácach vykonaných poslancom R., vo výpovedi v konaní sp. zn. 16C/173/2011 uviedla, že navrhovateľ doniesol faktúru a bloky a bolo to určite viac ako jednoročné nájomné a že odporca nosil faktúry o svojich investíciách. Pretože svedkyňa G. bola starostkou v rozhodujúcom období, súd považoval jej výpoveď v tomto smere za rozhodujúcu. V konaní boli potom v priebehu dokazovania predložené ďalšie doklady o vynaložených nákladoch, a to jednak dodací list od M. T. - MH Centrum č. XXXXXX zo dňa X.X.XXXX na sumu 20.977,40 Sk (696,32 eura) ako aj faktúra a príjmový pokladničný doklad od H. R., stavebné práce č. XXXXXX zo dňa XX.X.XXXX na sumu 60.000 Sk (1.991,64 eura) za rekonštrukčné práce a sadrokartón. Navyše bolo preukázané, že odporca uhradil faktúru za plastové okná, pričom na nájomné za rok 2008 mu bola započítaná iba suma 50.000 Sk (1.659,70 eura), teda nie je zrejmé, ako bol zohľadnený zvyšok sumy za plastové okná v sume 22.250 Sk (738,56 eura). Z predložených dokladov, výpovede svedkyne G. a odporcu vyplýva, že rekonštrukcia prenajatého priestoru bola nepochybne vykonaná v rozsahu väčšom ako len výmena plastových okien. Svedkyňa G. uviedla, že počas jej funkčného obdobia, nebol dôvod na výpoveď z nájmu. Navrhovateľ, ktorého bola svedkyňa štatutárom v roku 2009 až do 27.10.2010, odporcu nevyzýval na predkladanie ďalších dokladov, alebo na zaplatenie nájomného. Pretože však dosiaľ nedošlo k výslovnému vzájomnému započítaniu nákladov odporcu oproti splatnému nájomnému, po zmene starostu obce ostali vzájomné vzťahy účastníkov nejasné a nový starosta odporcovi vystavil faktúru na nájomné za rok 2010, ktorú odporca zaplatil až po doručení výpovede z nájmu. Z vyjadrenia svedkyne C. R., účtovníčky obecného úradu, pritom vyplýva, že táto odporcovi odkázala, že faktúru stačí zaplatiť do konca roka 2011. Napriek tomu bola odporcovi daná výpoveď. Na základe uvedených skutočností dospel súd k záveru, že vzhľadom na to, že medzi účastníkmi dosiaľ nedošlo k vzájomnému započítaniu vynaložených nákladov na rekonštrukciu (ktoré boli v tomto konaní preukázané) s nájomným za roky 2009 a 2010, nevznikol ani nárok navrhovateľa na platenie nájomného, preto prvý výpovedný dôvod nie je daný. Súd vzhľadom na uvedené potom zamietol návrh odporcu na doplnenie dokazovania výsluchom ďalších svedkov za účelom preukázania opakovaného žiadania poslancu R. na predloženie pokladničného dokladu, resp. faktúry za stavebné práce, nakoľko mal za to, že takéto dokazovanie je

v danom prípade nadbytočné, pretože pre rozhodnutie o danosti prvého výpovedného dôvodu mal súd k dispozícii dostatok skutkových zistení.

Odporcovi bola daná výpoveď z nájmu tiež z dôvodu, že vykonal stavebné úpravy prenajatého priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, čím porušil záväzok v zmysle čl. VII. ods. 5 zmluvy. Navrhovateľ však vo výpovedi a ani v priebehu konania neuviedol, ktoré konkrétne stavebné úpravy prenajatého priestoru mal odporca vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu. Odporca uviedol, že celá rekonštrukcia prenajatého priestoru prebiehala v mesiacoch január až marec 2008, teda do uzatvorenia nájomnej zmluvy dňa 1.3.2008, po uzatvorení nájomnej zmluvy vykonával už len stavebné úpravy, ktoré mu boli uložené uzneseniami obecného zastupiteľstva, na základe sťažností občanov na hlučnosť prevádzky, resp. z dôvodu bezpečnosti. Navrhovateľ poukazoval na výpoveď svedka H. R., ktorý uviedol, že stavebné práce vykonal v mesiacoch apríl až máj r. 2008. Na druhej strane svedkyňa N. G., ktorá bola starostkou, v čase uzatvorenia zmluvy o nájme a v čase rekonštrukcie, si síce v tomto konaní na čas vykonania stavebných úprav nevedela spomenúť, avšak v konaní vedenom pod sp. zn. 16C/173/2011 na pojednávaní dňa 16.10.2012 uviedla, že stavebné úpravy urobil G. H. pred uzavretím nájomnej zmluvy, súhlas na túto rekonštrukciu nebol daný formou uznesenia, bola to dohoda na pracovnej porade alebo na zastupiteľstve, potom pozval starostku, poslancov a kontrolórku na prehliadku priestorov, Potvrdila, že aj po uzavretí zmluvy sa robili stavebné úpravy, a to na podnet sťažovateľov na hluk, zamurovali sa okná, obmurovali sa vstupné dvere, robil to navrhovateľ na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, obec s rekonštrukciou súhlasila a uvítala to. Uviedla, že po uzavretí zmluvy robil G. H. iba práce odsúhlasené obecným zastupiteľstvom, mal to v podstate príkazom, nedával si žiadosť. Túto výpoveď považoval súd v danom prípade za rozhodujúcu. Odporca v konaní uvádzal, že po uzatvorení nájomnej zmluvy zo dňa X.X.XXXX pozval všetkých poslancov, starostku a kontrolórku na obhliadku ukončenej rekonštrukcie, preto by bolo nelogické, aby týchto pozýval, ak by sa rekonštrukcia mala ešte len vykonávať v mesiacoch apríl až máj 2008. Súd mal preto zato, že rekonštrukcia a modernizácia predmetného priestoru bola vykonaná do uzatvorenia zmluvy o nájme dňa 1.3.2008, pričom rekonštrukciu odporca vykonal so súhlasom navrhovateľa. Na rekonštrukciu vykonanú pred uzatvorením zmluvy o nájme, sa nevzťahuje ustanovenie čl. VII. bod 5 zmluvy, podľa ktorej sa nájomca zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov, ktoré zmluvné ustanovenie nadobudlo účinnosť až s účinnosťou zmluvy o nájme t. j. dňa X.X.XXXX, a teda nevzťahuje sa na stavebné úpravy vykonané pred uzatvorením zmluvy. Svedkyňa G. potvrdila, že odporca mal súhlas na rekonštrukciu, sám šiel do rizika, pretože bez zmluvy zhodnocoval majetok obce. Ďalej bolo v konaní preukázané, že obec následne svojimi uzneseniami odporcovi ukladala povinnosť vykonať ďalšie stavebné úpravy na odstránenie hlučnosti, či zabezpečenie bezpečnosti prevádzky. Odporca uviedol, že budoval odhlučňovaciu stenu, mrežu na terase, od ihriska sa staval nový múr, od p. Q. zvyšoval zábradlie, zatepľoval celú stenu, aby sa zabezpečilo odhlučnenie a po rokoch robil úpravu vchodu, budoval madlá, prispôboval vchod a vstup do baru z druhého vchodu, všetko na požiadanie obce. Odporca teda postupoval v zmysle príkazov obce, preto nemožno v týchto prípadoch hovoriť o tom, že vykonal stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa. Pretože však navrhovateľ vo výpovedi z nájmu ani v priebehu konania neuviedol aké konkrétne stavebné úpravy po uzatvorení nájomnej zmluvy boli vykonané bez písomného súhlasu prenajímateľa, je tento výpovedný dôvod tiež neurčitý a navrhovateľ rovnako v konaní neunesol dôkazné bremeno, ktorým by preukázal danosť tohto výpovedného dôvodu.

Napokon bola odporcovi daná výpoveď z nájmu z dôvodu, že užíval prenajatý priestor na iné účely ako na prevádzkovanie bufetu, ako bolo dohodnuté v čl. III., ods. 1 zmluvy, a to na prevádzkovanie pohostinského zariadenia (baru) s prevádzkovou dobou do neskorých nočných hodín. Navrhovateľ v konaní poukazoval na to, v predmetných priestoroch odporca neprevádzkuje bufet, ale pohostinské zariadenie, reštauráciu, bar, v ktorej sa konajú stretávky, oslavy do neskorých hodín, pričom prevádzkové hodiny boli odsúhlasené a nedošlo k uzatvoreniu dodatku k nájomnej zmluve, ktorá by ustanovenia nájomnej zmluvy menila. Pokiaľ ide pojem letná terasa, tento podľa navrhovateľa nie je krytý žiadnou legislatívou, ale táto sa má podľa navrhovateľa užívať tak, že vo vnútorných priestoroch bufetu si môže zákazník zakúpiť nápoje a skonzumovať ich na letnej terase. Rozpor je v tom, že v bufete sa konali stretávky, oslavy, jubileá do neskorých ranných hodín. Odporca sa bránil tým, že neprevádzkoval zariadenie bufetu, na iné účely ako mu bolo prenajímateľom poskytnuté, pretože samotná obec označovala tieto priestory ako priestory bývalého bufetu, ktoré sa mali kompletne zrekonštruovať. Navrhovateľ poskytol tieto priestory odporcovi ako prevádzku bufetu, za tým účelom, aby tam tieto činnosti prevádzkoval. Odporca potvrdil, že v prenajatých priestoroch organizoval aj rôzne stretávky pre

partie futbalistov, avšak nie mimo prevádzkových hodín. Pokiaľ ide o prevádzku stávkovej kancelárie, túto činnosť v uvedených priestoroch prevádzkuje spol. Niké so súhlasom obce a spol. Niké obci platí za prevádzku. Podľa odporcu nemá logiku tvrdenie navrhovateľa, že bufet nemožno prevádzkovať v nočných hodinách, keď samotný navrhovateľ schválil prevádzkové hodiny bufetu v pracovných dňoch do 23.00 hod. a v piatok a sobotu do 24.00 hod., čo vyplýva aj z oznámenia obce zo dňa XX.X.XXXX - uznesenia č. XX.

Účel nájmu bol dohodnutý v ustanovení čl. III. bod 1 zmluvy o nájme s tým, že nájomca bude uvedené priestory užívať na prevádzkovanie bufetu a letnej terasy v objekte TJ v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikateľ - živnostenský list, reg. číslo XX/XXXX. Súd dospel k záveru, že v danom prípade nevznikol zásadný rozpor medzi účelom nájmu dohodnutým v zmluve o nájme a účelom, na aký boli prenajaté priestory skutočne využívané. Navyše je potrebné predovšetkým vychádzať z vôle zmluvných strán pri uzatvorení nájmovej zmluvy (§ 35 ods. 2 O.z.). Pokiaľ ide o vôľu zmluvných strán, resp. ich zámer sledovaný pri uzatvorení zmluvy, súd ho mal preukázaný jednak výpoveďou odporcu, ale predovšetkým výpoveďou svedkyne G., ktorá potvrdila, že spôsob prevádzky je v súlade s nájmnou zmluvou (s výnimkou akcií, ktoré sú tam organizované). Uviedla, že v objekte bol bar, kde sa predával alkohol, keď bol futbal, poslanci iniciovali, aby tam bol urobený riadny bar o čo mal odporca záujem. Keď potom odporca starostku, poslancov a kontrolórku pozval na obhliadku, svedkyňa k vykonanej rekonštrukcii nemala žiadne výhrady bola spokojná, pričom z rozsahu vykonanej rekonštrukcie jej ako štatutárovi obce ale aj ako prenajímateľovi musel byť zrejmy účel na ktorý bude prevádzka využívaná. Navrhovateľ poukazoval na to, že rozpor spočíva v tom, že priestory mali byť využívané ako bar a letná terasa a boli využívané ako pohostinské zariadenie. Je zrejme, že pojem pohostinské zariadenie je pojem širší ako bar, zahŕňa reštauráciu, bar, krčmu, pohostinstvo, bufet a ďalšie zariadenia podobného charakteru. Avšak účel všetkých týchto zariadení je rovnaký, a to že ide o činnosť spočívajúce v príprave a predaji jedál a nápojov na priamu konzumáciu. Účel na ktorý odporca prenajaté priestory využíval teda nie je v zásade v rozpore s účelom dohodnutým v nájmovej zmluve. Zároveň je tento účel v súlade s jeho živnostenským oprávnením, tak ako vyžadovala nájmná zmluva, keď odporca má v predmete podnikania okrem iného aj pohostinskú činnosť a výrobu hotových jedál pre výdajne. V konaní nebolo preukázané, že by prenajaté priestory využíval zásadne inak ako na prevádzkovanie pohostinskej činnosti. Tento účel je tiež podľa názoru súdu v súlade so zámerom zmluvných strán, sledovaným pri uzatvorení nájmovej zmluvy, keď svedkyňa G. sama uviedla, že odporca mal vykonať rekonštrukciu baru. Účel nájmu uvedený v nájmovej zmluve je tak potrebné vykladať v širšom zmysle ako len bar a letná terasa, treba ho vykladať podľa vôle zmluvných strán v čase uzatvorenia zmluvy, ale aj podľa následného správania sa zmluvných strán po uzatvorení zmluvy, keď navrhovateľ po obhliadke zrekonštruovaných priestorov proti rozsahu a spôsobu rekonštrukcie nenamietal, naopak, odporcovi v období po uzatvorení nájmovej zmluvy ukladal ďalšie povinnosti za účelom odstránenia hlučnosti prevádzky a nakoniec v uznesení č. XX z roku 2011 odporcovi schválil prevádzkovú dobu jeho pohostinského zariadenia v pracovných dňoch do 23.00 hod. a v piatok a sobotu do 24.00 hod. Prevádzkovanie stávkovej kancelárie v prevádzke odporcu rovnako odsúhlasila obec, túto neprevádzkuje odporca, ale spoločnosť Niké spol. s r.o. Nie je v rozpore s účelom prevádzkovania pohostinského zariadenia (či už baru, alebo bufetu) ak v ňom nájomca organizuje oslavy, kary, či stretávky. Je samozrejmé, že nájomca je povinný dodržiavať obcou schválené prevádzkové hodiny, avšak ich nedodržanie nie je dôvodom pre výpoveď z nájmu z dôvodu nedodržania účelu nájmu, ale môže byť len dôvodom pre ukládanie administratívnoprávnych sankcií zo strany obce. Vzhľadom na uvedené mal súd za to, že navrhovateľ nepreukázal danosť ani posledného výpovedného dôvodu.

Navyše pokiaľ ide o tento výpovedný dôvod, že odporca užíval prenajatý priestor na iné účely ako na prevádzkovanie bufetu, a to na prevádzkovanie pohostinského zariadenia, keď navrhovateľ počas niekoľkých rokov po uzatvorení nájmovej zmluvy odporcovi neustále ukladal ďalšie stavebné povinnosti ohľadom predmetnej prevádzky, navrhovateľ schválil prevádzku stávkovej kancelárie ako aj prevádzkové hodiny odporcu do 23.00 - 24.00 hod., je potom danie výpovede navrhovateľom odporcovi výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Ide o všeobecné ustanovenie hmotnoprávnej povahy, ktoré umožňuje posúdiť vec súdom v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť poskytnúť súdnu ochranu uplatňovanému právu. Po komplexnom zhodnotení všetkých okolností daného prípadu má súd za to, že by tiež bolo v rozpore s dobrými mravmi, ak by súd návrhu navrhovateľa na vypratanie odporcu vyhovel z dôvodu, že odporca užíval predmet nájmu v rozpore s

účelom dohodnutým v nájomnej zmluve, a to vzhľadom na správanie sa navrhovateľa predovšetkým po uzatvorení nájomnej zmluvy, keď tento odporcovi ukladal ďalšie povinnosti, schválil mu prevádzkové hodiny, povolil činnosť stávkovej kancelárie.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a v súlade s citovanými ustanoveniami zákona súd v predmetnej právnej veci dospel k záveru, že návrh navrhovateľa nebol podaný dôvodne. Na základe vykonaného dokazovania nebola preukázaná danosť ani jedného z výpovedných dôvodov uplatnených navrhovateľom vo výpovedi z nájmu zo dňa XX.XX.XXXX, doručenej odporcovi dňa X.XX.XXXX. Možnosť ukončenia predmetného nájmu výpoveďou prenajímateľa, bola pritom dohodou účastníkov v nájomnej zmluve zo dňa X.X.XXXX viazaná na existenciu niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. VI. bod 2 zmluvy. Účastníci zmluvy o nájme zo dňa X.X.XXXX, ktorá ako už bolo vyššie uvedené spadá pod režim ustanovení § 663 a nasl. OZ., boli pritom oprávnení využívať zásadu zmluvnej voľnosti záväzkovoprávnych vzťahov, dohodnúť si v zmluve uzatvorenej na dobu neurčitú, výpovedné dôvody výpovede prenajímateľa z predmetnej zmluvy o nájme.

Pretože v konaní nebolo preukázané, že výpovedný dôvod uplatnený navrhovateľom podľa čl. VI. bod 2 písm. a) zmluvy bol naplnený, nie sú tým splnené podmienky dojednané zmluvnými stranami, aby prenajímateľ svojím jednostranným právnym úkonom - výpoveďou ukončil predmetný zmluvný vzťah, preto je výpoveď navrhovateľa zo dňa 27.10.2011, ktorá je v rozpore s dojednaním účastníkov zmluvy č. XX/XXXX o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.3.2008, neplatná. Vzhľadom na uvedené súd návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietol.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku a v konaní úspešnému odporcovi priznal náhradu trov konania spočívajúcich v trovách právneho zastúpenia, proti neúspešnému navrhovateľovi, a to za sedem úkonov právnej služby: 1. prevzatie a príprava zastúpenia marec 2012 (§ 14 ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení účinnom do 30.6.2013) po 58,69 eura, k tomu režijný paušál 7,63 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 2. zastupovanie na pojednávaní dňa 11.4.2012 (§ 14 ods. 1 písm. d) cit. vyhl.) po 58,69 eura, k tomu režijný paušál 7,63 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 3. zastupovanie na pojednávaní dňa 6.3.2014 (§ 13a ods. 1 písm. d) cit. vyhl. vyhlášky v aktuálnom znení) po 61,87 eura, k tomu režijný paušál 8,04 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 4. zastupovanie na pojednávaní dňa 2.6.2014 (§ 13a ods. 1 písm. d) cit. vyhl. vyhlášky) po 61,87 eura, k tomu režijný paušál 8,04 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 5. písomné vyjadrenie zo dňa 29.9.2014 (§ 13a ods. 1 písm. c) cit. vyhl.) po 61,87 eura, k tomu režijný paušál 8,04 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 6. Zastupovanie na pojednávaní dňa 29.9.2014 (§ 13a ods. 1 písm. d) cit. vyhl. vyhlášky) po 61,87 eura, k tomu režijný paušál 8,04 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), 7. zastupovanie na pojednávaní dňa 31.10.2014 (§ 13a ods. 1 písm. d) cit. vyhl. vyhlášky) po 61,87 eura, k tomu režijný paušál 8,04 eura (§ 16 ods. 3 cit. vyhl.), spolu za uvedené úkony právnej služby 482,19 eura, k tomu 20% DPH vo výške 96,43 eura, celkom tak náhrada trov právneho zastúpenia predstavuje sumu 578,62 eura. S poukazom na ustanovenie 160 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, súd zaviazal odporcu zaplatiť náhradu trov konania do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Predmetné trovy je odporca povinný zaplatiť k rukám právneho zástupcu navrhovateľa podľa § 149 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, 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. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

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

- sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,

- v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy,
- konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z. z.; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.