

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 9C/179/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4113201345
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Gáborová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:4113201345.29

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudcom JUDr. Danou Gáborovou v spore žalobcu: Obec Čeladice, so sídlom Čeladice 143, IČO: 00 307 831, zast. Mgr. Petrom Mesárošom, advokátom, so sídlom Bottova 34, Nitra, proti žalovanému: ADONA-TABERN, s.r.o., so sídlom Nitra, Farská 12, IČO: 44 035 101, zast. JUDr. Evou Hlaváčovou, advokátkou, so sídlom Nitra, Farská 12, o zaplatenie 12590,01 eura s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n ý zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 12.590,01 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 707,04 eura od 15.01.2009 do zaplatenia, zo sumy 707,04 eura od 15.04.2009 do zaplatenia, zo sumy 707,04 eura od 15.07.2009 do zaplatenia, zo sumy 707,04 eura od 15.10.2009 do zaplatenia, zo sumy 707,04 eura od 15.01.2010 do zaplatenia, zo sumy 707,04 eura od 15.04.2010 do zaplatenia, zo sumy 707,04 eura od 15.07.2010 do zaplatenia, zo sumy 707,04 eura od 15.10.2010 do zaplatenia, zo sumy 707,04 eura od 15.01.2011 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej rozhodne súd samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd zaviazal žalovaného k zaplateniu sumy 12.590,01 eur z dôvodu, že žalovaný si neplnil zmluvné povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a to ohľadne úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, pretože neuhradil nájomné a služby za roky 2009, 2010 a 2011. Ďalej v žalobe uviedol, že náklady za služby spolu predstavujú sumu 12.590,01 eur, o ktorej skutočnosti informoval žalovaného listom zo dňa 4.1.2012 - inventarizácia pohľadávok, na ktorú žalovaný nereagoval a pohľadávky neuhradil.

2. Súd vo veci rozhodol platobným rozkazom, proti ktorému žalovaný podal odpor, v ktorom uviedol, že predmetný list - inventarizácia, žalovanému doručený nebol.

3. Zástupca žalobcu uviedol, že v inom súdnom konaní vedenom pod sp. zn. 19C/291/2013 žalovaný má pre zdokladovanie pomerov vedený peňažný záväzok voči žalobcovi vo výške žalovanej sumy, preto má za to, že táto skutočnosť nie je sporná. Ďalej uviedol, že list predložený žalovaným nebol žalobcovi doručovaný a ani nie je podpísaný starostom žalobcu. Trval na tom, že žalovaný uznal výšku žalovanej sumy a poukázal na obchodnú zvyklosť, ktorá bola medzi stranami počas nájomného vzťahu, nakoľko nájomné okrem nákladov vždy žalovaný uhrádzal ako aj služby, preto podľa článku VI. zmluvy sa možno domnievať, že dané povinnosti bude znášať nájomca, pričom žalobca mal uzavreté zmluvy o dodávkach energií a následne tieto náklady refakturoval žalovanému. Vyjadril sa, že nájomnú zmluvu podpísal predchádzajúci starosta žalobcu, pričom v dôsledku chyby pri vyhotovovaní nájomnej zmluvy došlo k zameneniu pojmov prenajímateľ alebo nájomca, ktorý mal byť zaviazaný uhrádzať náklady

vychádzajúc z obchodnej zvyklosti za predchádzajúce obdobie, ako aj s poukazom na skutočnosť, že žalovaný evidoval záväzok v účtovníctve, ktoré predložil na inom pojednávaní. Poukázal preto na skutočnosť, že žalovaný mal uhrádzať aj náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré položky neboli nikdy spochybňované a obrana žalovaného spočívala v zániku žalovanej sumy z titulu zápočtu, ktorý nepreukázal žalovaný. Ďalej sa vyjadril, že žalobca nevedel nájsť dokumentáciu a to faktúry za energie za roky 2008, kedy malo dôjsť k úhrade nájomného a energií zápočtom, pričom priestory v celom rozsahu užíval výlučne nájomca. Ďalej v priebehu konania uviedol, že svedkovia vypočítali v inom súdnom konaní potvrdili, že obecné zastupiteľstvo schválilo verziu nájomnej zmluvy, ktorá neukladala povinnosť obce preplatiť náklady na zhodnotenie predmetu nájmu a dané ustanovenie malo byť z nájomnej zmluvy vypustené, a preto považoval za platnú tú zmluvu, ktorá tento záväzok neobsahovala, pričom v časti výšky nájomného sa zmluvy nelíšili. Ďalej sa vyjadril, že predmetom dokazovania v inom konaní je aj otázka platnosti nájomnej zmluvy a navrhol konanie prerušiť do skončenia konania vedeného pod sp.zn. 19C/291/2013 hospodárnosťou konania, nakoľko v uvedenom konaní sa vykonáva dokazovanie ohľadne otázok podstatných v tomto konaní, i keď výšku nájomného podľa neho žalovaný nerozporoval. Ďalej v priebehu konania uviedol, že podľa neho je platná nájomná zmluva, podľa ktorej mal nájomca vykonávať stavebné úpravy s tým, že ich preplatí prenajímateľ a bez súhlasu prenajímateľa. Poukázal na platný vznik nájomného vzťahu v zmysle 14. zasadnutia obecného zastupiteľstva, pričom je nepodstatné, ktorá verzia nájomnej zmluvy bola schválená.

4. Zástupca žalovaného uviedol, že i keď sa javí ako oprávnená pohľadávka žalobcu titulom nájomného za rok 2010/2011, nájomné za rok 2009 rovnako ako za rok 2008 išlo o kompenzáciu pohľadávky vo výške 2828,16 eur a to na základe faktúr za práce titulom opráv kultúrneho domu. Ďalej uviedol, že im bol doručený list zo dňa 4.10.2010 pod hlavičkou obce, ktorá bola odosielateľom. Ďalej uviedol, že i keď faktúry boli žalovanému doručené nevie sa vyjadriť z akého objemu energií žalobca pri vystavení faktúr za energie vychádzal, pričom poukázal na článok VI. Zmluvy o nájme a existujú dve varianty nájomných zmlúv, ktoré sú ohľadne uvedeného článku rovnaké s tým, že energie uhrádza prenajímateľ, preto záväzok nájomcu refundovať tieto energie zo zmluvy nevyplýva. Nevedel sa vyjadriť, či žalovaný uhrádzal energie za rok 2008, avšak z nájomnej zmluvy táto povinnosť nevyplývala. Ďalej poukázal na skutočnosť, že práve žalobca musí preukázať, ktorá zmluva je platná, pričom medzi stranami sporu prebiehalo iné konanie o neplatnosť právnych úkonov, kde sa spochybňovalo celkove, že obidve zmluvy podpísal sám starosta bez schválenia obecného zastupiteľstva. Vyjadril sa, že existenciu nájomného vzťahu nespochybňuje, pričom zo zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva absentuje akákoľvek nájomná zmluva. Navrhol žalobu zamietnuť a priznať náhradu trov konania.

5. Osoba oprávnená konať v mene žalobcu, starosta Z. G. S. na pojednávaní uviedol, že starostom obce je od decembra 2010, kedy bol ustanovený, zložil sľub. 7 rokov je vo funkcii, čo sa týka prenájmu obecného pohostinstva, po nastúpení do funkcie zistil, že nájomná zmluva nájomníkom, to si nepamätá aká to bola firma, kde bol štatutár N. N., bolo dohodnuté, že k 1.3.2011 im končí nájomná zmluva, preto sa pohostinstvo uzatvorí a preto je na štatutárovi ako sa bude nakladať s obecným majetkom ďalej, o tom že bude nový nájomník v obecnom pohostinstve, informoval o tom zastupiteľstvo, vyhlásila sa súťaž o nového možného nájomníka, súťaž prebehla, tam došlo k tomu, že sa išla robiť nájomná zmluva s dotýčným človekom, ktorá bola na obecnom úrade ako to bolo aj zvykom z minula, tak sa v zmluvách nič podstatné nemenilo, ako sa robili v minulosti, tak sa snažili vytvoriť tie podmienky aj pre ďalších nájomníkov, za koľko, čo je predmetom nájmu a aký je nájom, akým spôsobom sa môžu robiť rôzne stavebné úpravy, kde bola určite podmienka, že takisto ako to bolo v prípade nájomných bytov. Zistili, že zmluvy ktoré sa robili so žalovaným, dostali sa mu do ruky rôzne verzie. Nevie, koľko bolo verzií, asi boli dve, kde ho zarazilo, že nájomník môže vykonávať stavebné úpravy a preplatiť mu ich obec. Navrhol, aby sa vypočuli poslanci obecného zastupiteľstva, pretože on nebol v tej dobe starostom obce, navrhol to v inom konaní pre investície. Boli aj vypočutí, rozprával sa s nimi, či bolo možné, aby zastupiteľstvo schválilo takú zmluvu. Nenašiel zápisnicu, ani vyjadrenie poslancov, nenašli zápisnicu ani uznesenie o schválení prvej alebo druhej verzie, že môže robiť nájomník úpravy s tým, že ich preplatí prenajímateľ. Našiel zmluvu, kde nesúhlasilo značenie strán, nesúhlasili strany, keď si porovnával originál s kópiou, zistil, že bola futená strana z iného dokumentu, originál bol iným spôsobom robený. Zmluva musela byť súčasťou zápisnice, uznesenia č. 14. Nevidí poznámku, že by bola zmluva súčasťou uznesenia. Evidentne nie je súčasťou zápisnice nájomná zmluva. Nemá vedomosť o tom, že by bola schválená zmluva v znení - môže alebo nemôže robiť stavebné úpravy. Keby to tam bolo napísané, že tá zmluva bola schválená, je to tam napísané, zmluva ako taká je súčasťou finančných materiálov obce. Našiel

zmluvu, kde bolo obligátne napísané akým spôsobom sa môžu zmluvy uzavrieť, podľa jeho názoru obecné zastupiteľstvo neschválilo zmluvy s firmou následníckou, bola platná zmluva s predchádzajúcim nájomníkom.

6. Súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 7.9.2017, č.k. 9C/179/2013-292, ktorým súd výrokom I. rozhodol, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 6.363,64 eur s 8,75 % úrokom z omeškania ročne od 16.1.2013 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, výrokom II. vo zvyšku žalobu zamietol, výrokom III. návrh žalobcu na prerušenie konania zamietol a výrokom IV. rozhodol, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania. Proti predmetnému rozsudku podali strany sporu odvolanie, o ktorom Krajský súd v Nitre uznesením zo dňa 30.9.2020, č.k. 6Co/106/2018-331 rozhodol tak, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, okrem výroku, ktorým bol zamietnutý návrh na prerušenie konania, zrušil a vec vrátil a na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení uznesenia odvolací súd uviedol, že za vzájomne rozporné a nemajúce svoj racionálny základ v interpretácii ustanovení, ktoré súd prvej inštancie aplikoval v danej veci je i následné odôvodnenie rozhodnutia ohľadne (ne)dôvodnosti požadovaného plnenia. Nesporne v danej veci si žalobca uplatnil 2 nároky a to nájomné a úhradu plnení súvisiacich s nájomom za vodu a plyn, ktoré vyčíslil v úhrnnej sume, bez bližšej špecifikácie výšky samotného nájomného, ako i sumy predstavujúcej úhrady za plnenia. Súdna prax je jednotná v tom, že ak je žalobou uplatnený nárok na peňažné plnenie, vychádzajúce za skutkového tvrdenia, že na základe zmluvy o nájme žalovaný užíval nebytové priestory a neposkytol za to žalobcovi dojednané protiplnenie (nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom), avšak podľa názoru súdu je nájomná zmluva neplatná a iný dôvod užívania nie je tvrdený, súd posúdi nárok žalobcu na zaplatenie požadovanej sumy podľa hmotnoprávných noriem upravujúcich nárok na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia. Súd prvej inštancie však pri ním prezentovanom právnom názore o neplatnosti nájomnej zmluvy, resp. neexistencii vzniku platného nájomného vzťahu medzi spornými stranami vo vzťahu k nájomnému ustálil vznik bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného, ktoré je povinný žalobcovi vydať v intenciách § 451 a nasl. OZ (prisudzujúci výrok rozsudku), ale vo vzťahu k úhradám už žalobu zamietol. To i napriek tomu, že žalovaným nebolo spochybnené prijatie týchto plnení a úhrady za ne dokladoval žalobca faktúrami. Podstatným v tomto smere je, že prvoinštančný súd nedôvodnosť žaloby v tejto časti vyvodil z nepreukázania povinnosti žalovaného hradiť tieto faktúry, za dôkaz čoho označil znenie nájomnej zmluvy, ktorá i v rôznych verziách v čl. VI túto povinnosť nájomcovi neukladala. Takéto úvahy súdu prvej inštancie spôsobili vnútornú rozpornosť odôvodnenia jeho rozhodnutia, priečiacu sa pravidlám logického uvažovania, keď súd z ním samotným ustálenej neplatnosti nájomnej zmluvy zároveň vychádzal z obsahu jej jednotlivých ustanovení a bez akejkoľvek ďalšej argumentácie vo vzťahu k inštitútu bezdôvodného obohatenia, ktoré vyvodil ako následok neplatnosti právneho úkonu. Prípadná neplatnosť zmluvy o nájme nebytových priestorov totiž má rovnaký dopad na povinnosť toho, kto mal byť nájomcom, vydať majetkový prospech, ktorý získal či už užívaním nebytových priestorov alebo prijatím plnení spojených s jeho užívaním. Odvolací súd uviedol, že v ďalšom konaní súd prvej inštancie opätovne posúdi platnosť nájomnej zmluvy zo dňa 31.03.2018, žalobcom tvrdené uznanie dlhu z hľadiska právnej úpravy ust. § 558 OZ a následne na tieto svoje závery dôvodnosť žalobcom uplatneného nároku na zaplatenie žalovanej sumy.

7. Zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že uznanie záväzku by mal súd posudzovať podľa Obchodného zákonníka § 323, pričom poukazujeme aj na rozhodnutie NS SR, sp. zn. 2Obo/173/2002. Vzťah medzi žalobcom a žalovaným považuje za obchodno-právny vzťah. Poukazuje na doterajšiu právnu argumentáciu a má za to, že evidencia v účtovníctve žalovaného o pohľadávke žalobcu má následky uznania dlhu. Poukazuje aj na spomenuté rozhodnutie R25/1993, podľa ktorého ide o uznanie dlhu aj bez použitia slovného spojenia "uznanie dlhu". Poukazuje jednak na zákon o účtovníctve 431/2002, z ktorého je zrejmé, že účtovná jednotka je povinná viesť účtovnú evidenciu tak, aby poskytovala verný a pravdivý obraz. Poukazuje na § 7 ods. 1 spomenutého zákona a § 8 ods. 1 spomenutého zákona. Rovnako na § 2 ods. 4 písm. b), v zmysle ktorého sa záväzkom rozumie existujúca povinnosť účtovnej jednotky, ktorá vznikla z minulých udalostí. Je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži ekonomické úžitky účtovnej jednotky a dá sa spoľahlivo oceniť; vykazuje sa v účtovnej závierke, v súvahe, alebo vo výkaze majetku a záväzkov. Je nepochybné, že o uvedenom záväzku, ktorého sa žalobca domáha v tomto konaní, žalovaný účtuje vo svojom účtovníctve. Táto skutočnosť vyplýva z uznesenia Okresného súdu Nitra, sp. zn. 19C/291/2013-96 zo dňa 25.09.2014. Má za to, že takouto evidenciou uznáva žalovaný existenciu svojho záväzku vo vzťahu k žalobcovi, a preto o nej účtuje vo svojom účtovníctve. Pokiaľ by sa súd nestotožnil s ich argumentáciou a takejto evidencii v účtovníctve by nepripisoval účinky uznania dlhu, jedná sa podľa nášho právneho názoru prinajmenšom o listinný dôkaz,

preukazujúci existenciu toho záväzku na strane žalovaného a rovnako aj postoj žalovaného k existencii toho záväzku, teda takouto evidenciou ho činí nesporným. Nájomnú zmluvu v konaní 19C/291/2013 ani v jednej z jej dvoch predložených verzii nikdy nepovažovali za platnú. Od samého začiatku rozporovali platnosť akejkoľvek verzie nájomnej zmluvy, o čom svedčia aj prostriedky ich procesnej obrany v tom konaní. Za účelom posúdenia, či treba vykonať ďalšie dôkazy, ako ich navrhol žalovaný, navrhuje pripíť spis 19C/291/2013. Nie je hospodárne opakovane vykonávať dokazovanie k tým istým skutočnostiam, ku ktorým už rozsiahle a časovo náročné dokazovanie bolo vykonané v spomenutom konaní. V súvislosti s premlčaním poukazuje na § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka, podľa ktorého pokiaľ sa spravujú zmluvy medzi osobami uvedenými v ods. 1 a 2 Občianskym zákonníkom, v tomto prípade by to bolo bezdôvodné obohatenie. Vo svojej podstate sa spravujú Občianskym zákonníkom, vo zvyšku sa spravujú Obchodným zákonníkom. Preto aj premlčanie by sa riadilo Obchodným zákonníkom, čo je podporené aj ustálenou súdnou praxou. Preto sa domnieva, že nárok žalobcu nie je premlčaný. Z konceptu zákona o obecnom zriadení, ako aj o nakladaní s majetkom obce, vplýva schválenie takéhoto úkonu zastupiteľstvom. Poukazuje na právnu vetu v uznesení NS SR sp. zn. 3 Odo 21/2002. Uvedené vyžaduje aj súdna prax, čiže predložená nájomná zmluva je neplatným právnym úkonom. Obecným zastupiteľstvom došlo len k schváleniu zámeru uzavrieť takúto zmluvu, ale reálne uzatvorená a schválená nebola. Zmluva ako taká nebola schválená, čo potvrdil v konaní 19C/291/2013 svedok R., ako aj poslanci zastupiteľstva. Svedkovia sa vyjadrovali k platnosti zmluvy ako takej, a nie len čo do bodu 6. Zo spisu vyplýva, že žalovaná suma nie je sporná, nakoľko si ju žalovaný účtuje v účtovníctve, a to treba považovať ako listinný dôkaz, minimálne. V podaní zo dňa 10.08.2016 súdu zasielali jednotlivé faktúry, z ktorých tento nárok je daný. Ten nebol v priebehu celého konania sporovaný. O nároku na náhradu týchto energií sa viedlo celé pojednávanie.

8. Zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že s podanou žalobou nesúhlasí, žiada ju zamietnuť v celom rozsahu a k uvedenému dodáva, že je naozaj potrebné posúdiť predovšetkým otázku platnosti a neplatnosti nájomnej zmluvy. V čl. 6 je zakomponované, že prenajímateľ si hradí účty za vodu, plyn a elektrinu. V tomto konaní je podstatné zistiť platnosť alebo neplatnosť zmluvy a vysporiadať sa s čl. 6 zmluvy, kde je zakomponovaná povinnosť prenajímateľa hrdiť náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti. Keďže svedok H. R., v tom čase starosta obce, ktorý zmluvu podpísal, sa vyjadril v spore o zaplatení 107 000 ako svedok, že práve túto zmluvu podpísal a preložil na schválenie obecnému zastupiteľstvu. Svedkovia, aj terajší poslanci obecného zastupiteľstva potvrdili, že zmluvy videli, ale zmluva neobsahovala ono ustanovenie o refundácii rekonštrukcie. Práve z toho dôvodu považuje za nevyhnuté a zároveň to aj navrhuje „vypočúť“ znovu aj v tomto konaní bývalého starostu obec H. R., ktorý minule nevypovedal len preto, že mal zdravotné problémy s chrbticou - o tom, aký bol celý priebeh schvaľovacieho procesu tejto zmluvy. Čo sa týka posúdenia nároku žalobcu, ak by súd posúdil zmluvu ako neplatnú, vznáša námietku premlčania. A to najmä k faktúram č. 146/2010, kde splatnosť bola 10.11.2010, pričom návrh na súd podal žalobca v tejto veci 15.01.2013 a subjektívnou lehotou je lehota dvojročná. Ďalej faktúry č. 19/2009 na sumu 224,13 Eur, č. 56/2009 na sumu 61,75 Eur, č. 162/2010 na sumu 148,23 Eur. V zmysle zásad hospodárenia § 3 ods. 4, zastáva názor, že nie je explicitne ustanovená povinnosť obecného zastupiteľstva schvaľovať nájomnú zmluvu. Textová formulácia sa dá vykladať rôzne. Z uvedeného má za to, že takýto nájom môže schváliť aj starosta obce, ako to bolo v tomto prípade. Finančný limit nájomného nie je stanovený. V konaní 19C/291/2013 zmluva nebola namietaná, ale len rekonštrukčná klauzula. Navrhuje, aby bol v tomto konaní vypočutý aspoň bývalý starosta H. R., nakoľko svedok Q. v rámci dokazovania v konaní 19C/291/2013 uviedol, že starosta im takúto zmluvu predložil. Ak by vychádzali z titulu bezdôvodného obohatenia, z jednotlivých faktúr, ktoré im boli zaslané nevyplýva, v akom rozsahu malo dôjsť na strane žalovaného k plneniu, čo do týchto spotrieb.

9. Súd doplnil dokazovanie v zmysle právneho názoru odvolacieho súdu, vykonal výsluch zástupcov strán sporu, žalobcu a svedka a oboznámil sa s listinnými dôkazmi, ktoré tvoria obsah spisu a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

10. Žalobca odôvodňoval svoj nárok z titulu neuhradeného nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré žalovaný neuhradil ako nájomca, pričom žalobu zdôvodňoval uzavretím nájomnej zmluvy zo dňa 31.3.2008, na základe ktorej v zmysle článku 2 predmetom zmluvy bol nájom nehnuteľnosti - nebytových priestorov o ploche 412,14 m² s tým, že boli prenajaté na dobu určitú do 30.3.2011. Podľa článku V a dodatku č. 1 k nájomnej zmluve bolo dohodnuté nájomné vo výške 2828,15 eur, štvrťročne 707,04 eur. Podľa článku VI. zmluvy prenajímateľ bude platiť všetky faktúry

za elektrinu, plyn, vodné a stočné, miestny poplatok za zber a prepravu komunálneho odpadu, vývoz fekálií. Z podania žalobcu označeného ako inventarizácia pohľadávok zo dňa 4.1.2012 súd zistil, že žalobca adresoval žalovanému predmetnú inventarizáciu, ktorej sa domáha zaplatenia nájomného za roky 2009, 2010 a za rok 2011 za jeden štvrtrok a ďalej faktúr, ktoré sa týkali úhrad energií. Je nesporné, že žalovaný nebytové priestory užíval. Zo zápisnice zo 14. mimoriadneho zasadania obecného zastupiteľstva žalobcu konaného dňa 26.3.2008 bolo zistené, že podľa bodu 3 obecné zastupiteľstvo prerokovalo žiadosť o prenájom kultúrneho domu a rozhodlo predĺžiť nájomnú zmluvu T. S. do 30.4.2008 a od 1.5.2008 prenajať nebytové priestory pre žalovaného. V uznesení zo 14. mimoriadneho zastupiteľstva v bode 2 schválilo prenájom nebytových priestorov pre S. a E. na jeden mesiac do 30.4.2008 a prenájom priestorov pre žalovaného od 1.5.2008 pre žalovaného. Z výpovede žalobcu - súčasného starostu žalobcu súd zistil, že súčasťou zápisnice a to uznesenia č. 14 musela byť aj príslušná nájomná zmluva, ktorá však súčasťou uznesenia nebola a rovnako ani z 15. mimoriadneho zasadnutia, pričom zistil, že existovali dve verzie nájomnej zmluvy uzavreté so žalovaným k tým istým nebytovým priestorom, v ktorých bol rozdiel ohľadne súhlasu s vykonávaním stavebných úprav a žalobca poprel, že by bola schválená verzia zmluvy ohľadne vykonávania stavebných úprav na náklady prenajímateľa respektíve s povinnosťou ich preplatenia prenajímateľom. Ďalej žalobca uviedol, že v rozličných verziách nájomnej zmluvy nesúhlasili strany a pokiaľ ide o výšku nájomného a čl. VI, ktorý zaväzoval povinnosť prenajímateľa hradiť služby respektíve energie za nebytové priestory v tomto rozdiel nebol. Zo zápisnice z 15. mimoriadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva a z uznesenia zo dňa 31.3.2008 súd zistil, že došlo k zrušeniu uznesenia č. 14 v bode 2 zo dňa 26.3.2008 o predĺžení nájomnej zmluvy k nehnuteľnostiam pôvodným nájomcom N. E. a T. S., a teda ich nájomná zmluva končila dňa 31.3.2008.

11. Podľa § 451 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

12. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

13. Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

14. Podľa § 387 ods. 1, ods. 2 Obchodného zákonníka, právo sa premlčí uplynutím premlčacej doby ustanovenej zákonom. Premlčaniu podliehajú všetky práva zo záväzkových vzťahov s výnimkou práva vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú.

15. Podľa § 397 Obchodného zákonníka, ak zákon neustanovuje pre jednotlivé práva inak, je premlčacia doba štyri roky.

16. Podľa § 394 ods. 2 Obchodného zákonníka, pri práve na vrátenie plnenia uskutočneného podľa neplatnej zmluvy začína premlčacia doba plynúť odo dňa, keď k plneniu došlo.

17. Podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/2990 o obecnom zriadení, obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

18. Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 o majetku obce, zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä

- a) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,
- b) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,
- c) postup prenechávania majetku do užívania,
- d) nakladanie s cennými papiermi,
- e) ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,

f) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1991/138/20190901>> s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom.

19. Za bezdôvodné obohatenie nie je možné považovať akýkoľvek prospech, ktorého by mohol teoreticky dosiahnuť vlastník veci, ale iba ten prospech, o ktorý na jeho úkor obohatený buď zvýšil svoj majetkový stav a lebo o ktorý sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo. V prípade plnenia z neplatného právneho úkonu (*conditio ob iniustam causam*) je vznik bezdôvodného obohatenia založený na tom, že právny úkon, na základe ktorého došlo k plneniu, je od začiatku (*ex tunc*) neplatný. Nedostatok dôvodu na plnenie tu spočíva v tom, že právny úkon tu síce formálne existoval, avšak je neplatný (napr. plnenie z kúpnej zmluvy, ktorá je podľa § 39 OZ absolútne neplatná (R 26/1975, s. 129 ods. 2). Pokiaľ ide o vznik bezdôvodného obohatenia, nie je rozhodné, či ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu (§ 37 a nasl. OZ) alebo o relatívnu neplatnosť (§ 40a OZ).

20. Súd opätovne posúdil obe nájomné zmluvy a konštatuje, že ani jedna verzia nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným, ktoré boli v spore predložené, nemožno považovať za platný právny úkon a to z dôvodu, že ani jedna verzia nájomnej zmluvy nebola schválená obecným zastupiteľstvom tak ako to vyplýva zo zásah hospodárenia ako aj § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obce. Z ustálenej praxe súdov vyplýva, že majetkovoprávne úkony, o ktorých príslúcha rozhodovať obecnému zastupiteľstvu, sú pre obec záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného rozhodnutia tohto zastupiteľstva. Bez takéhoto rozhodnutia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť platný právny úkon za obec. Predmetný úkon nebol schválený obecným zastupiteľstvom v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v zmysle ktorého obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu dočasne prenechaným do hospodárenia obce, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním. K platnému uzatvoreniu zmluvy bol teda nevyhnutný súhlas obecného zastupiteľstva ako kolektívneho orgánu, ktorý by ako prejav vôle bol obsiahnutý v príslušnom uznesení obecného zastupiteľstva spĺňajúcom tak formálne, ako aj meritorne náležitosti. Keďže v danom prípade takýto súhlas ako prejav vôle daný nebol, má táto skutočnosť za následok konštatovanie absolútnej neplatnosti zmluvy pre jej rozpor s § 39 OZ. V odôvodnení rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Obdo 45/2013 z 8.1.2015 sa uvádza, že vždy musí ísť o predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a dodatočná konvalidácia nie je možná. Uvedená rozhodovacia línia bola potvrdená aj v novšej rozhodovacej praxi najvyššieho súdu, publikovanej v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR pod R 90/2018 (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Ob0/1/2015 zo 17. februára 2016), z ktorého odôvodnenia vyplýva, že ak je rozhodovanie o nakladaní s majetkom obce rozdelené medzi orgány samosprávy obce, t. j. medzi starostu a obecné zastupiteľstvo, pre platnosť právneho úkonu obce sa vyžaduje súlad medzi vôľou obce, ktorú vytvára obecné zastupiteľstvo a vyjadruje vo svojom uznesení a prejavom vôle obce navonok starostom ako jej štatutárnym orgánom. Obecné zastupiteľstvo má právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce a kontrolovať hospodárenie s ním aj v prípade, ak neboli schválené zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce. Rovnako z predložených zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce a pravidiel finančného hospodárenia zo dňa 31.1.2005 obce Čeladice, konkrétne § 3 bod 4, vyplýva, že ak obec nemôže z rôznych príčin efektívne priamo využívať svoj majetok na plnenie samosprávnych úloh, môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť, že majetok prenajme, vloží ako podiel do obchodnej spoločnosti, použije ako záruku alebo ponúkne na predaj. Na základe vyššie uvedených skutočností tak súd uvádza, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že v prípade nájomných zmlúv, predložených súdu v rámci sporu, absentuje takýto súhlas, čo vyplýva aj zo svedeckej výpovede svedka S., ktorý uviedol, že podľa jeho názoru obecné zastupiteľstvo neschválilo zmluvy s firmou následníckou, bola platná zmluva s predchádzajúcim nájomníkom.

21. Nakoľko súd posúdil predmetné nájomné zmluvy ako neplatné, posudzoval nárok žalobcu titulom vydania bezdôvodného obohatenia a to za 2 nároky - a to nájomné vo výške 6363,36 eura a úhradu plnení súvisiacich s nájomom za vodu a plyn vo výške 6226,65 eura. V priebehu sporu žalovaný vzniesol námietku premlčania a to najmä k faktúram č. 146/2010, kde splatnosť bola 10.11.2010, pričom návrh na súd podal žalobca v tejto veci 15.1.2013 a subjektívnou lehotou je lehota dvojročná. Ďalej faktúry č. 19/2009 na sumu 224,13 Eur, č. 56/2009 na sumu 61,75 Eur, č. 162/2010 na sumu

148,23 Eur. Súd v danom prípade konštatuje, že medzi stranami sporu ide o obchodnoprávny vzťah, pričom dôsledky plnenia z neplatnej zmluvy Obchodný zákonník neupravuje, preto treba pri riešení tejto otázky použiť príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú bezdôvodné obohatenie v ustanovení § 451 Občianskeho zákonníka. Jedným z dôvodov získania bezdôvodného obohatenia je majetkový prospech, získaný plnením z neplatného právneho úkonu. Občiansky zákonník upravuje v § 107 premlčanie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia, a to tak stanovením dĺžky premlčacej doby (dvojiročnej subjektívnej a trojiročnej, resp. desaťročnej objektívnej), ako aj začiatku plynutia premlčacej doby. Dvojiročná subjektívna doba začína plynúť odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu, a kto sa na jeho úkor obohatil, trojiročná, prípadne desaťročná premlčacia doba pri úmyselnom bezdôvodnom obohatení začína plynúť odo dňa, keď k obohateniu došlo. Ide o všeobecnú úpravu premlčania práva na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorá sa uplatňuje na všetky prípady bezdôvodného obohatenia, teda pre majetkový prospech, získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj prospech, získaný z nepoctivých zdrojov. Premlčanie práva na vrátenie plnenia uskutočneného podľa neplatnej zmluvy však upravuje Obchodný zákonník v § 394 ods. 2 odchylné. Stanovuje, že premlčacia doba začína plynúť odo dňa, keď k plneniu došlo. Toto ustanovenie je vo vzťahu k ustanoveniu § 107 Občianskeho zákonníka ustanovením špeciálnym, ktoré upravuje premlčanie len jedného druhu bezdôvodného obohatenia - bezdôvodné obohatenie získané plnením z neplatnej zmluvy. Na základe uvedeného pre stanovenie začiatku plynutia doby, v ktorej sa uplatnené právo premlčalo, treba použiť § 394 ods. 2 Obchodného zákonníka. Keďže Obchodný zákonník premlčanie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia, získaného formou plnenia z neplatnej zmluvy upravuje, nie je možné vzhľadom na § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka na premlčanie tohto práva ustanovenie § 107 Občianskeho zákonníka použiť. Platí to pre stanovenie začiatku plynutia premlčacej doby, i pre určenie jej dĺžky. Z uvedeného má súd za preukázané, že k premlčaniu nároku žalobcu nedošlo.

22. Súd následne posudzoval dôvodnosť nároku žalobcu na žalovanú sumu. Z predložených listín (nájomné zmluvy, ktoré súd vyhodnotil ako neplatné) ako aj z jednotlivých faktúr, ale aj s poukazom na vyjadrenie žalovaného má súd za preukázané, že žalovaný užíval predmetné nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom nájmu a rovnako, že počas užívania týchto nehnuteľností spotrebovával energie v podobe vody a plynu. Z uvedeného dôvodu žalobca fakturoval za užívanie nehnuteľností a spotrebovanie energií a žalovanému vystavil faktúry. Súd v danom prípade vzhliadol nárok žalobcu za dôvodný v plnom rozsahu, keď súd mal preukázané užívanie nehnuteľností, pričom pri výške štvrtročného plnenia vychádzal z dohody strán, keď v neplatnej nájomnej zmluve ako aj v znení jej dodatku č. 1 sa strany sporu dohodli na štvrtročnom nájomnom vo výške 21.296,75 SK a v znení dodatku č. 1 vo výške 707,04 eura. Súd zároveň vzhliadol ako dôvodný aj nárok na úhradu za spotrebovaného energie a to aj s poukazom na vyjadrenie odvolacieho súdu v uznesení, ktorým zrušil v tejto veci rozsudok súdu prvej inštancie, keď uviedol, že žalovaným nebolo spochybnené prijatie týchto plnení a úhrady za ne dokladoval žalobca faktúrami. Súd tak mal nad všetky pochybnosti preukázané, že žalovaný užívaním nehnuteľností a spotrebovaním energií počas užívania týchto nehnuteľností sa bezdôvodne obohatil a preto nárok žalobcu v spore videl súd za dôvodný a preukázaný, keď v spore žalobca uniesol dôkazné bremeno tvrdenia a preukázania svojho nároku. K spôsobu výpočtu energií došlo tak, že z na základe podružného merača plynu, ktorý v uvedenej nehnuteľnosti mala namontovaná Slovenská pošta, bola z celkovej spotreby odpočítaná spotreba Slovenskej pošty a zvyšok spotreby tak bola vyúčtovaná žalovanému. Súd na záver dodáva, že rovnako ako odvolací súd, nemal z obsahu spisu za preukázané, že by žalovaný v priebehu sporu uznal záväzok, avšak nakoľko žalovaný tento záväzok účtoval vo svojom účtovníctve, tento posudzoval ako listinný dôkaz preukazujúci, že žalovaný si je vedomý svojho záväzku vo vzťahu k žalobcovi v rozsahu žalovanej sumy a preto súd aj s poukazom na uvedené vzhliadol dôvodnosť žalobcovho nároku.

23. Podľa § 365 ods. 1 Obchodného zákonníka, dlžník je v omeškaní, ak nespĺní riadne a včas svoj záväzok, a to až do doby poskytnutia riadneho plnenia alebo do doby, keď záväzok zanikne iným spôsobom.

24. Podľa § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka v znení v účinnom do 31.1.2013, ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, je povinný platiť z nezaplatennej sumy úroky z omeškania dohodnuté v zmluve. Ak úroky z omeškania neboli dohodnuté, dlžník je povinný platiť úroky z omeškania podľa predpisov občianskeho práva. Ak záväzok vznikol zo spotrebiteľskej zmluvy

a dlžníkom je spotrebiteľ, možno dohodnúť úroky z omeškania najviac do výšky ustanovenej podľa predpisov občianskeho práva.

25. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (v stave účinnom do 31.1.2013), výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

26. S poukazom na vyššie uvedené mal súd tak nad všetky pochybnosti preukázané, že žalobca uniesol dôkazné bremeno a preto žalovaného zaviazal na plnenie vo výške 12590,01 eura ako aj úroku z omeškania vo výške 9% ročne, ktorého nárok vyplýva z § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka v spojení s § 3 ods. 1 nariadenia vlády účinnom do 31.1.2013, nakoľko žalovaný tým, že nesplnil svoj dlh riadne a včas sa dostal do omeškania. Predmetný úrok tak súd priznal od nasledujúceho dňa po splatnosti faktúr. V čase omeškania bola základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 1%.

27. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

28. O trovách konania (pred súdom prvej inštancie aj pred odvolacím súdom) súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi súd náhradu trov konania priznal v plnej výške, nakoľko vo veci mal plný úspech, pričom v sporových konaniach sa uplatňuje zásada úspechu, teda strana, ktorá mala v konaní plný úspech, čo je v tomto prípade žalobca, keďže žalobe bolo v celom rozsahu vyhovené, má právo na náhradu trov konania proti neúspešnej strane a v konaní neboli zistené žiadne výnimočné dôvody hodné osobitného zreteľa ani v okolnostiach danej veci, ani u strán sporu a to s poukazom na ustanovenie § 257 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresný súd Nitra v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

Podľa § 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.

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. (§ 365 ods. 2 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

V prípade, že si povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.