

Súd: Okresný súd Bánovce nad Bebravou  
Spisová značka: 1Cb/8/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122206922  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 01. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Bebjaková  
ECLI: ECLI:SK:OSBN:2023:6122206922.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bánovce nad Bebravou, v konaní pred sudkyňou JUDr. Michaelou Bebjakovou, v právnej veci žalobcu: Stredná odborná škola strojnícka, so sídlom Bánovce nad Bebravou, Partizánska cesta 76, IČO: 37 922 459, zastúpeného na základe poverenia V. C. A.Y., zamestnancom Úradu Trenčianskeho samosprávneho kraja, proti žalovanému: T. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom L., B. XX/XX, o zaplatenie sumy 130.998,78 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 28.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,00 % ročne zo sumy 28.000 eur od 09.03.2022 do zaplatenia, a to všetko v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

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

III. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 57,26%, a to v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia o výške náhrady trov konania, pričom o výške tejto náhrady bude po právoplatnosti tohto rozsudku rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca, návrhom na vydanie platobného rozkazu doručenom Okresnému súdu Banská Bystrica dňa 30.12.2021 v rámci upomínacieho konania, žiadal, aby súd zviazal žalovaného na zaplatenie sumy 130.998,78 eur s príslušenstvom a náhrady trov konania. Uviedol, že žalobca je správcom nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, nachádzajúcej sa v okrese A. N. A., v obci A. N. A., v katastrálnom území A. N. A., zapísanej na LV č. XXXX ako stavba - internát o.č. XX so súpisným číslom XX. Žalobca ako prenajímateľ uzatvoril so žalovaným ako nájomcom dňa 09.11.2016 Zmluvu o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016, na základe ktorej mu prenechal do užívania nebytové priestory na treťom poschodí vyššie uvedenej budovy o celkovej výmere podlahovej plochy 404 m<sup>2</sup> a hmotného majetku špecifikovaného v zmluve. Účelom nájmu bolo užívanie predmetu nájmu ako robotnícku ubytovňu. Zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzatvorená na dobu 10 rokov, pričom prenájom začal dňom 01.12.2016 a mal skončiť dňa 30.11.2026. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory v čase dohodnutom v zmluve a v stave spôsobilom na riadne užívanie, nájomca nebytový priestor prevzal a v dohodnutej dobe nájmu nebytový priestor riadne užíval. Podľa dojednaných zmluvných podmienok vznikla žalovanému povinnosť platiť ročne sumu nájomného vo výške 20.200 eur a za služby poskytované v súvislosti s nájmom 21.800 eur ročne. Odo dňa 01.01.2018 je nájomca v omeškani s úhradou nájomného a služieb v úhrnnej výške 130.998,78 eur, napriek tomu, že bol k tomu zmluvne zviazaný, pričom svoju povinnosť plnil len čiastočne. V týchto prípadoch išlo o úhrady energií v súhrnnej výške 19.501,22 eur. Tieto skutočnosti nasvedčujú tomu, že si žalovaný bol plne vedomý trvania nájomného vzťahu, priestory

aj preukázateľne využíval pre účely ubytovne, ktorú prevádzkoval, avšak celkom zámerne neuhrádzal nájomné ako aj úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Okresný súd Banská Bystrica, v upomínacom konaní, vo veci rozhodol platobným rozkazom sp. zn. 31Up/14/2022 zo dňa 17.02.2022, voči ktorému podal žalovaný odpor. Žalobca podaný odpor považoval za nedôvodný a navrhol pokračovanie v konaní na súde príslušnom na prejednanie veci podľa Civilného sporového poriadku, a preto Okresný súd Banská Bystrica postúpil vec tunajšiemu súdu v zmysle § 10 ods. 3, resp. § 14 ods. 3 zákona č. 307/2016 Z.z..

3. V podanom odpore žalovaný uviedol, že žalobca vypovedal zmluvu výpoveďou k 30.11.2017 a z toho dôvodu nemá nárok na nájomné. Ako dôkaz predložil listinu zo dňa 21.08.2017 označenú ako „Vypovedanie nájomnej zmluvy“.

4. Žalobca sa k odporu žalovaného, k vyššie uvedenému platobnému rozkazu, písomne vyjadril. Uviedol, že je síce pravdou, že žalobca vypovedal nájomnú zmluvu v roku 2017, ale je aj pravdou, že žalovaný má vedomosť o skutočnosti, že predmetná výpoveď, rovnako ako výpoveď z roku 2019 je neplatná, a to vzhľadom na rozhodnutie súdu v skutkovo obdobnej veci (rozsudok Okresného súdu Bánovce nad Bebravou sp. zn. 5Cb/27/2019), o ktorom bol žalovaný upovedomený a sám zobral späť vlastnú žalobu o určenie, že nájomný vzťah trvá, nakoľko so žalobcom komunikoval danú skutočnosť a predmetné prenajaté priestory využíval v zmysle nájomnej zmluvy naďalej za celé nárokovvané obdobie. Podaný odpor považoval za účelový so snahou žalovaného oddialiť výkon rozhodnutia.

5. Žalovaný sa k vyjadreniu žalobcu k odporu opätovne písomne vyjadril a zotrval na podanom odpore ako aj jeho odôvodnení. Poukázal na svoju početnú komunikáciu so žalovaným, z ktorej je zrejmé, že žalobca zmluvu o nájme vypovedal a skutočnosť, že žalobca nemal záujem vyriešiť vzniknutý spor mimosúdne. Žalobu ktorú podal a bola vedená na Okresnom súde Bánovce nad Bebravou pod sp. zn. 5C/7/2019 nezobral späť, dňa 11.03.2020, v reakcii na rozsudok tunajšieho súdu sp. zn. 5Cb/27/2019, zo dňa 05.05.2020, ale zobral ju späť preto, že rešpektoval výpoveď v plnom rozsahu. K nezaplateným faktúrami uviedol, že všetky faktúry ktoré žalobca vystavil a boli mu aj doručené uhradil. Žalobca prestal od januára 2018 posielat faktúry, pretože zmluvu vypovedal. Sám to uvádza v tabuľke „Nájomná zmluva tretie poschodie internátu platná od 01.12.2016“, kde jasne uvádza, že od januára 2018 do mája 2018 nevystavoval faktúry. Rovnako nevystavil faktúry ani v mesiacoch február a marec 2019 a ani mesiacoch január 2020 až november 2020. Faktúry začal posielat až do decembra 2020. Každú vystavenú faktúru, ktorú mu žalobca doručil aj uhradil. Existuje len jedna neuhradená faktúra, a to faktúra č. VF163/17, ktorú neuhradil preto, že ho jeho právny zástupca upozornil, že ak faktúru s textom v nej obsiahnutým uhradí sám prizná, že priestory užíva nezákonne aj po vypovedaní zmluvy. Ďalej žalovaný uviedol, že žalobca mu výrazne obmedzoval možnosti podnikania v prenajatých priestoroch, keď odmietal riešiť s ním problémy vyskytujúce sa na predmete nájmu, s argumentom, že zmluva je vypovedaná. Žalobcom pripravenú Dohodu o urovnaní sporných nárokov neakceptoval, pretože zo strany žalobcu nebola vôľa do nej zakomponovať jeho pripomienky, aby došlo k obojstranne výhodnej dohode. Potom, čo žalobca podal voči nemu žalobu o vypratanie nebytových priestorov žalobcovi oznámil, že dňa 30.09.2021, na základe výpovede zo strany prenajímateľa zo dňa 21.08.2017, napriek tomu, že neprišlo k spoločnej dohode, ukončuje prevádzku robotníckej ubytovne v jeho priestoroch. Dňa 01.10.2021 odovzdal sekretariátu školy oznámenie o odovzdaní prenajatých priestorov, kľúč od hlavných dverí a stav meračov energií. Dodal, že priestory užíval, čo nespochybňuje, ale nájomná zmluva bola vypovedaná, žalobca nemá nárok na nájomné ako uvádza v žalobe, a preto žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

6. Súd vo veci samej, s poukazom na § 177 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“), nariadil pojednávanie, na ktoré sa dostavil poverený zástupca žalobcu a žalovaný. Nedostavil sa žalobca, ktorý svoju neúčast ospravedlnil prostredníctvom svojho zástupcu, pričom súhlasil s prejednaním a rozhodnutím veci bez jeho osobnej prítomnosti a nežiadal o odročenie pojednávania. Za zistenia a vyhodnotenia týchto procesných podmienok na konanie podľa § 180 C.s.p. súd na tomto pojednávaní vec prejednal a vykonal dokazovanie oboznámením žaloby, podaní strán, listinných dôkazov, a to konkrétne: návrh na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní, splatné faktúry, prehľad fakturácie žalobcom žalovanému, výpis z LV č. XXXX katastrálne územie A. N. A., zápisnica o odovzdaní nebytových priestorov a hnutelného majetku, Zmluva o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016 zo dňa 09.11.2016, Dohoda o späťvzati výpovede Nájomnej

zmluvy č. 1/2016 zo dňa 24.04.2017, platobný rozkaz sp. zn. 31Up/14/2022 zo dňa 17.02.2022, odpor voči platobnému rozkazu, vypovedanie nájomnej zmluvy zo dňa 21.08.2017, vyjadrenie žalobcu k odporu žalovaného, vyjadrenie k mimosúdnej dohode zo dňa 15.05.2020, e-mailová komunikácia medzi stranami sporu, vyjadrenie žalovaného s prílohami a fotodokumentáciou, žiadosť o informácie v zmysle zákona o slobodnom prístupe k informáciám, uznesenie tunajšieho súdu sp. zn. 2Cb/13/2019, e-mailová komunikácia medzi žalobcom a žalovaným, výpis zo ŽR SR žalovaného a ďalší obsah súdneho spisu a zistil nasledovný skutkový stav:

7. Zmluvou o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016 zo dňa 09.11.2016 žalobca ako prenajímateľ prenechal žalovanému ako nájomcovi do užívania nebytové priestory na adrese W. E. XX, A. N. A., na treťom poschodí nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX ako internát o.č. XX súpisné číslo XXXX v katastrálnom území A. N. A. a hmotný majetok, špecifikovaný v zmluve, nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch. Z článku IV. Zmluvy vyplýva, že nájom sa uzatvára na dobu 10 rokov, so začiatkom dňa 01.12.2016 a koncom 30.11.2026. Z článku V. Zmluvy vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom vo výške 20.200 eur ročne a odplate za poskytované služby vo výške 21.800 eur ročne. Za poskytované služby a nájom bude nájomca platiť mesačne vopred sumu 3.500 eur, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry sa stanovuje na 10 dní od jej doručenia.

8. Z listiny označenej ako „Vypovedanie nájomnej zmluvy“ zo dňa 21.08.2017 vyplýva, že žalobca ako prenajímateľ, na základe článku VII. bod 3./ nájomnej zmluvy č. 1/2016 zo dňa 09.11.2016 vypovedal, žalovanému ako nájomcovi, nájomnú zmluvu č. 1/2016 ku dňu 30.11.2017. Vypovedná doba podľa článku VII bod 4./ je tri mesiace a začne plynúť 01.09.2017. Žalobca ako prenajímateľ výpoveď zdôvodnil neustálymi sťažnosťami na nerovnaké podmienky prenájmania rovnakých priestorov na druhom a treťom poschodí internátu, v dôsledku čoho sa po prerokovaní a odporučení zriaďovateľa školy rozhodli vypovedať obidve nájomné zmluvy na prenájom druhého aj tretieho poschodia a vyhlásiť na obidve poschodia nové výberové konania za rovnakých podmienok.

9. Z listiny označenej ako „Odobznanie prenajatých priestorov“ zo dňa 01.10.2021, ktorú žalovaný ako nájomca doručil žalobcovi ako prenajímateľovi dňa 01.10.2021, vyplýva, že na základe výpovede zo dňa 21.08.2017 odovzdáva prenajaté priestory na Partizánskej 1506/92 na treťom poschodí. V prílohe priložil konečný stav meračov energií.

10. Faktúrou č. VF118/21 zo dňa 11.08.2021, splatnej dňa 25.08.2021, žalobca ako dodávateľ fakturoval žalovanému ako odberateľovi sumu 3.500 eur ako nájomné za mesiac júl 2021, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016.

11. Faktúrou č. VF096/21 zo dňa 06.07.2021, splatnej dňa 20.07.2021, žalobca ako dodávateľ fakturoval žalovanému ako odberateľovi sumu 3.500 eur ako nájomné za mesiac jún 2021, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016.

12. Faktúrou č. VF073/21 zo dňa 02.06.2021, splatnej dňa 16.06.2021, žalobca ako dodávateľ fakturoval žalovanému ako odberateľovi sumu 3.500 eur ako nájomné za mesiac máj 2021, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016.

13. Faktúrou č. VF053/21 zo dňa 05.05.2021, splatnej dňa 19.05.2021, žalobca ako dodávateľ fakturoval žalovanému ako odberateľovi sumu 3.500 eur ako nájomné za mesiac apríl 2021, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016.

14. Faktúrou č. VF035/21 zo dňa 07.04.2021, splatnej dňa 21.04.2021, žalobca ako dodávateľ fakturoval žalovanému ako odberateľovi sumu 3.500 eur ako nájomné za mesiac marec 2021, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016.

15. Faktúrou č. VF020/21 zo dňa 04.03.2021, splatnej dňa 18.03.2021, žalobca ako dodávateľ fakturoval žalovanému ako odberateľovi sumu 3.500 eur ako nájomné za mesiac február 2021, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016.

16. Faktúrou č. VF012/21 zo dňa 12.02.2021, splatnej dňa 26.02.2021, žalobca ako dodávateľ fakturoval žalovanému ako odberateľovi sumu 3.500 eur ako nájomné za mesiac január 2021, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016.

17. Faktúrou č. VF169/20 zo dňa 31.12.2020, splatnej dňa 21.01.2021, žalobca ako dodávateľ fakturoval žalovanému ako odberateľovi sumu 3.500 eur ako nájomné za mesiac december 2020, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnutelného majetku č. 1/2016.

18. Faktúrou č. VF163/17 zo dňa 31.12.2017, splatnej dňa 28.01.2018, žalobca ako dodávateľ fakturoval žalovanému ako odberateľovi sumu 3.500 eur ako neoprávnené obohatenie, ktoré získal tým, že užíval priestory žalobcu, ktoré mal prenajaté podľa zmluvy č. 1/2016 i po skončení platnosti zmluvy v mesiaci december 2017.

19. Podľa § 1 ods. 1, 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka (ďalej len „Obchodný zákonník“), tento zákon upravuje postavenie podnikateľov, obchodné záväzkové vzťahy, ako aj niektoré iné vzťahy súvisiace s podnikaním. Právne vzťahy uvedené v odseku 1 sa spravujú ustanoveniami tohto zákona. Ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa týchto ustanovení, riešia sa podľa predpisov občianskeho práva. Ak ich nemožno riešiť ani podľa týchto predpisov, posúdia sa podľa obchodných zvyklostí, a ak ich niet, podľa zásad, na ktorých spočíva tento zákon.

20. Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov), nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

21. Podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou; b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom; c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas; d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok; e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratáť; f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor; g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa; h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydané oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív; i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

22. Podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

23. Podľa § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

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

25. 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.

26. Podľa § 365 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka, dlžník je v omeškaní, ak nesplní riadne a včas svoj záväzok, a to až do doby poskytnutia riadneho plnenia alebo do doby, keď záväzok zanikne iným spôsobom. Dlžník, ktorého záväzok spočíva v peňažnom plnení, je v omeškaní, ak nesplní riadne a najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia dokladu alebo do 30 dní odo dňa poskytnutia plnenia veriteľom, podľa toho, ktorý z týchto dní nastal neskôr, ak zo zmluvy nevyplýva iná lehota splatnosti. Ak je deň

doručenia dokladu neistý, dlžník je v omeškaní uplynutím 30. dňa odo dňa poskytnutia plnenia veriteľom. Dlžník je v omeškaní, a to až do doby poskytnutia riadneho plnenia alebo do doby, keď záväzok zanikne iným spôsobom.

27. Podľa § 369 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka, ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, vzniká veriteľovi, ktorý si splnil svoje zákonné a zmluvné povinnosti, právo požadovať z nezaplatenej sumy úroky z omeškania vo výške dohodnutej v zmluve, a to bez potreby osobitného upozornenia. Ak výška úrokov z omeškania nebola dohodnutá, dlžník je povinný platiť úroky z omeškania v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.

28. Podľa § 1 ods. 1, 2 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka, sadzba úrokov z omeškania sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka omeškania zvýšenej o osem percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania sa použije počas celého tohto kalendárneho polroka omeškania. Namiesto úrokov z omeškania podľa sadzby určenej podľa odseku 1 môže veriteľ požadovať úroky z omeškania v sadzbe, ktorá sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania zvýšenej o deväť percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania.

29. Podľa § 149 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "C.s.p.") prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

30. Podľa § 151 ods.1 C.s.p. skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

31. Súd úvodom uvádza, že strany sporu majú v spore jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Následky, spojené s ich nesplnením v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia, nesie tá strana sporu, ktorá tieto povinnosti nespĺnila. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Pokiaľ účastník konania nespĺní povinnosť tvrdenia, nemôže splniť ani povinnosť označiť na svoje tvrdenia dôkazy. Dôkazné bremeno ako procesný inštitút v sporovom súdnom konaní spočíva v zodpovednosti účastníka konania za to, že v spore budú preukázané tie rozhodné skutočnosti, ku ktorým sa dôkazné bremeno viaže. Ak neboli preukázané tvrdenia strany sporu, táto dôkazné bremeno neunesla, čoho následkom je rozhodnutie súdu vo veci samej v jej neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť vo veci samej aj v takých prípadoch, keď neboli preukázané určité skutočnosti, významné podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci (či už z dôvodu nečinnosti účastníka, ktorý nespĺnil povinnosť označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení stanovenú v Čl. 8 Civilného sporového poriadku alebo preto, že takáto skutočnosť nemohla byť preukázaná vôbec).

32. Medzi účastníkmi tohto konania nebolo sporné uzatvorenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnutel'ného majetku č. 1/2016 zo dňa 09.11.2016 medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom a taktiež nebol sporný ani jej obsah. Nesporné medzi účastníkmi konania bolo aj vystavenie a doručenie výpovede uvedenej nájomnej zmluvy žalobcom ako prenajímateľom žalovanému ako nájomcovi, a to dňa 21.08.2017, s vypovedaním nájomnej zmluvy ku dňu 30.11.2017. Napokon sporné nebolo ani to, že žalovaný ako nájomca odovzdal žalobcovi ako prenajímateľovi prenajaté priestory až dňa 01.10.2021, pričom do tohto dátumu nájomca nepopieral ani ich užívanie. Sporná medzi účastníkmi tohto konania zostala dôvodnosť nároku žalobcu voči žalovanému na zaplatenie dlžného nájomného, resp. jeho výška, a to v dôsledku vyššie uvedenej výpovede nájomnej zmluvy prenajímateľom (žalobcom) ku dňu 30.11.2017.

33. Súd sa ako predbežnou zaoberal otázkou platnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnutel'ného majetku č. 1/2016 zo dňa 09.11.2016 a platnosťou výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 21.08.2017, ku dňu 30.11.2017. Po preštudovaní veci dospel súd k záveru, že Zmluva o nájme nebytových priestorov a hnutel'ného majetku č. 1/2016 zo dňa 09.11.2016 je, v časti článku VII. bod 3., ktorým rozširuje možnosť vypovedania zmluvy pri nájme dohodnutom na dobu určitú zo strany prenajímateľa aj nad rámec výpovedných dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.,

neplatná, a rovnako je neplatná aj výpoveď nájomnej zmluvy zo dňa 21.08.2017, a to z dôvodu, že výpoveď bola daná z dôvodu, ktorý podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. nie je výpovedným dôvodom, pre ktorý môže prenajímateľ vypovedať nájomnú zmluvu dojednanú na určitý čas. Toto ustanovenie je kogentným zákonným ustanovením a obsahuje taxatívny výpočet výpovedných dôvodov. Nájom nebytových priestorov dojednaný na určitý čas tak nemožno vypovedať z iného, než v citovanom ustanovení uvedeného dôvodu. Žalobca ako prenajímateľ nevypovedal nájom ani z jedného zákonného dôvodu, ale z iného, ktorý zákon nepozná, a preto je výpoveď neplatná. Pokiaľ takýto dôvod výpovede aj bol dohodnutý v zmluve, tak zmluva je v tej časti neplatná, pretože zákon neumožňuje rozšírenie výpovedných dôvodov pre tento prípad. Zákonodarca jednoznačne pomenoval deväť výpovedných dôvodov a pokiaľ by bolo jeho úmyslom a zámerom to, že prenajímateľ môže vypovedať zmluvu a skončiť nájom dojednaný na určitý čas aj z iného dôvodu, alebo bez uvedenia dôvodu, tak by to rozhodne v zákone uviedol bez potreby konkrétnej enumerácie. Z uvedených dôvodov tak súd dospel k záveru, že v dôsledku neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 21.08.2017, zmluvný vzťah založený Zmluvou o nájme nebytových priestorov a hnuteľného majetku zo dňa 09.11.2016 naďalej trval.

34. Po prejednaní veci tunajší súd, s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti, dospel k záveru, že žaloba žalobcu, ktorou sa domáha zaplatenia dlžného nájomného ako prenajímateľ voči nájomcovi je čo do základu dôvodná a nárok žalobcu mal za preukázaný, v zmysle článku V., platne uzavretej a nikdy platne nevypovedanej Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnuteľného majetku č. 1/2016 zo dňa 09.11.2016. Avšak, pokiaľ si žalobca podanou žalobou uplatňuje voči žalovanému dlžné nájomné za obdobie od 01.01.2018 do júna 2021 v žalovanej sume 130.998,78 eur, súd nemal preukázanú výšku žalovaného nároku v celom rozsahu a v žalovanej výške žalobca neunesol dôkazné bremeno svojho tvrdenia, že má voči žalovanému dlžnú a hlavne splatnú pohľadávku v žalovanej sume nájomného. V prvom rade súd dáva do pozornosti vyjadrenie žalobcu, že nebude preukazovať doručovanie jednotlivých faktúr (v dôsledku čoho potom upravil svoj žalobný petit) ako aj ním predložený prehľad fakturácie nájomného žalovanému, z ktorého vyplýva, že žalobca žalovanému (za obdobie od decembra 2017 do júna 2021) fakturoval nájomné iba v decembri 2017 a potom až od decembra 2020 do júna 2021. Okrem toho mu fakturoval len náklady za energie, ktoré vyplývajú aj zo k žalobe predložených faktúr, pričom nie je sporné, že tieto žalovaný žalobcovi uhradil v celej výške 19.501,22 eur.

35. V zmysle článku V. bod 2. Zmluvy o nájme nebytových priestorov a hnuteľného majetku č. 1/2016 zo dňa 09.11.2016 sa žalovaný ako nájomca zaviazal žalobcovi ako prenajímateľovi platiť sumu 3.500 eur mesačne (nájomné a poskytované služby), a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, pričom splatnosť faktúry sa stanovuje na 10 dní od jej doručenia. Zo zmluvne dohodnutej lehoty splatnosti nájomného je potom zrejmé, že pokiaľ žalobca nevystavil a hlavne nedoručil žalovanému ako nájomcovi mesačné faktúry, ktorými by žalovanému fakturoval dohodnutú výšku nájomného (doručenie žalovaný účinne poprel), nemohla nastať ani splatnosť nevyfakturovaného nájomného, keďže práve na doručenie faktúry je splatnosť mesačného nájomného naviazaná v zmysle uzavretej zmluvy o nájme. Žalovaný vo svojom vyjadrení (doručenom súdu dňa 26.05.2022) uvádza, že žalobca mu začal posilať faktúry za nájom až od decembra 2020. Žalobca nepreukázal, že by žalovanému vystavoval a hlavne doručoval za celé požadované obdobie faktúry za mesačné nájomné, pričom toto ani netvrdil, keď aj z ním predloženého prehľadu platieb je zrejmé, že faktúry za nájomné nevystavoval, a teda ani nedoručoval žalovanému (do 12/2020), a preto doposiaľ nemohla nastať ani splatnosť celej výšky mesačného nájomného (za žalované obdobie od 01/2018 do 11/2020), za ktoré žalobca nepreukázal doručenie faktúr za nájomné žalovanému.

36. V dôsledku uvedeného súd žalobcovi voči žalovanému priznal titulom dlžného nájomného sumu 28.000 eur, ktorá predstavuje dlžné, splatné a doposiaľ neuhradené nájomné od decembra 2020 do júla 2021 (3.500 eur mesačne krát 8 mesiacov), keď zo žalobcom predložených faktúr vyplýva, že v tomto období faktúry za nájomné vo výške 3.500 eur mesačne vystavil a žalovaný nepopieral, že by mu tieto neboli doručené, keď sám uvádza, že od decembra 2020 mu žalobca začal posilať faktúry za nájom.

37. Vo zvyšnej časti, nároku žalobcu na dlžné nájomné voči žalovanému, súd žalobe nevyhovet, a v tejto časti ju zamietol, pretože nemal preukázané, že ku dňu podania žaloby nastala splatnosť tohto nájomného. S poukazom na žalobcom predloženú faktúru č. VF163/17 zo dňa 31.12.2017, splatnej dňa 28.01.2018, súd dodáva, že ňou nebolo fakturované nájomné, ale neoprávneného obohatenie, na ktorom skutkovom základe si žalobca svoj nárok neuplatnil a navyše neoprávnené obohatenie za december 2017, pričom žalobca si žalobou uplatnil dlžné nájomné až od 01.01.2018.

38. Ďalej súd vyhovel nároku žalobcu v časti žalobcom požadovaného príslušenstva pohľadávky, ktorý predstavuje úroky z omeškania, žalobcom vyčíslené vo výške 9% ročne, ktorá výška je v súlade s § 369 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka v spojení s § 1 ods. 1, 2 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z.z., avšak len zo sumy súdom priznanej istiny pohľadávky, a to odo dňa 09.03.2022, tak ako žiadal na pojednávaní konanom dňa 13.12.2022, pri zmene petitu žaloby, ktorú zmenu súd pripustil, pričom je zrejmé, že dňa 09.03.2022 už bola celá súdom priznaná suma dlžného nájomného splatná. Vo zvyšnej časti, t.j. úroku z omeškania z vyššej sumy, súd žalobu tiež zamietol z rovnakých dôvodov, pre ktoré nepriznal žalobcovi aj celú výšku žalovanej istiny.

39. Podľa § 232 ods. 3 C.s.p., lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

40. Súd zaviazal žalovaného k splneniu povinnosti uloženej týmto rozsudkom v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku, nakoľko v danom prípade nevzhliadol dôvody na určenie dlhšej lehoty na plnenie.

41. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

42. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhoduje aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

43. Podľa § 262 ods. 2 C.s.p., o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

44. O trovách konania rozhodol súd v súlade s § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 2 C.s.p.. Žalobca bol v konaní o zaplatenie sumy 130.998,78 eur s príslušenstvom úspešný v sume 28.000 eur, čo predstavuje 21,37%. Naproti tomu žalovaný bol úspešný vo zvyšnej časti, v ktorej žalobca úspešný nebol, čo predstavuje 78,63%. V spore bol teda úspešnejšou stranou žalovaný, pričom jeho čistý úspech v konaní je 57,26%, ktorý predstavuje rozdiel medzi jeho úspechom a úspechom žalobcu, a preto súd priznal žalovanému voči žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 57,26%. O výške priznanej náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným rozhodnutím.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia tohto rozsudku na Okresnom súde Bánovce nad Bebravou. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bol rozsudok vydaný.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil. Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie.