

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 15C/20/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3817209476  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kiššová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2018:3817209476.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Evou Kiššovou v právnej veci žalobkyne: N. S., IČO 35 386 258, miesto podnikania Prievidza, Viničná č. 25, zast. JUDr. Máriou Habalčíkovou, advokátkou so sídlom Prievidza, Bakalárska č. 4, proti žalovanému: Stredná odborná škola obchodu a služieb, Nábrežie J. Kalinčiaka č. 1, Prievidza, IČO 00158577, o zaplatenie 4.604,34 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyňi 4603,34 eur s úrokom z omeškania 5% ročne od 6.9.2017 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1/ Žalobou podanou 13.6.2017 domáhala sa žalobkyňa zaplatenia 4.604,34 eur s úrokom z omeškania 5% ročne počnúc dňom po doručení žaloby žalovanému a nahradiť trovy konania. So žalovaným uzatvorila dňa 31.7.2008 zmluvu č. 8/2008, ktorou bol založený nájomný vzťah na nebytové priestory podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájom bol dojednaný na dobu určitú do 30.7.2018. Predmetom nájmu boli nebytové priestory v budove učilišťa v Prievidzi, ul. G. č. 8, zapísané ako nehnuteľnosti na LV č. XXXX, nachádzajúce sa v budove s.č. XXXXX, budova je postavená na parcele č. XXXX k.ú. I.. Výmera prenajatých priestorov bola 72,35 m<sup>2</sup> a predmetom nájmu boli aj hnutel'né veci. Žalovaný v priebehu nájmu dal žalobkyňi výpoveď, ktorá však v konaní vedenom pred OS Prievidza pod sp. zn. 16C/86/2015 bola určená ako neplatný právny úkon s tým, že nájomný vzťah trvá. V zmluve bolo dohodnuté nájomné peňažnou sumou 1,- Sk za 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy prenajatého nebytového priestoru a ďalej nájomné vo forme tzv. naturálneho nájomného. Podľa čl. VI. časť B odsek 3 zmluvy sa zaviazala žalovaná nad rámec bežných opráv a údržby vykonať opravy a údržby prenajatého priestoru vo výške 600.000,- Sk, a to opravu elektroinštalácie, opravu rozvodov vody a kanalizácie, opravu a údržbu okien, výmenu obkladov a dlažby v kuchyni, výmenu obkladov a dlažby v sociálnom zariadení a v sprche s tým, že výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu je zohľadnená vo výške nájomného. Nájomca bol povinný vopred prerokovať s prenajímateľom vykonanie opráv a údržby a po ukončení prác odsúhlasiť vynaloženú výšku finančných prostriedkov. Žalovaný ako prenajímateľ bol povinný umožniť ničím nerušené užívanie predmetu nájmu žalobkyňou a poskytovať jej riadne a včas služby, a to dodávku vody, elektriny a plynu. Žalobkyňa na vlastné náklady vykonala opravy a údržby, tieto vopred prerokovala s prenajímateľom, bol vyslovený súhlas a následne po realizácii obe strany odsúhlasili výšku finančných prostriedkov. Celkom v roku 2008 vykonala na vlastné náklady a nad rámec bežných opráv a údržby opravy v celkovej výške 640 200,- Sk, resp. 21.250,75 eur. Z tejto sumy pripadá na jeden mesiac trvania nájmu zohľadniť suma 177,09 eur a na obdobie jedného roka suma 2125,08 eur. Žalovaný postupne prestal dodávať, resp. zabezpečovať dodávanie služieb spojených s nájmom, ku ktorým sa zaviazal, ako prvú prestal dodávať vodu a elektrinu. Do augusta 2013 žalobkyňa predmet nájmu riadne užívala. Žalovaný odpojil priestory

od dodávky služieb pred novembrom 2014, preto predmet nájmu následne nemohla užívať. Napriek tomu si žalovaný zohľadnil vo výške nájomného aj pomernú časť žalobkyňou vložených finančných prostriedkov, a to za mesiace november a december 2014 v sume 354,18 eur, za rok 2015 v sume 2125,08 eur, za rok 2016 v sume 2125,08 eur. Tieto sumy predstavujú nájomné, ktorého naturálny ekvivalent žalovaný prijal. Žalobkyňa vyzývala už v roku 2015 žalovaného na zdôvodnenie prečo nie sú dodávané do priestoru služby s tým, aby jej oznámil kedy môže začať predmet nájmu riadne užívať. Žalovaný na túto výzvu nikdy nereagoval. Žalobkyňa ďalej tvrdí, že vzhľadom na koncipované nájomné v peňažnom vyjadrení a v podobe naturálneho plnenia obstaraného na náklady žalobkyne vo forme vykonaných opráv a údržby, bolo povinnosťou žalovaného poskytnúť vzájomné plnenie spočívajúce v ničím nerušenom užívaní predmetu nájmu na dohodnutý účel. Keďže najmenej od novembra 2014 si žalovaný túto povinnosť neplnil, žalovaný sa na jej úkor bezdôvodne obohatil v sume 4.604,34 eur, a to tým, že prijal a prijímal nájomné v pomernej časti vynaložených finančných prostriedkov zo strany žalobkyne. Ide o bezdôvodné obohatenie získané z nepoctivých zdrojov, za ktoré sa považuje aj konanie v rozpore s dobrými mravmi. Konanie žalovaného pritom bolo úmyselné konanie, pretože napriek vedomosti o svojom zmluvnom záväzku, ktorý si prestal svojvoľne plniť, prijímal od žalobkyne vzájomné plnenie vo forme nájomného.

2/ Žalovaný v písomnom vyjadrení uvádza, že žalovaný nárok neuznáva a žiada žalobu zamietnuť. Konštrukcia bezdôvodného obohatenia uvádzaná v žalobe nemá oporu v zákone a ani v predložených dôkazoch. Výpočet výšky údajného bezdôvodného obohatenia obsahuje nelogickosť vo vzťahu k zmluvným dojednaniám. Skutočnosť, že výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu je zohľadnená vo výške nájomného neopravňuje žalobkyňu na nárokovanie si vydania bezdôvodného obohatenia, nakoľko ide o ustanovenie vágne a neurčité a nie je možné z neho ustáliť akým spôsobom a v akej výške má byť výška finančných prostriedkov zohľadnená na nájomnom. Nie je zrejmé ani to, že by sa výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu mala rozrátat pomerne tak, ako to učinila žalobkyňa. Taktiež vzniesol námietku premlčania nárokov vznesených pred dátumom 13.6. 2015, teda dva roky pred podaním žaloby.

3/Súd vykonal dokazovanie výsluchom procesných strán, listinnými dôkazmi, a to výpisom zo živnostenského registra, zmluvou č. 8/2008, výzvou zo dňa 22.12.2015, vyžiadaním stanoviska z 18.11.2014, prerokovaním vykonania opráv a údržby zo dňa 30.9. 2008, zo dňa 1.8.2008, z 3.11.2008, odsúhlasením vynaloženej výšky finančných prostriedkov z 24.10.2008, zo dňa 27.10.2008, zo dňa 17.12.2008, zápisnicou o odovzdaní a prevzatí priestorov z 1.8.2008, zápisnicou o prevzatí nebytového priestoru z 1.8.2008, výpoveďou z nájomnej zmluvy z 24.2.2015, schválením zmluvy z 31.7.2008, písomným vyjadrením žalovaného z 14.9.2017, písomným vyjadrením žalobkyne z 12.10.2017, spisom OS Prievidza sp. zn. 16C/86/2015, z neho najmä rozsudok zo dňa 23.11.2015, rozsudok KS TN sp. zn. 6Co 56/2016 zo dňa 31.1.2017, svedecké výpovede Mgr. K. J., N. F., K. N., I. N., písomnými vyjadreniami procesných strán, mailovou komunikáciou č.l. 84 - 103 spisu, Listom TSK zo dňa 20.8.2014, Metodickým usmernením TSK z 25.9. 2014, potvrdením č.l. 110, listom pr. zástupkyňi žalovanému z 23.2.2015, stanoviskom TSK z 6.5.2014, stanoviskom žalovaného z 20.3. 2014, vyjadrením žalobkyne z 16.4. 2014, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

4/Žalobkyňa je fyzickou osobou - podnikateľom, podniká pod obchodným menom N. S. so sídlom podnikania Prievidza, G. č. XX a ako podnikateľka uzavrela so žalovaným dňa 31.7.2008 zmluvu o nájme nebytových priestorov pod č. 8/2008. Predmetom nájmu boli priestory v budove Stredného odborného učilišťa v Prievidzi, nachádzajúceho sa na G. č. 8, I., zapísané na LV č. XXXX k.ú. I. ako budova č. s. XXXXX na parcele č. XXXX. Celková výmera prenajatej plochy bola 72,35 m<sup>2</sup>. Žalobkyňa ako nájomkyňa sa zaviazala užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania kuchyne, doba nájmu bola uzavretá do 30.7.2018, teda celkom 9 rokov a 364 dní. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 1,- Sk za 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru, ročný nájom 72,35 Sk ročne. Nájomné za huteľný majetok 20,- Sk ročne. Ďalej boli v zmluve upravené preddavky na služby - dodávku energie, vykurovanie, vodné a stočné. V článku VI. zmluvy bola okrem iného upravená povinnosť prenajímateľa odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, ďalej je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za dohodnutých podmienok a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom, je

povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie. Žalobkyňa ako nájomca sa okrem iného zaviazala vykonať počas celej doby nájmu nad rámec bežných opráv a údržby, opravy a údržby prenajatého priestoru vo výške 600.000,- Sk, a to opravu elektroinštalácie, opravu rozvodov vody a kanalizácie, opravu a údržbu okien, výmenu obkladov a dlažby v kuchyni, výmenu obkladov a dlažby v sociálnom zariadení a v sprche. Výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu je zohľadnená vo výške nájomného. Nájomca je povinný vopred prerokovať s prenajímateľom vykonanie opráv a údržby vykonávaných nad rámec bežných opráv a údržby a po ukončení prác odsúhlasiť vynaloženú výšku finančných prostriedkov. Dňa 1.8.2008 došlo k odovzdaniu priestorov do užívania žalobkyni /zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestoru/.

5/Z predložených listín o prerokovaní vykonania opráv a údržby a ich odsúhlasení vyplýva, že dňa 1.8.2008 došlo k odsúhlaseniu výmeny obkladov a dlažby v kuchyni, opravy elektroinštalácie, výmeny obkladov a dlažby v sociálnom zariadení a v sprche, opravy rozvodov vody a kanalizácie, opravy a údržby okien, vybudovania príslušného priestoru k školskej kuchyni, vybudovaniu nového vstupu k bufetu, dňa 30.9.2008 došlo k vzájomnému odsúhlaseniu vykonania výmeny výdajných okien, výmeny svietidiel, úpravu priestoru pred vchodom do školskej kuchyne, dňa 24.10.2018 došlo k odsúhlaseniu vynaložených finančných prostriedkov, a to na výmenu okien, svietidiel, úpravu priestoru pred vchodom do školskej kuchyne v celkovej výške 121.326,- Sk, dňa 27.10.2008 došlo k vzájomnému odsúhlaseniu ďalších prác a výkonov vo výške 443 673,- Sk. Dňa 3.11.2008 došlo k odsúhlaseniu výmeny vchodových drevených dverí za plastové za sumu 75.200,- Sk.

6/Z písomného stanoviska žalovaného adresovaného žalobkyni zo dňa 18.11.2014 /č.l. 15 spisu/ vyplýva, že žalovaný pripúšťa možnosť pokračovať ďalej v zmluvnom vzťahu do 30.7.2018, v prípade odpredaja nehnuteľnosti by nájom trval. Pri uzatváraní zmluvy obe zmluvné strany akceptovali, že časť nájomného je uhrádzaná aj formou prác a z tohto dôvodu bola stanovená len symbolická výška nájomného. Prenajímateľ sa nezaviazal na úhradu nákladov s tým spojených, pretože nie je možné požadovať úplnú úhradu nákladov, ale iba to, o čo sa prenajímateľ obohatil zhodnotením vecí. V súvislosti s pokračovaním nájmu vyzýva žalobkyňu ako nájomcu, aby si zabezpečila najneskôr do termínu 28.2.2015 nového dodávateľa plynu s priamou fakturáciou na jej firmu, škola má uzatvorenú zmluvu na odber plynu len do 31.3.2015. Ďalej žiada, aby si určila reálnu mesačnú výšku preddavkov za odber elektrickej energie a dodávky vody a stočné, pretože nie sú platené v súlade so zmluvou. Určil termín kontrolných odpočtov elektrickej energie, plynu, vodného - stočného na 18.12.2014 o 9.00 hodine.

7/Listom z 24.2.2015 žalovaný dal žalobkyni výpoveď z nájmu bytu z dôvodu neplnenia si povinností nájomcu a neumožnenia plnenia práv prenajímateľa uvedených v zmluve. V konaní vedenom pred OS Prievidza sp. zn. 16C/86/2015 bolo rozsudkom zo dňa 23.11.2015 rozhodnuté, že výpoveď nájomnej zmluvy daná listom z 24.2.2015 je neplatný právny úkon, bolo určené, že nájomný vzťah trvá.

8/Výzvou z 22.12.2015 žalobkyňa vyzývala žalovaného na oznámenie právnej skutočnosti, a to zabezpečenie obnoveného dodávania zmluvných služieb do predmetu nájmu podľa zmluvy. Predmet nájmu nie je spôsobilý na riadne a dohodnuté užívanie, a to pre prekážku na strane prenajímateľa.

9/Žalobkyňa v priebehu konania prostredníctvom svojho zástupcu tvrdila, že v zmluve boli jasne vymedzené vzájomné práva a povinnosti, žalovaný mal povinnosť zabezpečovať žalobkyni služby do priestoru, pretože bez energií užívanie priestorov nebolo možné. Nájomné bolo dohodnuté vo forme finančnej symbolickej a aj vo forme vložených nákladov na opravu a údržbu nad rámec bežnej opravy a bežných opráv. Toto potvrdil aj sám žalovaný v podaní z 18.11.2014 tak, že časť nájomného bola uhrádzaná aj v naturálnej forme. Žalovaný neinicioval dodatok k zmluve, ktorý by riešil odlišne jeho povinnosť zabezpečiť dodávky energií po celú dobu nájmu. Takéto konanie nie je v súlade s dobrými mravmi, ak sa zmenili podmienky na jeho strane mal to byť on kto mal iniciovať rokovanie za účelom riešenia situácie a uzatvorenia novej dohody. Žalovaný teda neposkytol plnenie spočívajúce v nerušenom užívaní predmetu nájmu a na druhej strane prijal plnenie vo forme zveľadenia jeho

majetku formou opráv a údržby nad rámec bežných opráv a údržby. Ona musela investovať na opravu ihneď na začiatku nájmu, pretože kuchyňa bola v nevyhovujúcom stave, neprešla by hygienickou kontrolou. Žalovaným nárokom sa žalobkyňa domáha len peňažnej náhrady, ktorá vlastne zodpovedá pomernej časti vynaložených prostriedkov na obstaranie naturálnej formy platenia nájomného. Podľa jej názoru nemôže ísť o zľavu z nájomného, pretože tá prichádza do úvahy vtedy ak je predmet nájmu nespôsobilý pre vady na predmete nájmu, o takýto prípad nešlo. Ďalej poukázala aj na to, že v roku 2011 bola dokonca vyzvaná, aby odovzdala kľúče od priestorov, čo ona podmieňovala vyrovnaním nákladov, ktoré vložila do opravy jedálne. V roku 2013 - 2014 bola skutočne odpojená od energií, a to ju donútilo prestať prevádzkovať zariadenie, bez vody tam nemohla robiť absolútne nič. Pokiaľ ide o jej možnosti zabezpečiť si dodávky energií uviedla, že to nebolo možné. Bolo potrebné vybudovať prívod elektriky z cesty, mať hodiny na elektriku, čo by musel a zaplatiť sama, novú prípojku a toto všetko si zisťovala. Boli by to veľké investície, ktoré by jej žalovaný nenahradil. Žalovaný jej mohol už vtedy navrhnúť ukončenie nájmu, mohli sa dohodnúť na tom, že jej vyplatia určitú sumu, avšak žalovaný nebol ochotný akceptovať nič.

10/Pokiaľ ide o právnu kvalifikáciu žalobkyňa zotrvala na tom, že na strane žalovaného vzniklo bezdôvodné obohatenie, ktorý prijal nájomné vo forme vložených finančných nákladov žalobkyni do jeho priestoru a zároveň neposkytol vzájomné protiplnenie, ku ktorému sa v zmluve zaviazal, teda umožniť riadne užívanie priestorov, preto je jeho konanie v rozpore s dobrými mravmi. Prípadne by mohlo ísť o nárok na náhradu škody, pretože žalobca porušil svoju zmluvnú a aj zákonnú povinnosť, žalobkyni vznikla škoda práve v súvislosti s nemožnosťou užívania priestoru. Žalovaný pritom konal úmyselne, preto je potrebné použiť desaťročnú premlčaciu dobu podľa Občianskeho zákonníka. Úmysel žalovaného vyplýva zo samotného jeho konania, keď už v roku 2011 žiadal od žalobkyni odovzdať predmet nájmu, vyzýval ju na vypratanie priestoru, výpoveď žalovaného a podobne /viď výzva žalobkyne z 22.12.2015, odpoveď TSK z 20.8.2014, metodické usmernenie TSK z 25.9.2014, stanovisko TSK z 6.5.2014, list žalobcu z 20.3.2014/. Ďalej navrhla vykonať dôkaz, a to znalecké dokazovanie na okolnosť, či žalobkyňou vykonané opravy a údržby majú charakter zmeny na veci alebo charakter opravy veci, pretože od tejto otázky závisí, či nárok žalobkyne sa bude posudzovať podľa § 667 Občianskeho zákonníka alebo podľa § 669 Občianskeho zákonníka.

11/Zástupca žalovaného v priebehu konania tvrdil, že nájomný vzťah so žalobkyňou neriešil a ani v súčasnej dobe nepovažuje za potrebné ho riešiť. Približne v roku 2014 došlo k odpojeniu energií, žalovaný vyzval žalobkyňu, aby si zabezpečila prísun energií do objektu vzhľadom na vzťah žalovaného k dodávateľom energií, kedy došlo k ukončeniu zmluvných vzťahov s dodávateľom energií pre celý objekt v Prievidzi, ul. G. č. 8. Celý objekt bol určený TSK ako prebytočný majetok, bol ponúkaný do obchodnej verejnej súťaže a žalobkyňa tam zostal a posledným nájomcom. O tomto bola informovaná a mala si zabezpečiť sama dodávky energií s tým, že súhlas vlastníka objektu by dostala. Zmeny nájomných zmlúv sa v tejto súvislosti nerobili. Preto žalobkyňa nezabezpečila dodávku energií nevie vysvetliť. V súčasnej dobe trvania nájmu žalovanému nevzniká povinnosť riešiť vložené finančné prostriedky žalobkyne do priestorov. Po skončení nájmu bude žalovaný zvažovať či žalobkyni vôbec vzniká nejaký nárok. Vložené finančné prostriedky si žalobkyňa nemôže následne nárokovať vzhľadom na cenu nájmu.

12/Súd oboznámil zo spisu OS v Prievidzi sp. zn. 16C/86/2015 svedecké výpovede svedkov Mgr. K. J., ktorý okrem iného uviedol, že sa nevie vyjadriť k okolnostiam dojednávania nájomného v zmluve a dohody o výške finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu, ktoré mali byť zohľadnené vo výške nájomného. Uviedol, že zmluva bola schválená TSK, aj investície boli schválené TSK.

12.1.Svedok N. F., šofér žalobkyni, okrem iného uviedol, že už v roku 2013 - 2014 sa v prevádzke nepripravovalo žiadne jedno, pretože všetko bolo odpojené od elektriny, vody, plynu. Chodil do prevádzky a zisťoval, že tam nejde elektrina a ani voda už od augusta 2013.

12.2.Svedok K. N., ekonóm školy, okrem iného potvrdil, že bol v prevádzke naposledy v roku 2013 kedy sa naposledy robil odpočet spotreby vody, elektriny a plynu. V roku 2014 sa riešil problém s dočasným prerušením dodávky vody, bola to centrálna porucha, ktorá bola odstránená, inak bola voda, elektrina riadne dodávané. Žalobkyňu vyzvali, aby si zabezpečila dodávateľa plynu a energií priamym spôsobom, pretože ich zriaďovateľ taktiež vyzval na zmenu cenovo výhodnejších dodávateľov energií.

12.3.Svedok I. N., údržbár žalovaného, potvrdil, že navrhovateľka sa sťažovala v roku 2014 na to, že netečie voda, dodávka vody asi už obnovená nebola.

13/Súd v priebehu konania vyslovil predbežný právny názor v tom zmysle, že vzhľadom na konštrukciu zmluvného dojednania o opravách a údržbe, ku ktorej sa zaviazala žalobkyňa a na výslovné neuvedenie, že ide o dohodu o tzv. naturálnom nájme, neuvedenie spôsobu určenia nájmu, splatnosti, možnosti započítania s dohodnutým nájmom a podobne, nepovažuje súd takúto dohodu ako dohodu o naturálnom nájme. Zároveň vyzval procesné strany a predovšetkým žalovaného, aby viedli rokovanie k ukončeniu nájmu a prípadného finančného vyrovnania žalobkyňi. Žalovaný na takúto výzvu v priebehu konania nereagoval.

14/ V rámci záverečného zhrnutia veci žalobkyňa prostredníctvom svojej právnej zástupkyňi okrem iného uviedla, že touto žalobou sa nedomáha peňažného nároku za ten čas, kedy mohla predmet nájmu riadne užívať a vlastne „odužívať“ pomernú časť tej svojej investície, ktorú do opráv a údržby predmetu nájmu investovala do času, kedy jej toto znemožnené. Domáha sa nároku od novembra 2014 a za ďalšie obdobie, kedy z dôvodov na strane žalovaného nemohla predmet nájmu užívať.

15/ Žalovaný v rámci záverečného zhrnutia veci žiadal žalobu zamietnuť, nárok žalobkyňi nevznikol. Namietla premlčanie všetkých nárokov pred 13.6.2015 vzhľadom na dvojročnú subjektívnu premlčaciu dobu.

16/ Podľa § 3 ods. 1,2,3 veta prvá zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému zmluvou o nájme. Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, na ktorý sa nájom uzaviera.

17/ Podľa § 7 citovaného zákona ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

18/ Podľa § 669 Občianskeho zákonníka ak nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.

19/ Podľa čl. 2 ods. 1 CSP ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty.

20/ Vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a citovaných ustanovení zákona súd po zhodnotení dokazovania majúc na zreteli predovšetkým princíp všeobecnej spravodlivosti dospel k právnomu záveru, že žalobný nárok žalobkyňi je dôvodný, a preto žalobe vyhovel. Žalobkyňa svoj nárok odvíjala od skutkových tvrdení založených na tom, že na základe uzatvorenej zmluvy o nájme nebytových priestorov so žalovaným vložila značné finančné prostriedky do vykonaných opráv a údržby nebytových priestorov, ktoré boli predmetom nájmu, a ktoré boli so žalovaným podľa zmluvy vopred odsúhlasené, rovnako aj vynaložené finančné prostriedky. Uplatnené právo voči žalovanému vidí ako bezdôvodné obohatenie, ktoré malo vzniknúť na strane žalovaného, ktorý prijal tzv. naturálne nájomné vo forme vložených investícií, a ktoré podľa žalobkyňi je treba rozložiť na všetky mesiace nájomného vzťahu. Bezdôvodné obohatenie má vzniknúť preto, že najmenej od novembra 2014 nemohla žalobkyňa užívať a ani neužívala prenajaté priestory z dôvodu na strane žalovaného, ktorý nezabezpečil dodávku elektrickej energie, vody a plynu, teda služieb nevyhnutných k užívaniu priestoru, na ktorú povinnosť

sa zaviazal v zmluve, a ktorá povinnosť vyplýva i zo zákona. Žalobkyňa tieto skutkové tvrdenia v priebehu konania nezmenila, domáhala sa práva na peňažné plnenie a nedošlo ani k podstatnej zmene rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe. Súd preto aj pri úvahe o tom, že sa nejedná o bezdôvodné obohatenie nevidel dôvody na pripustenie zmeny žaloby /§ 140 CSP/. Súd sa s právnou argumentáciou žalobkyne nestotožňuje. V zmluve je v článku V. pod názvom Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby dohodnuté nájomné vo výške 1,00 Sk za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytových priestorov a nájomné za hnutel'ný majetok 20,- Sk ročne. Ďalej je upravená povinnosť platiť preddavky za dodávku elektrickej energie, vykurovanie, vodného a stočného. Splatnosť nájomného bola osobitne upravená v bode 4 tohto článku. Takúto dohodu o nájme považuje súd za úplnú aj čo do zákonných náležitostí zmluvy o nájme nebytových priestorov /§ 3 ods. 3 zákona/. Je určená výška a splatnosť nájomného a spôsob platenia nájmu. Pokiaľ sa žalobkyňa snažila tvrdiť, že v časti VI. zmluvy bola upravená povinnosť nájomcu nad rámec bežných opráv a údržby vykonať opravy a údržbu priestoru vo výške 600.000,- Sk, a to v popísanom rozsahu, a týmto došlo k dohode o naturálnom nájomnom súd tak, ako vyslovil predbežný právny názor, takúto dohodu o nájomnom nepovažuje za platnú. V zmluve mali síce účastníci upravené, že výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu je zohľadnená vo výške nájomného, avšak takéto zmluvné dojednanie nenahrádza dohodu o nájomnom. Zákon o nebytových priestoroch kladie na dohodu o nájomnom osobitne prísne požiadavky, a to výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia. Súd v zásade nevyklučuje možnosť, aby sa prenajímateľ a nájomca dohodli na tom, že nájomcom vložené prostriedky do prenajatého priestoru sa započítajú na nájomné, avšak takéto dohoda musí byť jasná, určitá a zrozumiteľná. Musí byť jasne stanovené nájomné, výška vložených finančných prostriedkov a jasne stanovené pravidlo, kedy a v akej výške sa budú vložené finančné prostriedky nájomcu započítavať na nájomné. Takáto dohoda v predmetnej zmluve však nie je. Keď by napríklad bola žalobkyňa realizovala opravy a údržbu v priebehu nájmu a nie na začiatku, bolo by obtiažne ustáliť, aké je nájomné do času realizovaných opráv a údržby. Vložené finančné prostriedky žalobkyne vo výške 21.250,75 eur, ktoré boli žalovaným odsúhlasené a aj v ich finančnom ekvivalente, podľa názoru súdu nemohli predstavovať nájomné v tzv. naturálnej forme, pretože tomu nezodpovedá dohoda medzi zmluvnými stranami. V zmluve absentuje vyjadrenie, že konkrétna výška finančných prostriedkov predstavuje nájomné v konkrétnej výške, ktoré je splatné samotným vynaloženým finančným prostriedkom na celé obdobie nájmu, a to v konkrétnej výške napríklad za jednotlivý mesiac. Faktom ale je, že výška tzv. symbolického nájomného bola ovplyvnená práve vloženými finančnými prostriedkami žalobkyne, ktoré sa predpokladali vo výške 600.000,-Sk. Tieto dve dohody o nájomnom a osobitnom záväzku žalobkyne, že vykoná opravy a údržby z vlastných prostriedkov, obstoja popri sebe ako dve platné zmluvné dojednania. Žalobkyňa preto patrí nárok len z dojednania so žalovaným, že vykoná nad rámec bežných opráv a údržby práce, ktoré sú špecifikované v žalobe. Skutočnosť, že by nemohlo ísť o nárok na bezdôvodné obohatenie ako uplatňuje žalobkyne, podľa názoru súdu vyplýva i z toho, že akékoľvek platenie nájomného /pripúšťajúc názor žalobkyne, že i naturálne nájomné/ počas trvania nájomného vzťahu nemôže nijako založiť bezdôvodné obohatenie, pretože vždy by išlo o plnenie zmluvnej povinnosti. Nájomca má v prípade, že nemôže užívať priestor, resp. obmedzenie z dôvodu porušenia povinností na strane prenajímateľa, v zmysle § 8 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov len nárok na zľavu z nájomného. Žalobkyňa v minulosti za žalované obdobie žiadnu zľavu z nájomného neuplatňovala a takýto nárok ani nepripúšťala. Avšak, vzhľadom na právny názor súdu, že v zmluve nebolo dohodnuté tzv. naturálne nájomné, súd sa nárokom na prípadnú zľavu z nájomného ani nezaoberal.

21/ V konaní bolo nesporné, že žalobkyňa bezprostredne po vzniku nájmu vložila do priestorov žalovaného celkom sumu 640.200,- Sk, resp. 21.250,75 eur, tento náklad bol vopred žalovaným odsúhlasený, rovnako aj jeho finančné vyjadrenie. Nebolo sporné, že žalobkyňa vzhľadom na účel užívania priestoru bola nútená vykonať tieto opravy a údržby, ktoré boli nevyhnutné na to, aby mohla prevádzkovať kuchyňu v zmysle jej predmetu podnikania. Už zo samotnej povahy opráv, ako oprava elektroinštalácie, oprava rozvodov vody a kanalizácie a podobne vyplýva, že nebytový priestor bol v stave, ktorý nedovoľoval riadne prevádzkovanie kuchyne. Povinnosť odovzdať a udržiavať priestor spôsobilý na riadne užívanie zaťažovala v zmysle zmluvy ale i zákona prenajímateľa /čl. VI. pod A zmluvy, § 5 ods. 1 zákona o nebytových priestoroch/. Je potom logické, že žalovaný ako prenajímateľ súhlasil s takou dohodou v zmluve, že žalobkyňa na svoje náklady vykoná opravy a údržby prenajatého priestoru, čo bude zohľadnené vo výške nájomného. Keďže sa žalovaný v zmluve nezaviazal na úhradu týchto nákladov, dá sa predpokladať, že skutočná vôľa oboch zmluvných strán bola taká, že žalobkyňa bude predmet nájmu užívať po celú dobu nájmu za symbolické nájomné pri súčasnom vynaloženom

náklade na opravy. Tomu zodpovedajú písomné vyjadrenia žalovaného v rámci korešpondencie so žalobkyňou ako napr. list žalovaného z 18.11.2014 /č.l. 15 spisu/.

22/ V konaní bolo nesporné ďalej i to, že najmenej od novembra 2014 žalobkyňa nebytový priestor neužívala vôbec, pretože do priestoru nebola dodávaná voda a elektrická energia. Z obsahu pripojených listinných dôkazov a z tvrdenia žalobkyne a nakoniec aj žalovaného vyplýva, že sa tak stalo z dôvodov na strane žalovaného. Žalovaný informuje v novembri 2014, že si má zabezpečiť sama nového dodávateľa plynu s priamou fakturáciou na jej firmu, nakoľko škola má uzavretý odber len do 31.3.2015. Z odôvodnenia rozsudku OS Prievidza sp.zn. 16C/86/2015 vyplýva, že dôvodom neužívania priestorov žalobkyne bolo to, že prenajímateľ prestal dodávať vodu, elektrinu a plyn, čo potvrdili vo svojej výpovedi zamestnanci navrhovateľa. Rovnako z obsahu výpovede svedka N. F. vyplýva, že do priestorov neboli dodávané od augusta 2013 a v roku 2014 energia a ani voda, svedok K. N. taktiež potvrdil, že škola menila cenovo výhodnejších dodávateľov energií. Práve neužívanie priestorov podľa rozhodnutia súdu nemohlo založiť dôvod výpovede z nájmu zo strany prenajímateľa.

23/Ak teda žalobkyňa od novembra 2014 neužívala priestory z dôvodu na strane žalovaného, nemohla prevádzkovať kuchyňu v zmysle zmluvy, prenajímateľ porušil zmluvnú povinnosť a žalobkyňa mala právo buď na neplatenie nájomného alebo na zľavu z nájmu. Takéto právo však uplatniť nemohla, resp. nemalo pre ňu žiaden význam vzhľadom na symbolickú výšku nájomného. Podľa názoru súdu nepatrí žalobkyňi ani právo na náhradu škody, pretože ak žalovaný aj porušil zmluvnú a zákonnú povinnosť dodávať do priestorov energie, na ktoré sa v zmluve zaviazal, v tejto súvislosti žalobkyňi nevznikla žiadna škoda. Žalobkyňa vynaložila náklady na opravu a údržbu na začiatku nájmu a samotné neužívanie priestorov od roku 2014 nespôsobilo jej vznik škody, medzi porušením povinnosti a tvrdenou škodou nie je daná priama príčinná súvislosť. Žalobkyňou vložené finančné prostriedky boli jej výdavkom tak v prípade ak by sa priestor užíval alebo i neužíval v dôsledku porušenia povinností na strane prenajímateľa. Podľa názoru súdu žalobkyňi patrí len jediný možný nárok, a to je náhrada vynaložených nákladov na opravu a údržbu, ktoré v skutočnosti vynaložila so súhlasom prenajímateľom, pričom žalovaný ako prenajímateľ tvrdil, že sa na ich úhradu žalobkyňi v zmluve nezaviazal /§ 669 Občianskeho zákonníka/. Je pravdou, že žalobkyňa plnila povinnosť za žalovaného, pretože povinnosť odovzdať a udržiavať priestor na riadne užívanie bola na jeho strane. To, že sa na tieto opravy a údržby zaviazala žalobkyňa bolo výsledkom dohody zmluvných strán. V zmluve sa nenachádza záväzok prenajímateľa takéto náklady žalobkyňi nahradiť, preto nastupuje zákonná úprava obsiahnutá v § 669 Občianskeho zákonníka. Takýto výklad je namiesto o to zvlášť, že obe zmluvné strany prvé roky nájmu skutočne rešpektovali to, čo zrejme mienili uzavrieť na začiatku vzťahu, a to platenie symbolického nájomného popri tzv. „naturálnom nájmom“. Ak žalobkyňa uplatňuje svoj nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu tak, že si tieto rozpočítala na celé obdobie nájmu, súd konštatuje, že nárok nájomcu na náhradu nákladov na opravu je v zásade jednorazovým nárokom a vzniká, pokiaľ nie je dohodnuté inak, momentom samotného vynaloženia týchto nákladov. Súd však v danej veci rešpektuje vôľu zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy, pretože len tak je možné sa priblížiť k čo najspravodlivejšiemu vyrovnaniu vzťahov medzi účastníkmi sporu. Ak žalovaný rešpektoval, že náklady žalobkyňi bude „nahrádzať“ po celú dobu nájmu takým spôsobom, že nebude požadovať obvyklé nájomné, ale len symbolické nájomné, možno z toho vyvodiť konkludentnú dohodu medzi zmluvnými stranami, podľa ktorej žalovaný ako prenajímateľ sa podieľal na úhrade nákladov vždy mesačne v podobe inkasa nižšieho nájomného. Takéto dojednanie je osobitným dojednaním v zmluve, na ktoré zákon nepredpisuje osobitnú formu, a že skutočne vyjadruje vôľu účastníkov je preukázané tým, že prvé roky nájmu obe zmluvné strany takýto stav rešpektovali. Pripustiť taký výklad zmluvy, podľa ktorého prenajímateľ sa nijako nezaviazal na úhradu týchto nákladov, tieto netvorili ani dohodu o nájmom, by jednak nezodpovedalo skutočnej vôli toho, čo zmluvné strany zamýšľali pri uzatváraní zmluvy a tento výklad by bo krajne nespravodlivý pre žalobkyňu. Ani sám žalovaný by predsa nepripustil stav, aby predmetné nebytové priestory prenajal len za 1,- Sk za 1 m<sup>2</sup> nebytového priestoru, pretože skutočne nešlo o obvyklé nájomné na dobu 10 rokov, keby si nebol vedomý povinnosti znášať náklady na opravu vložené žalobkyňou. Ak teda žalobkyňa od novembra 2014 nemohla užívať priestory z dôvodu na strane žalovaného, domáhala sa dôvodne nároku na náhradu nákladov na opravu a údržbu v určenom rozsahu. Ako súd vysvetlil vyššie prenajímateľ mal uhrádzať tieto náklady na opravu a údržbu, ktoré by inak znášal sám, každým mesiacom v podobe symbolického inkasa nájomného od žalobkyňi. Ak žalobkyňa uplatnila nárok do novembra 2014 v podobe mesačných nárokov spôsobom

ako vyčíslila, súd preto považuje jej nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu za dôvodný, a preto žalobe vyhovel. Za mesiace od novembra 2014 do decembra 2016, t.j. 26 mesiacov po 177,09 eur predstavuje nárok na náhradu nákladov v sume 4.604,34 eur. Podľa názoru súdu neprichádza do úvahy len náhrada toho, o čo sa prenajímateľ obohatil, pretože bolo zrejmé, že opravy a údržby mal vykonať prenajímateľ a tieto vykonala žalobkyňa so súhlasom prenajímateľa.

24/Pokiaľ ide o námietku premlčania súd udáva, že nárok žalobkyni premlčaný nie je. Nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe podľa § 101 OZ. Žalobkyňa uplatnila náhradu nákladov za mesiace od novembra 2014 do konca roku 2016, žaloba bola podaná v júni 2017, teda v zákonnej trojročnej premlčacej dobe.

25/ Len pre úplnosť súd udáva, že na strane žalovaného nemohlo ísť o žiadne bezdôvodné obohatenie, resp. povinnosť nahradiť škodu z dôvodu úmyselného konania, pretože v čase, keď žalobkyňa vykonala opravy a údržbu nebolo možné predpokladať žiaden úmysel prenajímateľa obohatiť sa, resp. v dôsledku porušenia povinnosti spôsobiť škodu žalobkyni.

26/ Vzhľadom na to, že súd uzavrel, že vykonané opravy a údržby nie sú zmenou veci /§ 667 OZ/, ale opravami a údržbou, čo vyplýva zo samotnej povahy vykonaných prác a zo samotného označenia v zmluve, súd nepripustil znalecké dokazovanie na okolnosť akej povahy sú vykonané úpravy, pretože nie je sporné aké práce a v akom finančnom vyjadrení boli vykonané a súd nemôže pripustiť dôkaz na zodpovedanie právnej otázky.

27/Vzhľadom na uvedené súd žalobe vyhovel. Súd pripomína predovšetkým žalovanému ako prenajímateľovi, že si musí byť vedomý stavu, ktorý v nájomnom vzťahu vytvoril svojím konaním. Aj žalovaný prispel k nedôslednostiam pri uzatváraní zmluvy ohľadom vzájomných finančných nárokov, v priebehu nájmu vyzýval žalobkyňu odovzdať priestor, i keď platila nájomná zmluva a žalobkyňa si svoje povinnosti plnila, vyzýval ju na vypratanie priestoru, dal jej neplatnú výpoveď z nájmu priestorov bez akejkoľvek snahy riešiť jej vložené finančné prostriedky do priestorov. Súd sa snažil aj v priebehu konania viesť účastníkov k riešeniu daného stavu o to viac, že nájomný vzťah trvá, avšak žalovaný sa staval k vysporiadaniu prípadných finančných nárokov žalobkyni odmietavo. Podľa názoru súdu priznanie peňažného nároku žalobkyni spravodlivo vyváži vzťahy medzi zmluvnými stranami.

28/ O nároku žalobkyni na úrok z omeškania súd rozhodol podľa § 517 ods. 2 OZ, § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v platnom znení. Žalobkyňa uplatňuje nižší úrok z omeškania ako upravujú právne predpisy, a to až po doručení žaloby žalovanému. Keďže k omeškaniu žalovaného došlo skôr, súd priznal úrok z omeškania v uplatnenom rozsahu.

29/O nároku žalobkyni na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojitosti s § 255 ods. 1 CSP. Žalobkyňa bola v konaní úspešná, preto je prináleží nárok na náhradu 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. 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.

Ak povinný nesplní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.