

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 9C/82/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6614202945  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 12. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Triznová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2014:6614202945.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec samosudkyňou JUDr. Evou Triznovou v právnej veci žalobkyne: L. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. Y. Y. XXXX/X, XXX XX J., štátny občan Slovenskej republiky, zastúpená: X.. Q. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom W. Y. Y. XX, XXX XX J. proti žalovanému: Q. S. - W., K.. XX.XX.XXXX, H.: XX XXX XXX, O. U. XXXX/XX, XXX XX J., zastúpený: JUDr. Pavol Sabo, advokát, Advokátska kancelária so sídlom B. Němcovej 10, 984 01 Lučenec, v konaní o zaplatenie 582,30 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni 582,30 Eur s úrokmi z omeškania 8,75 % ročne zo sumy 194,10 Eur počnúc od 02.10.2012 do zaplatenia, 8,50 % ročne zo sumy 194,10 Eur počnúc od 02.10.2013 do zaplatenia, 8,05 % ročne zo sumy 194,10 Eur počnúc od 02.10.2014 do zaplatenia, v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku súd žalobu žalobkyne voči žalovanému z a m i e t a.

Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobkyni trovy konania, ktoré vznikli v súvislosti so zaplatením súdneho poplatku 69,- Eur, v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobkyňa podala dňa 28.02.2014 na Okresnom súde Lučenec žalobu o zaplatenie 582,30 Eur s príslušenstvom.

Súd vo veci vydal platobný rozkaz č.k. 7Ro/62/2014-17 zo dňa 12.03.2014. Proti platobnému rozkazu podal včas odpor žalovaný.

Podľa § 174 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku ak čo len jeden zo žalovaných podá včas odpor s odôvodnením vo veci samej, zrušuje sa tým platobný rozkaz v plnom rozsahu a súd nariadi pojednávanie.

Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 08.10.2014 a na deň 19.11.2014.

Žalobkyňa trvala na žalobe a vypovedala tak, že so žalovaným uzavrela dňa 12.09.2005 zmluvu o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely. Predmetom nájmu boli pozemky v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území I., zapísané na liste vlastníctva č. XXX, XXX a

v katastrálnom území B. nad H. zapísané na liste vlastníctva č. XXX. Špecifikácia nehnuteľností podľa druhu pozemkov a ich výmery bola uvedená v prílohe č. 1 k zmluve.

Žalovaný je ako nájomca zapísaný v katastri nehnuteľností na príslušných listoch vlastníctva do 31.12.2016. V nájomnej zmluve v článku 3 si dohodli ročnú výšku nájmu za predmet nájmu v sume 36,51 Eur za jeden ha (1.100,- Sk). Celkom za predmet nájmu si uplatňuje sumu 194,10 Eur (5.847,- Sk). Splatnosť nájomného bola dohodnutá ročne pozadu k 1. októbru toho ktorého kalendárneho roka. Žalovaný žalobkyni zaplatil dohodnutú výšku nájomného len raz za obdobie od 01.10.2005 do 30.09.2006, pričom nedodrжал dohodnutú lehotu splatnosti. Od tejto doby nájomné žalobkyni neplatil, napriek písomným výzvam, ktoré mu zasielala listami z 18.11.2011 a zo dňa 14.12.2011. Predžalobnou výzvou zo dňa 01.02.2014 vyzvala žalovaného na zaplatenie nájomného podľa zmluvy o nájme za obdobie od 01.10.2007 do 30.09.2013, v celkovej sume 1.358,59 Eur. Žiadala, aby nájomné zaplatil do 15.02.2014. Žalovaný na výzvu nereagoval. V tomto konaní si uplatňuje nájomné za obdobie troch rokov spätne pred podaním žaloby. Keďže nájomné za rok činí 194,10 Eur, za obdobie troch rokov si uplatňuje sumu vo výške 582,30 Eur s príslušenstvom. Uplatnila si trovy konania, ktoré jej vznikli tým, že zaplatila súdny poplatok.

Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť. Medzi účastníkmi konania bola uzavretá dňa 12.09.2005 zmluva o nájme pôdy. Žalobkyňa v článku I bod 3 zmluvy vyhlásila, že predmet nájmu uvedený v bode 1 článku I zmluvy nie je v užívaní tretieho subjektu ku dňu účinnosti zmluvy. Žalobkyňa však fyzicky v teréne žalovanému poľnohospodárske pozemky na užívanie neodovzdala. Žalovaný si na základe nájomnej zmluvy uzavretej so žalobkyňou začal uplatňovať dotácie na pôdu u regionálneho pracoviska Pôdohospodárskej platobnej agentúry Lučenec, ktorá dotácia bola odmietnutá s odôvodnením, že na túto pôdu si právo na dotácie uplatnil iný oprávnený subjekt, ktorý pôdu užíva. Žalovaný aj na mieste samom zistil, že pôda, na ktorú mal so žalobkyňou uzavretú nájomnú zmluvu je obrábaná niekým iným a sú na nej siate obilniny. Zisťovanie na mieste samom vykonala aj pôdohospodárska platobná agentúra, ktorá konštatovala, že iný subjekt ako žalovaný na pôdu prijímal dotácie oprávnené, lebo ju fyzicky využíva, obrába. Tieto skutočnosti žalovaný viac krát oznámil žalobkyni a žiadal ju, aby vykonala nápravu. Vlastníčka nehnuteľností nepodnikla žiadnu aktivitu, aby nehnuteľnosti - poľnohospodársku pôdu, ktorú si prenajal, mohol reálne využívať. Pravdou je, že žalovaný zaplatil žalobkyni nájomné za prvý rok od uzavretia nájomnej zmluvy. Predpokladal, že nedorozumenie, ktoré medzi ním a žalobkyňou vzniklo, sa vysvetlí a bude môcť poľnohospodársku pôdu, ktorú si prenajal, reálne používať. Pretože žalovaný nemal možnosť pôdu používať ani jeden deň, nie je dôvodné, aby zaplatil nájomné. Žalobkyňa ako vlastníčka pôdy je zodpovedná za to, aby pôdu neužíval iný subjekt. Bolo by v rozpore s dobrými mravmi, aby žalovaný, ktorý nemohol pôdu požívať v súlade s nájomnou zmluvou, platil nájomné.

Dokazovanie súd vykonal výsluchom účastníkov konania, svedkov, zmluvy o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely, prílohy zmluvy, výpisu z listu vlastníctva č. XXX, XXX, katastrálne územie I., listu vlastníctva č. XXX katastrálne územie B. K. H., oznámením Okresného úradu, katastrálny odbor Lučenec zo dňa 16.10.2014, spisu Okresného riaditeľstva Policajného zboru Lučenec, Úrad justičnej a kriminálnej polície Policajného zboru Lučenec sp. zn. ČVS: ORP-571/EOK-LC-2006, rozsudku sp. zn. 5C/28/2012 Okresného súdu Lučenec, spisu Okresného súdu Lučenec sp. zn. 9C/25/2007, správy, ktorú vypracovala Pôdohospodárska platobná agentúra, Dobrovičova 12, Bratislava 1, nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a U., W.. W. Y..R.. so sídlom J. dňa 19.12.2003, dohody, ktorá bola uzavretá medzi žalobkyňou a U., W.. W. Y..R., J. zo dňa 28.08.2005, na základe čoho bol zistený nasledovný skutkový stav.

Medzi žalobkyňou a U., W.. W. Y..R.. bola uzavretá zmluva o nájme pozemkov dňa 19.12.2003 na dobu určitú 15 rokov odo dňa jej účinnosti. Predmetom nájomnej zmluvy boli nehnuteľnosti, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne a nachádzajú sa v katastrálnom území I., zapísané na LV č. XXX, XXX a katastrálnom území B. K. H. zapísané na LV č. XXX.

Medzi žalobkyňou a U., W.. W. Y..R.. J. bola uzavretá dohoda, podľa ktorej nájom pozemkov sa končí dňom 31.08.2005.

Žalobkyňa a žalovaný uzatvorili nájomnú zmluvu dňa 12.09.2005 na dobu určitú do 31.12.2016. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti, ktoré sú presne vymedzené v prílohe nájomnej zmluvy. Nehnuteľnosti sú označené listom vlastníctva, parcelným číslom, výmerou v m<sup>2</sup>, druh pozemku, spoluvlastnícky podiel a podiel v m<sup>2</sup>. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti, ktoré sú zapísané na LV č. XXX, XXX, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území I. a na LV č. XXX katastrálne územie B.. Žalovaný požiadal Správu katastra Lučenec dňa 26.04.2006 o zápis nájomnej zmluvy na príslušných listoch vlastníctva.

Uznesením Okresného riaditeľstva Policajného zboru Lučenec, Úrad justičnej a kriminálnej polície PZ, Lučenec zo dňa 05.10.2007 sp. zn. ČVS:ORP-571/OEK-LC-2006 vo veci zločinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 3 písmeno a) Trestného zákona bolo trestné stíhanie začaté dňa 14.10.2006 zastavené. Z oznámenia Q. S., nar. XX.XX.XXXX vyplýva, že zástupca spoločnosti A., W..Y..R.. J. a M. - J., W.. W. Y..R.. v mesiaci apríl 2006 požiadal Poľnohospodársku platobnú agentúru o dotácie na obhospodarovanie pôdy od 01.10.2006 v katastrálnych územiach obcí Q., X., B. K. H. a I. o celkovej výmere 340 ha napriek tomu, že túto pôdu mal v nájme Q. S. ako samostatne hospodáriaci roľník, preto žiadosť Q. S. o poskytnutie dotácie z dôvodu duplicity nebola schválená, čím žalovanému neposkytnutím dotácie na túto pôdu bola spôsobená škoda vo výške 1.880.000,- Sk. V odôvodnení Okresné riaditeľstvo PZ Lučenec konštatuje, že žalovaný nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v katastri územia I., B. K. H. neužíval. Skutok nie je trestným činom a nie je dôvod ani na postúpenie veci. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 06.11.2007.

Pôdohospodárska platobná agentúra, odbor právny, Bratislava 1 vypracoval správu, že žalovaný je registrovaným žiadateľom o priame podpory pod číslom XXXXXXXXXX od roku 2006 do roku 2011 vrátane. Od roku 2012 do súčasnosti nepodával žiadosť o priame podpory. Žiadateľ o priame podpory na poľnohospodársku pôdu je povinný dodržiavať podmienky, ktoré sú stanovené v Nariadení vlády SR č. 488/2010 Z.z. o podmienkach poskytovania podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb v znení neskorších predpisov.

Rozsudkom č.k. 5C/28/2012-28 v právnej veci žalobcu 1/Š. F. , 2/ X. F., 3/ U. E., 4/ Q. W. proti žalovanému Q. S. W. rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom 1/, 2/, 3/, 4/ sumu 149,96 Eur spoločne a nerozdielne s príslušenstvom. Žalobu žalobcov 1/, 2/, 3/, 4/ voči žalovanému o zaplatenie 74,98 Eur s príslušenstvom zamietol. V odôvodnení súd konštatuje, že žalovaný nezaplatil nájomné za pozemky, ktoré sa nachádzajú v katastri územia B. K. H. a ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXX.

Z čestného prehlásenia X. Á., nar. XX.XX.XXXX súd zistil, že koncom augusta 2005 priniesol žalovaný hromadnú výpoveď spoluvlastníkov poľnohospodárskych pozemkov, ktoré sa nachádzajú v katastri územia I. a B. K. H., s ktorými mala ich spoločnosť uzavreté nájomné zmluvy, ktorú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti podpísali. Žalovaný ho oboznámil s tým, že mieni uzavrieť nájomné zmluvy s týmito podielovými spoluvlastníkmi. Spoločnosť U. W.. W. Y..R.. zobrala túto skutočnosť na vedomie a vydala podielovým spoluvlastníkom dohodu o skončení nájomného vzťahu. Takúto dohodu vydala aj žalobkyňa.

Žalovaný ako účastník konania vypovedal tak, že uzavrel nájomnú zmluvu s pani L. S., pričom bol presvedčený, že pozemky, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy môže využívať na poľnohospodárske účely. Vlastníci pozemkov uznali podmienky, ktoré im navrhol. Nájomné zmluvy predložil na Správu katastra v Lučenci tak, aby nájom bol zaregistrovaný na príslušných listoch vlastníctva. Následne zistil, že pozemky, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy nemôže využívať, pretože pozemky využíva iný subjekt. Podal trestné oznámenie. Snažil sa vyrieš túto skutočnosť v civilnom konaní, avšak bezvýsledne.

Svedok R. S. vypovedal tak, že uzavrel nájomnú zmluvu so žalovaným, ktorý pripravil nájomnú zmluvu. Žalovaný zaplatil nájomné za rok 2005 a potom nájomné neplatil vôbec.

Z pripojeného spisu sp. zn. 9C/25/2007 Okresného súdu Lučenec bolo preukázané, že žalovaný Q. S. W. podal voči žalovaným 1/ U., W.. W. Y..R., A. W.. W. Y..R., M. - J., spol. s r.o. , B. W.. W. Y..R.. Q., V. R. W..Y..R.. žalobu o „vydanie pozemkov“. Uznesením č.k. 9C/25/2007-693 zo dňa 23.04.2007 Okresný súd Lučenec odmietol podanie žalobcu, ktoré by mohlo byť návrhom žalobcu na vydanie predbežného opatrenia a uznesením č.k. 9C/25/2007-695 zo dňa 23.04.2007 odmietol podanie žalobcu, ktoré by mohlo byť žalobou vo veci samej na vydanie vecí, keď žalobca ani na výzvu súdu nedoplnil návrh a žalobu. Uznesením č.k. 13Co/84/2007-1103 Krajský súd Banská Bystrica uznesenie Okresného súdu Lučenec č.k. 9C/25/2007-693 zo dňa 23.04.2007 a uznesenie č.k. 9C/25/2007-695 zo dňa 23.04.2007 potvrdil.

Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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 § 671 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nie je dohodnuté alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, platí sa nájomné z poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov polročne pozadu 1. apríla a 1. októbra, pri ostatných nájmoch mesačne pozadu.

Podľa § 673 Občianskeho zákonníka nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.

Podľa § 674 Občianskeho zákonníka ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v § 673 iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Prenajímateľ si však musí započítať náklady, ktoré ušetril, a cenu výhod, ktoré mal z toho, že nájomca užíval vec len obmedzene.

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

Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

Podľa § 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

Podľa § 5 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov nájomca nie je povinný platiť nájomné ani vtedy ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku ktorých nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku.

Podľa § 8 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 25 rokov. Ak nájomná zmluva k pozemkom trvá alebo má trvať najmenej päť rokov, eviduje sa v katastri nehnuteľností (§ 1 ods. 1 ZKN).

Vyššie uvedené zákonné ustanovenia súd aplikoval na zistený skutkový stav.

Prejudiciálne súd skúmal či nájomná zmluva uzavretá medzi účastníkmi konania má náležitosti, ktoré predpokladá ustanovenie § 671 a nasledovné Občianskeho zákonníka, či právny úkon nie je absolútne neplatný, podľa § 37 Občianskeho zákonníka.

Nájomná zmluva uzavretá medzi účastníkmi konania dňa 12.09.2005 má všetky náležitosti zmluvy o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely. Nájomná zmluva bola uzavretá medzi podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXX, XXX v katastrálnom území I. a na liste vlastníctva č. XXX v katastrálnom území B. K. H.. Nehnuteľnosti, ktoré podielová spoluvlastníčka žalovanému prenajíma, sú špecifikované v písomnej podobe v prílohe nájomnej zmluvy. Keďže nájom bol dohodnutý na čas dlhší ako päť rokov, evidovaný bol v katastri nehnuteľností, ktorá skutočnosť bola preukázaná prečítaním oznámenia Okresného úradu Lučenec odbor katastrálny. Žalobkyňa uzavrela nájomnú zmluvu so spoločnosťou U., W.. s r.o. Lučenec dňa 19.12.2003 na dobu určitú 15 rokov, avšak nájom bol skončený dohodou, ktorá dohoda bola uzavretá v písomnej forme dňa 28.08.2005, ku dňu 31.08.2005. Podmienky nájomnej zmluvy, ktorá bola uzavretá medzi účastníkmi konania dňa 12.09.2005 pripravil žalovaný Q. S. W.. Účastníci zmluvy si dohodli v článku III nájomnej zmluvy, ročnú výšku nájmu v sume 36,51 Eur za 1 ha. Celkom za predmet nájmu 194,10 Eur (5.847,- Sk), splatnosť nájmu bola dohodnutá ročne k prvému októbru toho ktorého kalendárneho roka.

Z ustanovenia § 671 a nasledovné Občianskeho zákonníka vyplýva, že nájomná zmluva je odplatnou zmluvou. Nájomné je odplata za užívanie veci. Dohoda o platení nájmu a jeho splatnosti je podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy. Ak právny predpis neobsahuje ustanovenie o výške nájmu, je určenie výšky nájmu vecou dohody strán. Základnou povinnosťou nájomcu je povinnosť platiť nájomné.

Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. sa na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájmu alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájmu je najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa § 43 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, v znení zákona č. 549/2004 Z.z..

Účastníci konania si teda dohodli nájomné v súlade s ustanovením § 671 Občianskeho zákonníka a v súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003.

Nájomné treba platiť v ustanovenej výške. Zákon pripúšťa možnosť, aby sa nájomca domáhal zľavy alebo vôbec odpustenia nájmu (§ 673 a § 674 Občianskeho zákonníka), a to z dôvodov ustanovených zákonom, ktoré vychádzajú z predpokladu, že nájomná zmluva spočíva na zásade ekvivalentnosti. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, ak prenajaté veci nemohol dohovoreným spôsobom užívať pre vady veci, ktoré nespôsobil, spôsob užívania nebol dohovoreným spôsobom, ktorý je primeraný povahe a účelovému určeniu veci, alebo pri poľnohospodárskych alebo lesných pozemkoch, nemohol dosiahnuť nijaký výnos, a to v dôsledku mimoriadnych udalostí.

Podľa § 5 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov nájomca nie je povinný platiť nájomné ani vtedy, ak ide o mimoriadne okolnosti, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky

mohol odvrátiť alebo prekonať a v dôsledku ktorých nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku.

Právo neplatiť nájomné konkuruje s právom nájomcu od zmluvy odstúpiť (§ 679 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a prirodzene s právom na náhradu škody, ak nájomca nemohol vec riadne užívať. Predpokladom zodpovednosti prenajímateľa za škodu je jeho zavinenie (§ 420 Občianskeho zákonníka).

Právo na odpustenie nájomného (§ 673 Občianskeho zákonníka) alebo na poskytnutie zľavy (§ 674 Občianskeho zákonníka) závisí od bezodkladného ohlásenia vady zakladajúcej toto právo. Nájomca musí toto právo uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu (ide o poriadkovú lehotu, ktorá sa v praxi obvykle považuje za lehotu v trvaní troch týždňov).

Právo na odpustenie alebo na zľavu nájomného si nájomca musí uplatniť u prenajímateľa v šesťmesačnej prekluzívnej lehote (§ 583 Občianskeho zákonníka), ktorá sa počíta od skutočnosti, ktorá zakladá právo na odpustenie nájomného alebo na zľavu na nájomnom. Právo na odpustenie nájomného a zľavu na nájomnom zanikne, ak sa neuplatní včas. Odpustenie povinnosti platiť nájomné trvá od okamihu, kedy nastala nemožnosť užívať predmet nájmu, do doby, kedy sú vady predmetu nájmu odstránené a možnosť užívať predmet nájmu obnovená. Ak je nájomca obmedzený v užívaní predmetu nájmu, prípadne ak nemôže predmet nájmu užívať po dlhšiu dobu, trvá jeho právo žiadať zľavu na nájomnom, prípadne nájomné neplatiť po dobu, kým nie je vada predmetu nájmu odstránená a obnovená možnosť vec zo strany nájomcu riadne užívať. Po celú túto dobu dochádza podľa druhej vety § 675 Občianskeho zákonníka ku skutočnosti zakladajúcej právo na zľavu, respektíve právo neplatiť nájomné. Nájomcovi sa, pravda, prekluduje nárok na zľavu z nájomného, respektíve nárok nájomné neplatiť za dobu staršiu ako šesť mesiacov, pred uplatnením nároku napríklad oznámením prenajímateľovi, že nájomca bude do odstránenia protiprávneho stavu platiť nájomné alebo ho nebude platiť vôbec, respektíve žiadosťou o vrátenie zaplateného nájomného.

Žalovaný si právo na uplatnenie zľavy z nájomného respektíve právo na odpustenie platiť nájomné u prenajímateľky neuplatnil v šesťmesačnej prekluzívnej lehote za žalované obdobie, takže jeho právo na odpustenie nájomného v žalovanom období zaniklo.

Žalovaný je povinný v zmysle zmluvy o nájme článok III zaplatiť dohodnutú ročnú výšku nájomného za predmet nájmu 194,10 Eur. Nájomné si žalobkyňa uplatnila za obdobie troch rokov spätne od podania žaloby, ktorá bola doručená Okresnému súdu Lučenec dňa 28.02.2014, takže žalovaný je povinný zaplatiť nájomné za rok 2011 vo výške 194,10 Eur, za rok 2012 vo výške 194,10 Eur a za rok 2013 vo výške 194,10 Eur.

V nájomnej zmluve je potrebné dojednať splatnosť nájomného. Ak niet osobitnej dohody na splatnosť nájomného, sú smerodajné všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o záväzkoch, o čase (§ 563, § 564 OZ), mieste (§ 567 OZ) a spôsobe plnenia (§ 566).

V nájomnej zmluve je dohodnutá povinnosť žalovaného platiť nájomné ročne. Účastníci konania si upravili právne vzťahy vyplývajúce z uzavretej zmluvy o nájmu tak, že žalovaný ako nájomca je povinný platiť nájomné, ktoré je splatné ročne pozadu, k 01.10.kalendárneho roka.

Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 10c nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ( ďalej len nariadenie ) ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Záväzkový vzťah vznikol dňa 12.09.2005 a teda výška úrokov sa riadi podľa predpisov účinných k 31.januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

Žalovaný sa ocitol s plnením peňažného dlhu v omeškaní, súd priznal žalobcovi úroky z omeškania so zaplatením dlžnej sumy nájomného za kalendárny rok 2011 od 02.10.2012 vo výške 8,75 % ročne z dlžnej sumy do zaplatenia, so zaplatením dlžnej sumy nájomného za kalendárny rok 2012 od 02.10.2013 vo výške 8,50 % ročne z dlžnej sumy do zaplatenia a so zaplatením dlžnej sumy nájomného za kalendárny rok 2013 od 02.10.2014 vo výške 8,05 % ročne z dlžnej sumy do zaplatenia, ako to vyplýva z výrokovvej časti rozsudku.

V nájomnej zmluve je potrebné dojednať splatnosť nájomného. Ak niet osobitnej dohody na splatnosť nájomného, sú smerodajné všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o záväzkoch, o čase (§ 563, § 564 OZ), mieste (§ 567 OZ) a spôsobe plnenia ( § 566 a 566 OZ).

Vo zvyšku žalobu žalobcu čo sa týka uplatnených úrokov z omeškania vo výške 8,75 % z dlžnej sumy počnúc od 01.10.2011 do zaplatenia, súd zamietol.

Podľa § 142 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku ak má účastník ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo.

V súlade s vyššie ustanoveným zákonným ustanovením súd priznal žalobkyni trovy konania vzniklé v súvislosti so zaplatením súdneho poplatku v plnom rozsahu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Lučenec, Ulica Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. 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 domáhať.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každý účastník dostal jeden rovnopis odvolania. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Podľa § 205 ods.2 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 uvedeným v § 221 ods. 1
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 221 ods. 1 súd rozhodnutie zruší, len ak:

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- c) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- f) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- g) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- h) súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav,
- i) sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali,
- j) bol odvolacím súdom schválený zmier.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.