

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 6C/149/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3816213175  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 12. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Kohútová, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2017:3816213175.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Miriamou Kohútovou, PhD. v právnej veci žalobcu: Základná organizácia Odborového zväzu pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku, Závodný výbor Odborového hnutia pri Poľno SME, s.r.o. Palárikovo, so sídlom Palárikovo, Remeselnícka ul. č. 2, IČO: 00684121072, zast. JUDr. Danielom Pavelkom, advokátom so sídlom Pribinova č. 46, Hlohovec proti žalovanému: Q.EAST-STAV s.r.o. so sídlom Handlová, Námestie baníkov č. 4, IČO: 46 296 514, zast. Mgr. Ianko Troiak, advokát so sídlom Zvolen, Dukelských hrdinov č. 34, v konaní o zaplatenie 17.000 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 17.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,75 % ročne:

zo sumy 800 € od 11.04.2013 do 09.05.2013,  
- s úrokom z omeškania vo výške 9,50 % ročne:  
zo sumy 800 € od 11.05.2013 do 04.06.2013,  
zo sumy 800 € od 11.07.2013 do 16.10.2013,  
zo sumy 800 € od 11.08.2013 do 16.10.2013,  
zo sumy 600 € od 17.10.2013 do 11.12.2013,  
zo sumy 800 € od 11.09.2013 do 11.12.2013,  
zo sumy 200 € od 12.12.2013 do 20.06.2014,  
zo sumy 800 € od 11.10.2013 do 20.06.2014,  
zo sumy 200 € od 21.06.2014 do 01.12.2014,  
zo sumy 800 € od 11.11.2013 do 01.12.2014,  
- s úrokom z omeškania vo výške 9,25 % ročne:  
zo sumy 800 € od 11.12.2013 do 01.12.2014,  
zo sumy 600 € od 02.12.2014 do 04.12.2014,  
zo sumy 800 € od 11.01.2014 do 04.12.2014,  
zo sumy 800 € od 11.02.2014 do 04.12.2014,  
zo sumy 800 € od 11.03.2014 do 04.12.2014,  
zo sumy 800 € od 11.04.2014 do 04.12.2014,  
zo sumy 800 € od 11.05.2014 do 04.12.2014,  
- s úrokom z omeškania vo výške 9,15 % ročne:  
zo sumy 800 € od 11.06.2014 do 04.12.2014 ,  
zo sumy 800 € od 11.07.2014 do 04.12.2014,  
zo sumy 800 € od 11.08.2014 do 04.12.2014,  
- s úrokom z omeškania vo výške 9,05 % ročne:  
zo sumy 800 € od 11.09.2014 do 10.03.2015,  
zo sumy 800 € od 11.10.2014 do 10.03.2015,  
zo sumy 200 € od 11.03.2015 do zaplatenia,  
zo sumy 800 € od 11.11.2014 do zaplatenia,  
zo sumy 800 € od 11.12.2014 do zaplatenia,  
zo sumy 800 € od 11.01.2015 do zaplatenia,

zo sumy 800 € od 11.02.2015 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.03.2015 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.04.2015 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.05.2015 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.06.2015 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.07.2015 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.08.2015 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.09.2015 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.10.2015 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.11.2015 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.01.2016 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.02.2016 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.03.2016 do zaplataenia,  
- s úrokom z omeškania vo výške 9,00 % ročne:  
zo sumy 800 € od 11.04.2016 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.05.2016 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.06.2016 do zaplataenia,  
zo sumy 800 € od 11.07.2016 do zaplataenia, všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia.  
II. Vzájomnú žalobu žalovaného v celom rozsahu z a m i e t a .

III. Žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

#### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Žalobca v označení „ZO OZ pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku Závodný výbor Odborového hnutia pri Poľno SME, s.r.o. Palárikovo, IČO 00684121072, so sídlom Palárikovo, Remeselnícka ul. č. 2“ uplatnil voči žalovanému nárok na zaplataenie 17.000 eur z titulu nezaplataeného nájmu za dobu trvania nájmu. So žalovaným uzatvoril nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom Rekreačného zariadenia Kováčová - Bieň, LV č. XXX, s.č. XXX na parcele č. XXX/X-XX v k.ú. C. pri J. o celkovej ploche 10 467 m<sup>2</sup>. Doba prenájmu bola určená do 30.11.2014 a nájomné bolo dohodnuté vo výške 9600 eur ročne so splatnosťou každý mesiac v sume po 800 eur. Nájomný vzťah zanikol uplynutím času, žalovaný nehnuteľnosť užíval so súhlasom žalobcu i naďalej, a to za pôvodne dohodnutú odplatu 800 eur mesačne. Až do 30.6.2016 žalovaný užíval nehnuteľnosti, následne žalobca odňal súhlas s užívaním a bol vyzvaný na vypratanie nehnuteľnosti. Za dobu od 1.12.2012 do 10.3.2015 zaplatil žalovaný celkom sumu 17.400 eur, pričom mal zaplatiť sumu 34.400 eur. Dňa 15.6.2016 žalovaný písomne uznal záväzok voči žalobcovi vo výške 17.000eur čo do dôvodu a výšky. Keďže uvedenú sumu žalovaný neuhradil, domáha sa žalobca súdnej ochrany. Z jednotlivých omeškaných súm nájomného uplatňuje zákonný úrok z omeškania.

2. Súd v zmysle žaloby vydal platobný rozkaz sp. zn. 6C 149/2016 zo dňa 28.11.2016, voči ktorému podal v zákonnej lehote žalovaný odpor. Nárok žalobcu neuznáva a žiada žalobu zamietnuť. Namietal aktívnu legitímáciu a označenie žalobcu v spore, pretože k žalobe nebol predložený žiadny relevantný doklad preukazujúci právnu subjektivitu žalobcu. Tvrdenia o užívaní nehnuteľnosti nie sú kompletne. Žalovaný okrem nájomnej zmluvy mal uzatvorenú aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorú priložil k odporu. Žalovaný potreboval k začatiu výkonu svojej činnosti v predmetnej prevádzke aj povolenie od príslušného úradu verejného zdravotníctva. Žalovaný bol nútený vložiť do nehnuteľnosti nemalé finančné prostriedky, predovšetkým v časti kuchyne slúžiacej na prípravu jedál. Žalobca bol informovaný o týchto investíciách a nikdy ich nenamietal, nezakázal ich vykonávanie a vyjadroval sa, že si ich žalovaný robí pre seba vzhľadom na uzavretú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Žalovaný vyzval listom z 25.8.2016 žalobcu na vzájomné finančné vysporiadanie, prílohou ktorého boli aj krycie listy vyhotovené z dôvodu ocenenia investícií a zadokumentovania ich rozsahu. Vložené investície predstavovali 157.098,58 eur. Žalobca listom z 9.9.2016 namietal stavebné úpravy a odmietal akékoľvek finančné vyrovnanie. Preto žalovaný dňa 29.9.2016 vykonal jednostranný zápočet pohľadávky, do výšky ktorej sa ich vzájomné pohľadávky kryli, t.j. 17.000 eur, pričom zostala nehradená časť pohľadávky žalovaného vo výške 140.098,58 eur. Žalobca listom z 4.10.2016 oznamuje, že jednostranný zápočet považuje za neplatný. Žalovaný pritom jednoznačne zhodnotil nehnuteľnosť žalobcu ako prenajímateľa, čo je preukázateľné a požadoval náhradu za toto zhodnotenie. Pokiaľ by súd neuznal započítací

prejav zo dňa 29.9.2016, žalovaný si uplatňuje vzájomnou žalobou pohľadávku vo výške 157.098,58 eur s úrokom z omeškania od 1.11.2016. Žalovaný namieta aj premlčanie časti uplatnených nárokov, nakoľko tieto neboli predmetom uznania dlhu.

3. Súd vykonal dokazovanie výsluchom zástupcov účastníkov, listinnými dôkazmi, a to nájomnou zmluvou z 1.12.2012, potvrdením z 12.1.2015, poslednou výzvou z 13.6.2016, uznaním záväzku z 15.6.2016, výzvou zo dňa 16.8.2016, doručenkou, zmluvou o budúcej kúpnej zmluve z 1.12.2012, výzvou na finančné vysporiadanie z 25.8.2016, odpoveďou z 9.9.2016, jednostranným zápočtom z 29.9.2016, vyjadrením z 4.10.2016, vyjadrením k stavebným úpravám z 21.10.2016, Stanoviskom z 31.10.2016, písomným vyjadrením žalovaného z 14.6.2017, výpisom zo štatistického registra organizácií, Stanovami Odborového zväzu pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku, registračným listom z 9.2.2007, oznámením o pridelení identifikačného čísla, výpismi z OR, LV č. XXX k.ú. C., na základe čoho zistil tento skutkový stav:

4. Z výpisu zo štatistického registra organizácií vyplýva registrácia Odborového zväzu pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku so sídlom Vajnorská č. 1, Bratislava - mestská časť Nové Mesto Bratislava 1 s dátumom vzniku 18.9.1990, pričom ide o združenie /zväz, spolok, spoločnosť klub a iné/ s hlavnou činnosťou Činnosti odborových organizácií 94 200, s prideleným IČO: 00684121. Zo stanov Odborového zväzu pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku vyplýva, že evidencia zväzu je vykonaná v zmysle zákona č. 83/1990 Z.z. o združovaní občanov na MV SR v Bratislave pod č. VVW/1-2200/90-4 zo dňa 13.8.1990. OZ PP je právnickou osobou a člení sa na organizačné jednotky - základné a miestne organizácie s právnou subjektivitou, krajské výbory ZO OZ a MO s oprávnením konať a vystupovať vo svojom mene v rozsahu delegovanej právomoci. Štruktúru odborového zväzu tvoria základné organizácie /ZO/ a miestne organizácie /MO/. Podľa čl. 21 stanov Základná organizácia odborového zväzu, miestna organizácia odborového zväzu je v zmysle zákona o združovaní občanov organizačnou jednotkou odborového zväzu. Základná organizácia odborového zväzu má právnú subjektivitu a koná vo svojom mene. Názov základnej organizácie je: Základná organizácia OZ PP na Slovensku pri/názov zamestnávateľskej organizácie/. Základná organizácia odborového zväzu v zmysle stanov je najmä ZO OZ pôsobiaca u jedného zamestnávateľa.

5. Z registračného listu Základnej organizácie OZ PP na Slovensku vyplýva, že základná organizácia ZO OZ pracovníkov poľnohospodárstva Poľno SME s.r.o. je členom základnej organizácie v Odborovom zväze pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku, pričom názov ZO je ZO OZ pracovníkov poľnohospodárstva Poľno SME s.r.o. so sídlom Palárikovo, Remeselnícka č. 2 s IČO 00684121072 s dátumom schválenia registrácie dňa 23.2.1990 na I. zjazde OZ PP. V mene ZO koná predsedníčka ZV Q. A.. Z oznámenia MV SR vyplýva, že organizačnej jednotke odborej organizácie s názvom Poľno SME s.r.o. Palárikovo bolo Štatistickým úradom pridelené IČO: 006841210072.

6. Dňa 1.12.2012 bola uzavretá medzi ZO OZ pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku Závodný výbor Poľno SME s.r.o. Palárikovo ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom nájomná zmluva o nájme nebytových priestorov, a to Rekreačného zariadenia C. - K., LV č. XXX s.č. XXX na parcele č. XXX/X - XX v k.ú. C. pri Zvolene, nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 30.1.1 2014. Nájomné bolo dohodnuté 9.600,- eur ročne, so splatnosťou mesačne po 800,- eur vždy do 10.dňa nasledujúceho mesiaca. Žalovaný ako nájomca predmetný priestor prenajal za účelom poskytovania rekreačných, ubytovacích a stravovacích služieb nájomcom. Stavebné úpravy objektu podľa zmluvy bolo možné vykonávať iba s písomným súhlasom prenajímateľa, ak boli vykonané nájomca je povinný predkladať súpisu vykonaných prác na odsúhlasenie. V zmluve v čl. VI. je ďalej uvedené, že finančná hodnota písomne odsúhlasených prác bude po jej 10%-nej amortizácii nájomcovi odpočítaná iba do limitovanej sumy od ceny nehnuteľnosti pri predaji v zmysle uzatvorenej zmluvy o budúcej zmluve.

7. Dňa 1.12.2012 bola uzavretá medzi účastníkmi aj zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorou sa žalobca ako vlastník zaviazal uzatvoriť so žalovaným budúcu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej budú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX k.ú. C. vrátane stavby s.č. XXX na označených pozemkoch, a to za dohodnutých podmienok.

8. Potvrdením z 12.1.2015 žalovaný prehlasuje, že užíva nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu aj mimo nájomnej zmluvy a zaväzuje sa, že ako užívateľ bude uhrádzať mesačné nájomné vo výške

800,- eur do 20.dňa v mesiaci na účet vlastníka. Táto dohoda platí od 1.1. 2015 až do vypratania nehnuteľnosti na výzvu vlastníka.

9. Výzvou z 13.6.2016 vyzýval žalobca žalovaného k zaplateniu sumy 17.000,- eur do 30.6.2016 s tým, že dochádza k ukončeniu povolenia na užívanie nehnuteľnosti a žiadajú vypratať nehnuteľnosti do 30.6.2016.

10. Dňa 19.6.2016 žalovaný uznal pohľadávku žalobcu a teda svoj záväzok voči žalobcovi v sume 17.000,- eur, pričom išlo o dlh na nájomnom za rok 2014 v sume 2600,- eur, za rok 2015 v sume 9600,- eur a za rok 2016 v sume 4800,- eur. Uznanie je podpísané konateľom žalovaného V. P..

11. Výzvou z 16.8. 2016 vyzýval právny zástupca žalobcu žalovaného opäť k zaplateniu dlhu 17.000,- eur do 7 dní od doručenia výzvy. Žalovanému uvedená výzva na adresu sídla spoločnosti doručená nebola z dôvodu „adresát neznámy“ .

12. Listom z 25.8.2016 vyzýval zástupca žalovaného žalobcu k finančnému vyrovnaníu pohľadom investícií na spornej nehnuteľnosti v celkovej výške 157.098,58 eur, pričom podrobné vyčíslenie je prílohou listu, resp. žiada aby došlo k započítaniu vzájomných pohľadávok do výšky v akej sa kryjú a k doplateniu rozdielu na účet žalovaného. Opakovaný jednostranný zápočet vykonal žalovaný aj listom z 29.9.2016.

13. Odpoveďou zo dňa 9.9.2016 zástupca žalobcu poukázal na to, že stavebné úpravy objektu bolo možné vykonávať len s písomným súhlasom žalobcu a po odsúhlasení prác žalobcom. Z krycích listov nie je jasné kto komu vystavil tieto krycie listy, kedy sa údajné práce mali realizovať, kto, komu a koľko za údajné práce zaplatil. V ďalšom spochybnil potrebu vykonania niektorých prác a úprav žalovaným.

14. Listom z 4.10.2016 žalobca opakovane neuznáva jednostranný zápočet žalovaného, rovnako aj ďalším stanoviskom z 31.10.2016.

15. Listom z 21.10.2016 právny zástupca žalovaného sa podrobne vyjadruje k jednotlivým stavebným úpravám, k potrebe ich vykonania s tým, že rekonštrukčné práce a stavebné úpravy boli vykonávané vždy s vedomím zástupcov žalobcov, nikdy neboli namietané.

16. Z písomného vyjadrenia žalobcu z 14.6.2017 vyplýva, že námietka nedostatku aktívnej legitímácie, resp. námietka nedostatku právnej subjektivity nie je dôvodná, pretože žalobca je samostatný právny subjekt a má pridelené príslušné IČO 00684121072.

17. Z LV č. XXX k.ú. C. vyplýva, že vlastníkom tam evidovaných nehnuteľností parciel č. XXX/X - XX a stavby rekreačnej chaty na parcele č. XXX/XX pod s.č. XXX je žalobca.

18. Po vykonanom dokazovaní žalobca tvrdil, že žalovaný neunesol dôkazné bremeno v tom smere, že na sporných nehnuteľnostiach bola potreba vykonania akýchkoľvek rekonštrukčných prác, ktoré deklaruje, žalobca nikdy neudelil súhlas k výkonu akýchkoľvek stavebných prác a výkon stavebných prác žalovaný relevantným spôsobom nepreukázal. Anonymné krycie listy sú bez akejkoľvek výpovednej hodnoty a nepreukázali žalovaným uplatnený nárok. Ak žalobca previedol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na tretiu osobu v júli 2016, prešla tým pasívna legitímácia titulom bezdôvodného obohatenia na nového vlastníka. Z opatrnosti vznáša aj námietku premlčania s ohľadom na to, že nájom zanikol v roku 2014. Preto žiada vzájomnú žalobu zamietnuť. Námietka nesprávneho označenia žalobcu a nedostatku jeho právnej subjektivity je nedôvodná, z predložených listín vyplýva, že žalobca má plnú právnu subjektivitu o čom svedčí aj zápis jeho vlastníckeho práva na príslušných LV.

19. Žalovaný zotrval na námietke, že žalobca nie je subjektom spôsobilým aktívne legitimovaným podať žalobu. Je to z dôvodu, že stanovky OZ hovoria o tom, že dokladom o vzniku základnej organizácie OZ je registračný list. Názov ZO je základná organizácia OZ PP na Slovensku pri /názov zamestnávateľskej organizácie/. V registračnom liste je uvedené názov ZO: ZO OZ pracovníkov poľnohospodárstva Poľno SME s.r.o. V stanovách sa uvádza, že výbor ZO OZ je štatutárnym orgánom ZO. V žalobe je uvedené, že žalobcom je ZO OZ pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku, ZO OH pri Poľno SME s.r.o Palárikovo. Takéto označenie nie je v súlade so stanovami a ani s registračným listom a nekorešponduje

ani s oznámením o pridelení IČO zo strany MV SR. Štatutárny orgán nemôže byť žalobcom, môže len konať za organizáciu. Z tohto dôvodu je neplatná aj nájomná zmluva. Platby po 30.1.1 2014 nemožno považovať už za nájomné, preto je potrebné žalobu zamietnuť.

20. Podľa § 61 CSP procesnú subjektivitu má ten, kto má spôsobilosť na práva a povinnosti; inak len ten, komu ju zákon priznáva.

21. Procesnú subjektivitu má ten subjekt práva, ktorý vo sfére práva hmotného disponuje spôsobilosťou na práva a povinnosti. Právnická osoba nadobúda spôsobilosť na práva a povinnosti svojím vznikom, t.j. spravidla konštitutívnym zápisom do príslušného registra /napr. aj register občianskych združení a podobne/.

22. Podľa § 9a ods. 1 zákona č. 83/1990 Z.z. o združovaní občanov odborová organizácia a organizácia zamestnávateľov sa stáva právnickou osobou dňom nasledujúcim potom, keď príslušnému ministerstvu (§ 7 ods. 1) bol doručený návrh na jej evidenciu.

23. Vzhľadom na námietku žalovaného, že označenie žalobcu v žalobe nie je v súlade s registráciou subjektu ako združenia a nie je ani v súlade so stanovami občianskeho združenia, resp. že žalobca nemá procesnú subjektivitu, súd sa zaoberal predovšetkým touto námietkou a dospel k záveru, že námietka žalovaného nie je dôvodná. Z predložených listín, a to z výpisu zo štatistického registra organizácií, ako aj z Registračného listu z 9.2.2007 vyplýva, že Odborový zväz pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku je občianskym združením v zmysle zákona č. 83/1990 Z.z. o združovaní občanov s dátumom vzniku 18.9.1990. Podľa Stanov Odborového zväzu pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku štruktúru zväzu tvoria základné organizácie a miestne organizácie / čl. časť VI., bod 1 Stanov/. Základná organizácia odborového zväzu má právnu subjektivitu a koná vo svojom mene, čo jasne vyplýva z priložených stanov, a to čl. 21. Názov každej základnej organizácie podľa stanov je: Základná organizácia OZ PP na Slovensku pri/názov zamestnávateľskej organizácie. Pokiaľ teda žalobca označil v žalobe svoj názov ako „ZO OZ pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku Závodný výbor Odborového hnutia pri Poľno SME s.r.o Palárikovi s uvedením IČO “ až na nepresnosť v časti údaju o závodnom výbore odborového hnutia ide o jasné a určité vyjadrenie subjektu základnej organizácie odborového zväzu. Aj podľa stanov a nakoniec aj podľa Registračného listu základnej organizácie OZ PP na Slovensku vyplýva, že počnúc 23.2.1990 sa stala táto základná organizácia ZO OZ pracovníkov poľnohospodárstva pri Poľno SME, s.r.o. Palárikovo štruktúrnou súčasťou odborového zväzu s následným pridelením IČO 006841210072. Táto základná organizácia má podľa stanov plnú právnu subjektivitu, čo vyplýva tak zo zákona ako aj z vnútornej úpravy združenia - stanov. Súd preto nemal pochybnosti o procesnej subjektivite žalobcu. Je pravdou, že v časti označenia žalobcu je nesprávne uvedený údaj aj o Závodnom výbore odborového hnutia, ktorý do určitej miery môže znepresňovať označenie žalobcu, pretože závodný výbor ako taký nemá právnu subjektivitu a je len orgánom základnej organizácie odborového zväzu v zmysle čl. 21 Stanov. V mene výboru koná predseda výboru základnej organizácie. Označenie žalobcu však identifikuje predovšetkým IČO 00 684 121 072, ktoré bolo tejto základnej organizácii pridelené Štatistickým úradom SR, čo vyplýva z oznámenia č.l. 77 spisu. Ide pritom o iný identifikačný údaj ako je IČO zamestnávateľa ako obchodnej spoločnosti, pretože organizačná jednotka odborovej organizácie je iným subjektom ako je zamestnávateľ. Okrem toho zo znenia žaloby ako aj z ostatných listinných dôkazov, predovšetkým nájomnej zmluvy vyplýva s prihliadnutím aj na uvedenie IČO základnej organizácie, ktorý subjekt z hľadiska hmotného práva uzatváral právne úkony, preto sa v tomto smere javí námietka žalovaného ako účelová a nedôvodná. Na uvedenom posúdení nemení nič ani to, že žalobca používa pečať, kde je uvedené aj označenie závodného výboru, pretože samotné použitie pečiatky s takýmto údajom navyše nemôže bez ďalšieho zneplatňovať žiadny právny úkon.

24. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na rozsudok NS SR 3Cdo 146/1996 zo dňa 21.2.1997, v ktorom súd taktiež poukazuje na úpravu v stanovách občianskeho združenia, ktorá môže určiť, ktoré organizačné jednotky občianskeho združenia majú spôsobilosť konať vlastným menom. V danej veci žalobca je práve takouto organizačnou jednotkou Odborového zväzu pracovníkov poľnohospodárstva na Slovensku, čo vyplýva zo stanov s jasným vymedzením, že má plnú právnu subjektivitu. Ďalej súd poukazuje aj na uznesenie NS SR 3Cdo/73/2015 zo dňa 18.5.2016, podľa ktorého prílišný formalizmus pri posudzovaní úkonov účastníkov konania a nadmerný tlak na dopĺňanie takých náležitostí do procesných úkonov účastníkov, ktoré nemajú oporu v zákone, ktoré idú nad rámec zákona alebo

nemajú základný význam pre ochranu zákonnosti, nie sú v súlade s ústavnými princípmi spravodlivého procesu /II.ÚS 154/08, I.ÚS 361/2010/.

25. Podľa § 323 Obchodného zákonníka ak niekto písomne uzná svoj určitý záväzok, predpokladá sa, že v uznanom rozsahu tento záväzok trvá v čase uznania. Tieto účinky nastávajú aj v prípade, keď pohľadávka veriteľa bola v čase uznania už premlčaná.

26. Vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a citovaného ustanovenia zákona považoval súd žalobu v časti žalovanej istiny za dôvodnú. Žalobca odvíja svoj nárok od uznania záväzku žalovaným v písomnom podaní z 19.6.2016, kedy žalovaný písomne potvrdzuje stav pohľadávok a uznáva svoj záväzok voči ZO OZ PP pri SME s.r.o Palárikovo v sume 17.000,- eur. Dlžná suma sa mala týkať nevysporiadaného nájomného k 30.6. 2016, a to dlžná suma za rok 2014 2600,- eur, dlžná suma za rok 2015 v sume 9600,- eur a za rok 2016 v sume 4800,- eur. Ak teda žalovaný uznal svoj záväzok má sa za to, že tento záväzok v čase uznania trval, preto súd priznáva žalovaný nárok predovšetkým ako nárok z uznaného záväzku. Argumentácia žalovaného, že ide o obdobie, kedy už bola formálne nájomná zmluva ukončená neobstojí, pretože z predloženého potvrdenia z 12.1.2015 vyplýva jasný prejav žalovaného, že nájom ďalej pokračuje s dohodnutým nájomným až do vypratania nehnuteľnosti na výzvu vlastníka. Samotné užívanie až do 30.6. 2016 nebolo skutkovo žalovaným popreté. Ak teda išlo o pokračovanie nájmu uzavretého podľa zákona č. 116/1990 Z.z. aj po ukončení nájmu na dobu určitú do 30.11. 2014, išlo v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o predĺžení nájmu vždy o jeden rok, teda po opakovanom predĺžení až do 30.6.2016. Súd však priznáva nárok žalobcu predovšetkým ako nárok z uznania záväzku. Námietka o nedostatku aktívnej legitímácie nie je dôvodná s poukazom na písomné uznanie záväzku a skutočnosť, že žalobca má plnú právnu subjektivitu a je teda nositeľom práva na plnenie z uznaného záväzku, resp. i práva na nájomné z nájomnej zmluvy tak ako súd vysvetľuje vyššie. K ďalšej obrane žalovaného ohľadom uzatvorenej zmluvy o budúcej zmluve súd udáva, že neuzavretie budúcej kúpnej zmluvy nemalo žiaden vplyv na trvanie nájomnej zmluvy. Finančné nároky žalovaného ohľadom stavebných úprav, ktoré vykonal na prenajatej nehnuteľnosti zostali v tomto konaní nepreukázané. Žalovaný predkladal predžalobnú korešpondenciu medzi sporovými stranami, z ktorej vyplýva, že žalobca tieto nároky neuznáva, pretože nie sú riadne preukázané. Krycie listy považuje za nejasné, nie je z nich zrejmé aké konkrétne práce kým a v ktorom období a v akom rozsahu boli vykonávané. Žalovaný napriek tomu vzájomnou žalobou, ktorú uplatnil v písomnom vyjadrení z 2.6.2017, takýto nárok v rozsahu 157.098,58 eur uplatnil jednak ako započítaciu námietku a vo zvyšku ako vzájomnú žalobu, to napriek jasnej námietke žalobcu pred začatím konania, v rámci ktorej požadoval riadne preukázanie investícií a celkového zhodnotenia objektu. S prihliadnutím na to, že v nájomnej zmluve mali účastníci zmluvy dojednané, že stavebné úpravy je možné vykonávať iba s písomným súhlasom prenajímateľa, bol žalovaný povinný takýto písomný súhlas vyžiadať. V spise absentuje akýkoľvek listinný dôkaz, ktorý by potvrdzoval, že žalobca by takýto písomný súhlas na konkrétne práce dal. Samotné nenamietanie faktického výkonu stavebných prác ešte neznamená udelenie písomného súhlasu. V písomnom liste z 21.10.2016 poukazuje žalovaný na potrebu vykonania úprav v kuchyni, v byte a poukazuje na zaslané krycie listy, ktoré sa v spise nenachádzajú. Pokiaľ aj žalovaný vykonal celkové úpravy a zmeny na veci prichádzal by u neho nárok na plnenie z celkového zhodnotenia prenajatej veci v zmysle § 667 Občianskeho zákonníka po skončení nájmu. Avšak aj takýto nárok musí v konaní spoľahlivo preukázať. Napriek tomu, že žalobca aj v písomnom podaní z 14.6.2017 namietal vykonané práce, tvrdí, že žalovaný operuje s imaginárnymi číslami, žalovaný nenavrhol v tomto smere žiadne iné dôkazy. Len samotné tvrdenie žalovaného a priložená predžalobná korešpondencia v žiadnom prípade nepreukazuje hmotnoprávny nárok žalovaného z titulu zhodnotenia prenajatého objektu. Pokiaľ žalovaný „podstúpil“ uvedené riziko a vsadil svoju argumentáciu predovšetkým na námietku nedostatku aktívnej legitímácie a následne svoju pohľadávku na započítanie a vzájomný nárok uplatnený vzájomnou žalobou nepreukázal, musí znášať toto procesné riziko v podobe neuznania započítacej námietky a nepreukázania vzájomného nároku. Súd preto započítaciu námietku nezohľadnil a vzájomnú žalobu zamietol.

27. Žalobcovi patrí z priznanej sumy aj uplatnený úrok z omeškania, ktorý uplatnil podľa Obchodného zákonníka za omeškanie platenia nájomného od mesiaca marec 2013 až do júna 2016 od momentu keď po splatnosti každého jednotlivého mesačného nájomného /splatné k 10.dňu v mesiaci/ v závislosti od jednotlivých platieb, ktoré boli vykonané v sumách uvádzaných v žalobe. Žalobcovi patrí úrok z omeškania podľa § 369 ods. 1,2 Obchodného zákonníka, 1 ods. 2 Nariadenia vlády č. 21/2013 Z.z. tak ako vyplýva z výrokovej časti rozsudku. Pokiaľ ide o aplikáciu Obchodného

zákonníka súd posúdil nájomný vzťah zo zmluvy o nájme nebytových priestorov vzhľadom na povahu oboch subjektov ako obchodnoprávny vzťahov. Žalobca je združením, ktoré okrem iného vykonáva aj podnikateľskú činnosť /viď Preambula časť I. stanov/. Prenájom objektu bolo výkonom jeho podnikateľskej činnosti, žalovaný je podnikateľom, preto v zmysle § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka sa spravuje tento vzťah treťou časťou Obchodného zákonníka. Vzhľadom na štvorročnú premlčaciu dobu podľa Obchodného zákonníka a dátum omeškania s prvým nájomným od 11.4.2013 a dátum podania žaloby 10.10.2016, nie sú ani nároky z titulu úrokov z omeškania premlčané. Námietka premlčania vznesená žalovaným je nedôvodná.

28. S prihliadnutím na uvedené súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

29. O nároku žalobcu na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojitosti s § 255 ods. 1 CSP. V konaní bol plne úspešný žalobca aj čo do jeho nároku a aj čo do vzájomnej žaloby, preto mu prináleží náhrada trov konania v rozsahu 100 %.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v troch vyhotoveniach (§ 357 písm. d) CSP v spojení s § 362 ods. 1 CSP). Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku konania, podpis) označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1, 2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu (§ 370 CMP).