

Súd: Okresný súd Rožňava  
Spisová značka: 11C/3/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118213338  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 04. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Agnesa Hvastová  
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2022:6118213338.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, sudkyňou JUDr. Agnesou Hvastovou, v spore žalobcu: MH Manažment, a. s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava, IČO: 50 088 033, proti žalovanému: M. N., W.. XX.XX.XXXX, M. F. G.. N. W. XXXX/XX, XXX XX C.Ň., zastúpený: JUDr. Viktor Križiak, advokát so sídlom Moyzesova 46, 040 01 Košice, IČO: 42 093 210, o zaplatenie 26.336,21 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi:

- istinu pohľadávky vo výške 26.336,21 eur,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.03.2015 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.04.2015 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.05.2015 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.06.2015 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.07.2015 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.08.2015 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.09.2015 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.10.2015 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.11.2015 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.12.2015 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.01.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,05 % od 16.02.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.03.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.04.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.05.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.06.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.07.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.08.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.09.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.10.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.11.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.12.2016 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.01.2017 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.02.2017 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.03.2017 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.04.2017 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.05.2017 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.06.2017 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.07.2017 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.08.2017 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.09.2017 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.10.2017 do zaplatenia,
- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.11.2017 do zaplatenia,

- úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.12.2017 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Súd priznáva žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 % zo strany žalovaného s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podanou žalobou sa domáhal zaplatenia sumy 26.336,21 eur s úrokom z omeškania zo sumy 16.776,05 eur vo výške 9 % ročne od 22.03.2017 do zaplatenia a náhrady trov konania od žalovaného.

2. V odôvodnení žaloby uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom C., katastrálnym odborom pre katastrálne územie F., obec F., okres C., evidovaných v katastri nehnuteľnosti ako:

- pozemok s parcelným číslom XXXX, o výmere 19 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape,
- pozemok s parcelným číslom XXXX, o výmere 174 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape,
- pozemok s parcelným číslom XXXX, o výmere 233 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape,
- pozemok s parcelným číslom XXXX, o výmere 1267 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape,
- stavba so súpisným číslom XXX, postavená na pozemku s parcelným číslom XXXX, druh stavby samostatne stojaca garáž, popis stavby garáže,
- stavba so súpisným číslom XXX, postavená na pozemku s parcelným číslom XXXX, druh stavby iná budova, popis stavby adm. budova (ďalej ako „Nehuteľnosti“).

Právny predchodca žalobcu, Fond národného majetku Slovenskej republiky, v právnom postavení prenajímateľa a žalovaný v právnom postavení nájomcu uzatvorili dňa 19.05.2014 Zmluvu č. 14-01-091 o nájme majetku (ďalej ako „Zmluva“), ktorej predmetom bol odpliatny nájom vyššie uvedených nehnuteľností.

Pri vyčísľovaní sumy peňažnej náhrady žalobca vychádzal z dohodnutej ceny nájmu za užívanie nehnuteľností v zmysle Čl. IV bod 4.1 Zmluvy. Cena nájmu tak predstavuje sumu vo výške 663,90 eur bez DPH mesačne. Žiadal priznať aj peňažnú sumu zodpovedajúcu zaplatenej dani z nehnuteľností za roky 2015 a 2016 za nehnuteľnosti, ktoré tvorili predmet nájmu, ktorú sumu žalobca riadne uhradil, aj keď nehnuteľnosti reálne nemal vo svojej držbe (žalovaný sa navyše v Čl. V bod 5.3 zaviazal, že bude žalobcovi uhrádzať peňažnú sumu zodpovedajúcu výške dani z nehnuteľností, ktoré tvoria predmet nájmu). Výpočet celkovej sumy požadovanej náhrady za užívanie nehnuteľností k 31. decembru 2017 je uvedený v nasledujúcom texte:

Nájomné za užívanie nehnuteľností:

rok 2015 (marec až december) 6.639,00 eur (10 x 663,90 eur)

rok 2016 (január až december) 9.427,38 eur (12 x 663,90 € + DPH za 11 mesačné nájomné)

rok 2017 (január až december) 9.560,16 eur (12 x 663,90 € + DPH)

spolu 25.626,54 eur.

Daň z nehnuteľností:

rok 2015 - 354,84 eur

rok 2016 - 354,83 eur.

Spolu 709,67 eur.

Celková výška peňažnej náhrady k 31.12.2017 bola 26.336,21 eur.

Od februára 2016 je žalobca platcom DPH, t. j. k sume pohľadávky je od februára 2016 do decembra 2017 pripočítaná daň z pridanej hodnoty.

3. Žalobca podaním zo dňa 05.03.2018 doručeným Okresnému súdu Banská Bystrica zmenil petit návrhu na vydanie platobného rozkazu a žiadal, aby bol žalovaný povinný zaplatiť žalobcovi istinu pohľadávky vo výške 26.336,21 eur,

úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.03.2015 do zaplatenia,

úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.04.2015 do zaplatenia,

úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.05.2015 do zaplatenia,

úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.06.2015 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.07.2015 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.08.2015 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.09.2015 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.10.2015 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.11.2015 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.12.2015 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 663,90 eur vo výške 9,05 % od 16.01.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,05 % od 16.02.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.03.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.04.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.05.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.06.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.07.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.08.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.09.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.10.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.11.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.12.2016 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.01.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.02.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.03.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.04.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.05.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.06.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.07.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.08.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.09.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.10.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.11.2017 do zaplataenia,  
úrok z omeškania zo sumy 796,68 eur vo výške 9,00 % od 16.12.2017 do zaplataenia a náhradu trov konania.

4. Okresný súd Banská Bystrica vydal v upomínacom konaní pod sp. zn.: 13Up/61/2018 dňa 21.08.2018 platobný rozkaz podľa pôvodného návrhu žalobcu na vydanie platobného rozkazu, nakoľko na zmenu žaloby v upomínacom konaní sa neprihliada v zmysle § 15 ods. 4 písm. g) zákona o upomínacom konaní.

5. Platobný rozkaz nebolo možné žalovanému doručiť do vlastných rúk, preto Okresný súd Banská Bystrica dňa 22.01.2019 postúpil vec Okresnému súdu Rožňava na ďalšie konanie.

6. Žaloba s prílohami bola žalovanému doručená dňa 29.04.2019.

7. Uznesením sp. zn. 11C/3/2019-111 zo dňa 17.03.2020 súd pripustil zmenu žaloby. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňom 20.03.2020.

8. Na pojednávaní dňa 01.12.2020 žalobca trval na podanej žalobe. Uviedol, že na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 19.05.2014 žalobca si uplatňoval nájom za 34 mesiacov, od marca 2015 do konca roka 2017, DPH za 23 mesiacov od februára 2016 do konca roka 2017 a daň z nehnuteľnosti za rok 2015, 2016, ktorú daň žalobca zaplatil obci a následne refaktúroval žalobcovi. Trval aj na úrokoch z omeškania tak, ako to bolo uvedené v žalobe. Na základe nájomnej zmluvy žalobca žiadne nájomné nezaplatil, nakoľko nájomná zmluva bola účinná od 01.06.2014, avšak žalovaný bol vzatý do väzby dňa 10.06.2014 a vzhľadom na túto jeho životnú situáciu, v ktorej sa nachádzal, zrejme nemohol zaplatiť nájomné. Žalobca sa snažil nájomný vzťah ukončiť, avšak v inom súdnom konaní vedenom na tunajšom súde výpoveď nebola uznaná súdom za platnú, preto žalobca znovu zaslal výpoveď z nájomnej zmluvy žalovanému, ktorú výpoveď žalovaný prevzal vo výkone trestu a po uplynutí dvojmesačnej výpovednej lehoty nájom skončil dňom 12.11.2020. Žalovaný na úhradu žalovanej sumy nič neuhradil.

9. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 18.01.2022 uviedol, že žalobný návrh považujeme za nedôvodný, nepresvedčivý, neurčitý a teda nespôsobilý vyvolať žiadané účinky v prospech žalobcu. Právny titul, o ktorý sa podaná žaloba opiera, bol uzavretý len formálne a skutočné dohody zmluvných strán boli odlišné od toho, ako to prezentuje žalobca. Tvrdenia uvedené v žalobnom návrhu nezodpovedajú skutočnosti. Ide o pokračovanie dlhoročných, nenáležitých a systematických snáh žalobcu v jeho pokuse o získanie bezdôvodného obohatenia na úkor žalovaného.

Objekty, ktoré sú predmetom súčasného konania o zaplatenie 26.336,21 eur už nevlastní žalobca, ale ten ich po dlhých rokoch vzájomného naťahovania sa, predal matke žalovaného Q. N..

Táto uvedená nehnuteľnosť v minulosti už raz zakúpila do svojho výlučného vlastníctva, a to v dražbe (v roku 2001 za 1,420.000,- Sk) práve od právneho predchodcu žalobcu (FNM). Bola aj reálne vyznačená ako vlastníčka v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX v obci F., k. ú. F., okres C.. Jej majetkový vzťah k uvedeným nehnuteľnostiam bol vytvorený v dôsledku trvania jej takmer 25-ročného spojenia s týmto objektom. O vlastníctvo týchto nehnuteľností však nečakane prišla odstupom rokov potom, ako súd rozhodol, že aj bez jej akéhokoľvek pričinenia alebo zavinenia, vyhlásil súd dražbu, ktorou nehnuteľnosť v dobrej viere nadobudla, za neplatnú.

Predmetné nehnuteľnosti sa potom vrátili naspäť do vlastníctva FNM bez toho (právny predchodca M. H. Manažment, a. s.), aby jej bola vrátená kúpna cena alebo vrátené už v tom čase investované prostriedky. V podstate je možné povedať, že matka žalovaného kúpila uvedené nehnuteľnosti v roku 2021 už druhýkrát. V čase uzavretia nájomnej zmluvy (2014) boli prenajímané nehnuteľnosti v havarijnom stave. Od roku 2014 žalovaný sanoval tento havarijný stav nehnuteľností, do zveľadenia „prenajatých nehnuteľností boli investované nemalé finančné prostriedky, žalovaný tam postavil aj garáže a zrekonštruoval „prenajaté“ objekty. Takto konal po celý čas v dobrej viere, lebo už v tom čase bola podaná žiadosť žalobcovi na opätovné odkúpenie, resp. spravodlivý spätný prevod uvedených nehnuteľností na matku žalovaného.

Len vďaka investíciám žalovaného do nehnuteľností mohol žalobca uzavrieť kúpnu zmluvu a tieto predáť za kúpnu cenu 48.720,- eur. Právny predchodca žalobcu a jeho nástupca tak fakticky dvakrát predali rovnaké nehnuteľnosti a dvakrát získali od kupujúcej kúpnu cenu (v roku 2001 za 1,420.000,-Sk a v roku 2021 za 48.720,- eur).

Samotná nájomná zmluva bola v roku 2014 medzi účastníkmi uzavretá pro forma a na výslovnú žiadosť žalobcu, keďže žalobca potreboval ako štátna inštitúcia nejakým spôsobom formalizovať svoj vlastnícky vzťah k nehnuteľnostiam do skorého a avizovaného reálneho predaja uvedených nehnuteľností matke žalovaného. Pokiaľ bola v nájomnej zmluve dohodnutá pravidelná platba nájomného, žalobca neplatenie nájomného nikdy neurgoval a nevymáhal, lebo vedel, že reálna dohoda so žalovaným bola taká, že žalovaný v rámci dočasného a formálneho nájmu (teda do realizácie spätného predaja nehnuteľností matke žalovaného), zabezpečí udržateľnosť, rekonštrukciu a zveľadenie majetku žalobcu, ktorý následne mohol a už druhýkrát predal uvedené nehnuteľnosti rodinnému príslušníkovi nájomcu. Ak došlo k údajnému vypovedaniu nájmu ku dňu 28.02.2015, ako to tvrdí žalobca v žalobnom návrhu, po tejto dobe žalovaný neužíval predmet nájmu, teda tam nepôsobil bez právneho dôvodu, ale len po dohode so žalobcom zabezpečoval udržateľnosť a životnosť nehnuteľností tým že ich zrekonštruoval s vedomím, že malo už v tom čase dôjsť k spätnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na matku žalovaného. Preto reálne nikdy nevznikol právny titul na podanie žalobného návrhu.

10. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 26.01.2022 uviedol, že žalobca neeviduje žiadne dôkazy na podporu tvrdení žalovaného, že matka žalovaného už raz nadobudla do vlastníctva predmetnú nehnuteľnosť a následne o toto vlastníctvo prišla, preto ak žalovaný nepodložil toto svoje tvrdenie hodnovernými listinami alebo inými dôkazmi, nemožno prisvedčiť pravdivosti tohto tvrdenia.

Zároveň je v tejto súvislosti potrebné uviesť, že žalobca eviduje nepretržité vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy č. 14-01-091 zo dňa 19.05.2014 medzi žalobcom a žalovaným (ďalej len „nájomná zmluva“). Spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva je dokonca spomenutý aj v článku I. ods. 1.2 nájomnej zmluvy.

Vlastnícke právo žalobcu k predmetu nájmu teda trvalo od 1992 do 2021. V roku 2021 došlo k prevodu vlastníckeho práva k pozemkom a stavbám v katastrálnom území F. (LV č. XXXX), a to na základe kúpnej zmluvy medzi žalobcom a matkou žalovaného. K vyjadreniu žalovaného je však priložená nesprávna verzia kúpnej zmluvy. Správna verzia podpísanej kúpnej zmluvy je zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.

K tvrdeniu žalovaného, že zveľadoval prenajatú nehnuteľnosť vrátane výstavby garáže a v tejto súvislosti investoval nemalé finančné prostriedky žalobca uviedol, že v zmysle článku VII. ods. 7.2 písm. f) nájomnej zmluvy bol žalovaný povinný sa zdržať vykonávania akýchkoľvek stavebných úprav alebo

vykonávania iných zmien na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu žalobcu. Žalobca však žalovanému nikdy taký súhlas neudelil, preto akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu boli vykonané bez vedomia žalobcu a v rozpore s nájmnou zmluvou. Žalovaný tým porušil povinnosti, ku ktorým sa zaviazal podpisom nájomnej zmluvy. Spochybňovať preto nárok žalobcu poukazovaním na protiprávne konanie žalovaného nepovažuje žalobca za náležitý a vhodný spôsob procesnej obrany žalovaného.

Žalovaný podával žiadosť o opätovné odkúpenie nehnuteľností. Táto skutočnosť žiadnym spôsobom neovplyvňuje existenciu nároku žalobcu, ktorý je predmetom prebiehajúceho súdneho konania. Žalobca bol otvorený rokovaniam o nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu nájmu, čo dokazuje aj kúpna zmluva z roku 2021, na základe ktorej matka žalovaného nadobudla vlastnícke právo.

S argumentáciou žalovaného, že nájmná zmluva bola uzavretá pro forma len s cieľom formalizovať vzťah medzi žalobcom a žalovaným, žalobca nesúhlasil a striktno popieral takéto skutkové tvrdenia žalovaného. Fond národného majetku Slovenskej republiky (FNM SR) ako právny predchodca žalobcu, ktorý uzatváral so žalovaným nájmnú zmluvu, bol orgánom verejnej správy, ktorý nakladal s majetkom štátu, pričom nájmná zmluva tak, ako aj v akýchkoľvek iných prípadoch sledovala ten istý hospodársky účel, a to prenechanie majetku do dočasného užívania za odplatu. FNM SR bol povinný nakladať s majetkom výlučne podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a v tejto súvislosti bol pod dohľadom kontrolných orgánov a verejnosti. V tomto kontexte preto neprichádzali do úvahy žiadne zmluvy uzatvárané pro forma, ako to tvrdí žalovaný vo svojom vyjadrení.

Nájmná zmluva je konsenzuálnou zmluvou, ktorá vzniká ako náhle sa zmluvné strany dohodli na jej podstatných náležitostiach. Každý zo strán vyplývali zo zmluvy práva a povinnosti, pričom žalovaný sa zaviazal k povinnosti uhrádzať mesačné nájomné, čo potvrdil podpisom na nájomnej zmluve. Nájmný vzťah bol platný bez ohľadu na to, ako si žalovaný vykladal svoj vlastný prejav vôle pri uzatváraní nájomnej zmluvy.

K tvrdeniu žalovaného, že žalobca údajne nikdy neurogoval a nevymáhal nájomné, za čo mal žalovaný udržiavať a zveľaďovať nehnuteľnosti, žalobca uviedol nasledovné skutkové tvrdenia:

- Žalobca uplatňoval voči žalovanému nulovú toleranciu peňažného dlhu, o čom svedčí aj skutočnosť, že pri uzatváraní nájomnej zmluvy trval žalobca na tom, aby sa žalovaný zaviazal uhradiť sumu bezdôvodného obohatenia vo výške 3.105,34 eur, keďže žalovaný v období od 11.01.2014 do 31.05.2014 užíval predmet nájmu bez platnej nájomnej zmluvy (článok VI. ods. 6.5 a 6.6 nájomnej zmluvy). Tento záväzok bol podmienkou pre uzatvorenie nájomnej zmluvy.

- Žalobca už v roku 2015 podal na Okresnom súde Rožňava návrh na vydanie platobného rozkazu, ktorý súd dňa 09.10.2015 vydal pod sp. zn. 5C/63/2015-37. Všetky priznané nároky v sume 10.487,43 eur s príslušenstvom majú vecnú súvislosť s predmetom nájmu (neuhradená suma bezdôvodného obohatenia, neuhradené nájomné za mesiace 06/2014 až 02/2015, neuhradená daň z nehnuteľnosti a zmluvná pokuta za porušenie zmluvných povinností). Na podklade tohto rozhodnutia ako exekučného titulu prebieha voči žalovanému exekučné konanie u súdneho exekútora JUDr. Ing. Štefana Hrebíka pod spisovou značkou EX 197/2016 a pod spisovou značkou 6Er/604/2016 na Okresnom súde Rožňava.

- Žalobca sa pod ťarchou neuhradených súm nájomného pokúšal aj o vypratanie nehnuteľností v konaní sp. zn. 9C/68/2015 pred Okresným súdom Rožňava. V nadväznosti na vyššie uvedené vyplýva, že žalobca si uplatňoval voči žalovanému svoje nároky bez dlhšieho zdržania.

K tvrdeniu žalovaného, že nikdy nevznikol právny titul na podanie žaloby, žalobca uviedol, že právnym dôvodom vzniku nárokov bola platne uzatvorená nájmná zmluva, ktorá bola účinná od 19.05.2014 do 12.11.2020. Na nájomnej zmluve je podpis a pečiatka žalovaného.

Nájmná zmluva bola v konečnom dôsledku aj predmetom súdneho prieskumu, a to v súdnom konaní pred tým istým súdom vo veci MH Manažment, a. s. c/a M. N. o vypratanie nehnuteľností, pod sp. zn. 9C/68/2015. Okresný súd Rožňava rozsudkom žalobu o vypratanie nehnuteľností, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy, zamietol, okrem iného aj poukázaním na to, že nájmný pomer sa medzi žalobcom a žalovaným neskončil (bod 18 rozsudku zo dňa 06.06.2017, sp. zn. 9C/68/2015-84). Tento právny názor si osvojil aj Krajský súd v Košiciach, ktorý ako odvolací súd rozsudok prvostupňového súdu potvrdil rozsudkom zo dňa 20.02.2018, sp. zn. 6Co/276/2017. Niet preto žiadnych pochyb o existencii a platnosti právneho titulu, od ktorého sa odvíjajú nezaplatené peňažné nároky, ktoré sú predmetom tohto súdneho konania.

Žalobca v zmysle § 151 CSP poprel všetky skutkové tvrdenia žalovaného, ktoré uviedol vo svojom vyjadrení. Ako vyplýva z bodu I. tohto vyjadrenia, ani jedno z tvrdení žalovaného sa nezakladá na pravdivých skutočnostiach, hoci žalovaný ako strana civilného súdneho konania je podľa § 150 ods. 1 CSP povinný uvádzať pravdivé a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu.

Ani jedno zo skutkových tvrdení nebolo podložené racionálnymi úvahami alebo reálnymi dôkazmi. Všetky tvrdenia sa navyše odchyľujú od podstaty súdneho konania, ktorým sú nezaplatené nároky z nájomnej zmluvy, ktorej platnosť bola nepriamo potvrdená aj v súdnom konaní na tunajšom súde pod sp. zn. 9C/68/2015.

S cieľom účinne poprieť skutkové tvrdenia žalovaného uviedol žalobca v bode I. tohto vyjadrenia svoje vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach. Všetky vlastné tvrdenia žalobou sa opierajú o reálne fakty a dôkazy, a to najmä o nájomnú zmluvu, označenie iných súdnych konaní vedených proti žalovanému a presný zdroj dôkazov (napr. ustanovenia nájomnej zmluvy, odkaz na CRZ, čísla súdnych rozhodnutí, a podobne).

Žalobca opätovne zdôraznil, že svoje nároky, ktoré sú predmetom prebiehajúceho súdneho konania, opiera o nájomnú zmluvu č. 14-01-091 zo dňa 19.05.2014, Vzhľadom k tomu, že ku dňu datovania tohto vyjadrenia nedošlo zo strany žalovaného ani k čiastočnému zaplateniu pohľadávky, zotrváva preto žalobca na podanej žalobe a všetkých svojich doterajších vyjadreniach.

11. Súd sa oboznámil s listinnými dôkazmi predloženými do spisu: výpisom z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. F., rozhodnutiami obce F. o vyrubení dane, likvidačnými listami k dodávateľským faktúram, výzvou na dobrovoľné poskytnutie peňažnej náhrady za nadobudnutie bezdôvodného obohatenia spolu s doručenkou, osvedčením o registrácii pre daň z pridanej hodnoty, zmluvou č. 14-01-091 o nájme majetku, rozsudkom Okresného súdu Rožňava sp. zn. 9C/68/2015-84 zo dňa 06.06.2017, rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/276/2017 zo dňa 20.02.2018, výpoveďou nájomnej zmluvy zo dňa 09.09.2020 spolu s doručenkou a výzvou na vypratanie nehnuteľností zo dňa 15.10.2020.

12. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. F. zo dňa 17.01.2018 vyplýva, že vlastníkom nehnuteľností vedených na tomto liste vlastníctva, pozemkov aj stavieb, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy zo dňa 19.05.2014 bol žalobca.

13. Z obsahu nájomnej zmluvy č. 14-01-091 o nájme majetku, uzavretej medzi prenajímateľom Fond národného majetku Slovenskej republiky a nájomcom - žalovaným, vyplýva, že zmluvné strany uzatvárali zmluvu v zmysle ustanovenia § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka a ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Predmetom zmluvy bolo prenechanie nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. F., špecifikovaných v článku I bod 1 zmluvy ako predmet nájmu, nájomcovi za odplatu. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú. Nájomné a ďalšie úhrady boli dohodnuté v článku IV. zmluvy. V bode 4.1 bolo dohodnuté nájomné vo výške 663,90 eur mesačne bez DPH. V zmysle bodu 4.2 zmluvy, prenajímateľ prehlásil, že nie je platiteľom dane z pridanej hodnoty. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa prenajímateľ stane platiteľom dane z pridanej hodnoty, k mesačnému nájomnému sa pripočíta daň z pridanej hodnoty, ktorej výška sa určí základnou sadzbou dane v súlade s ust. § 27 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, v znení účinnom ku dňu splatnosti toho ktorého nájomného. V zmysle bodu 5.3 nájomca podpisom zmluvy sa zaviazal hradiť prenajímateľovi peňažnú sumu zodpovedajúcu výške dane z nehnuteľností, ktoré tvoria predmet nájmu podľa zmluvy, ktorá daň z nehnuteľností bude prenajímateľovi vyrubená príslušným správcom dane a to za obdobie trvania nájomného vzťahu založeného Zmluvou.

14. Z fotokópie osvedčenia o registrácii pre daň z pridanej hodnoty vyplýva, že žalobca je platiteľom dane z pridanej hodnoty od 08.02.2016.

15. Z rozhodnutia č. 080001/2015P/1 obce F., ako správcu dane, vyplýva, že pre Fond národného majetku Slovenskej republiky bola vyrubená daň z nehnuteľností na rok 2015 v sume 354,84 eur. Rozhodnutie bolo doručené Fondu národného majetku Slovenskej republiky dňa 19.03.2015.

16. Z listiny - likvidačný list k dodávateľskej faktúre č. D571500063 vyplýva, že suma 177,42 eur, splatná do 31.05.2015, za daň z nehnuteľností za rok 2015 bola uhradená v lehote splatnosti. Z likvidačného listu k dodávateľskej faktúre č. D571500094, dátum vystavenia 23.04.2015, splatnosť 31.08.2015 vyplýva, že druhá splátka dane z nehnuteľností v sume 177,42 eur bola uhradená v lehote splatnosti.

17. Z rozhodnutia č. 461/2016 obce F., doručeného žalobcovi dňa 05.05.2016, vyplýva, že na rok 2016 bola vyrubená daň z nehnuteľností v sume 354,83 eur.

18. Z likvidačného listu k dodávateľskej faktúre č. D571600069 vyplýva, že suma 354,83 eur bola uhradená v lehote splatnosti, teda do 20.05.2016.

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

20. V nájomnej zmluve uzavretej medzi Fondom národného majetku Slovenskej republiky a žalovaným zmluvné strany uviedli, že zmluva je uzavretá v zmysle ust. § 261 Obchodného zákonníka, ktoré ustanovenie vyjadruje spôsob úpravy obchodných záväzkových vzťahov. Úprava nájomnej zmluvy je uvedená v Občianskom zákonníku, ktorá úprava je všeobecná a platí pre celú sféru súkromného práva bez ohľadu na právny status jej subjektov. Nájomná zmluva bola uzatváraná v súvislosti s podnikateľskou činnosťou žalovaného, preto záväzky vzniknuté z tejto zmluvy majú charakter obchodných záväzkov.

21. Na základe vykonaného dokazovania, oboznámením sa s vyjadreniami strán sporu a listinnými dôkazmi tvoriacimi obsah spisu, súd zistil nasledovný skutkový stav veci:

Predmetom konania je zaplatenie nájomného za obdobie od marca 2015 do decembra 2017 včítane za nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy zo dňa 19.05.2014 uzavretej medzi Fondom národného majetku Slovenskej republiky - právnym predchodcom žalobcu a žalovaným. Výpisom z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. F. zo dňa 05.03.2015 (predloženým v konaní sp. zn. 9C/68/2015 Okresného súdu Rožňava - čl. 10 tohto spisu) bolo preukázané, že vlastníkom nehnuteľností v roku 2015 bol Fond národného majetku Slovenskej republiky až do jeho zrušenia v zmysle článku XIX. zákona č. 375/2015 Z. z. o zrušení Fondu národného majetku Slovenskej republiky. Rozhodnutím Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 49/2015 o určení právneho nástupcu Fondu národného majetku Slovenskej republiky, za právneho nástupcu bola určená právnická osoba, ktorej jediným zakladateľom je štát a to spoločnosť MH Manažment, a. s., so sídlom Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava, IČO: 50 088 033 - žalobca. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. F. zo dňa 17.01.2018 bolo preukázané, že ku dňu 17.01.2018 vlastníkom nehnuteľností bol žalobca. K prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedeným na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. F. zo žalobcu na matku žalovaného došlo až v roku 2021. Na základe vyššie uvedeného bolo preukázané, že za žalované obdobie vlastníkom prenajatých nehnuteľností bol v roku 2015 Fond národného majetku Slovenskej republiky a od 01.01.2016 jeho právny nástupca MH Manažment, a. s., teda žalobca.

Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zo dňa 19.05.2014 trval od 01.06.2014 do 12.11.2020, do platného skončenia nájmu výpoveďou danou žalobcom žalovanému.

22. Súdu je známy obsah spisu sp. zn. 9C/68/2015 z jeho činnosti. Predmetom konania sp. zn. 9C/68/2015 Okresného súdu Rožňava (na ktoré konanie poukázal aj žalobca vo svojom vyjadrení podanom k vyjadreniu žalovaného) bolo vypratanie nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. F., na základe tvrdenia žalovaného, že nájomný vzťah skončil výpoveďou danou prenajímateľom nájomcovi - žalovanému. Žaloba žalobcu v konaní sp. zn. 9C/68/2015 bola zamietnutá, nakoľko v konaní nebolo preukázané doručenie výpovede žalovanému, preto súd konštatoval, že nájomný pomer neskončil ale naďalej trval.

23. Žalobca v prejednávanej veci preukázal, že žalovanému doručil novú výpoveď zo dňa 09.09.2020, ktorú žalovaný prevzal 11.09.2020, v dôsledku čoho dvojmesačná výpovedná lehota uplynula 11.11.2020 a nájomný pomer zanikol ku dňu 12.11.2020.

24. Predmet nájmu a výška nájomného, ako aj iné úhrady, ktorých zaplatenia sa žalobca v prejednávanej veci domáha, boli dohodnuté v nájomnej zmluve zo dňa 19.05.2014, ktorou zmluvou bol založený nájomný vzťah medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným. Za žalované obdobie nájomný vzťah trval a preto žalovanému vznikla povinnosť platiť nájomné v dohodnutej výške podľa článku IV. bodu 4.1 nájomnej zmluvy za obdobie od marca do decembra 2015 a za mesiac január 2016 v sume 663,90 eur mesačne. Od februára 2016 žalobca je platiteľom DPH, preto v zmysle článku IV. bod 4.2 žalovaný je povinný platiť za obdobie od februára 2016 do decembra 2017 včítane mesačné nájomné vo výške 663,90 eur zvýšené o 20 % DPH, teda celkovo sumu 796,68 eur mesačne.

25. V konaní bolo preukázané, že žalobca vyrubenú daň z nehnuteľností za roky 2015 a 2016 pre obec F. zaplatil, preto v zmysle článku V. bod 5.3 nájomnej zmluvy má právo na náhradu peňažnej sumy zodpovedajúcej výške dane z nehnuteľností od žalovaného.

26. Nakoľko za žalované obdobie nájomný vzťah trval, zmluvné strany boli povinné si plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Žalovaný v konaní nepreukázal, že by žalovanú sumu alebo jej časť žalobcovi uhradil, preto vychádzajúc z obsahu nájomnej zmluvy a z listín preukazujúcich úhradu vyrubenej dane z nehnuteľností žalobcom pre obec F. za roky 2015 a 2016, súd zaviazal žalovaného k zaplateniu žalovanej sumy žalobcovi.

27. V zmysle ustanovenia § 369 ods. 1 a 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Obchodný zákonník“), 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 nezaplatennej 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. V zmysle ustanovenia § 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č 21/2013 Z. z. (ďalej ako „nariadenie“), 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. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Žalovaný sa dostal do omeškania s plnením dlhu, preto súd žalobe vyhovel a zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi žalovanú sumu spolu so zákonnými úrokmi z omeškania od 16.03.2015 do zaplatenia, v zmysle § 369 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka.

30. Výrok o náhrade trov konania sa opiera o ust. § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

31. V konaní bol úspešný žalobca, preto mu súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 % zo strany žalovaného.

32. V zmysle § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti uvedenému rozsudku je prípustné odvolanie v zmysle ust. § 355 a § 356 CSP.

Odvolanie je možné podať v lehote do 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresný súd Rožňava.

Podľa ust. § 363 CSP, 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).

Podľa ust. § 365 ods. 1 CSP, 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.

Podľa odseku 2 uvedeného ustanovenia, 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.