

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 21C/24/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8718205728
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alexandra Mochňacká
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2021:8718205728.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad v konaní pred sudkyňou JUDr. Alexandrou Mochňackou v právnej veci žalobcu: Železnice Slovenskej republiky, Bratislava, so sídlom Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501 proti žalovanému: T-SKI TRAVEL spol. s r.o., so sídlom Tatranská Lomnica 134, 059 60 Vysoké Tatry, IČO: 31 667 562, právne zastúpený: Advokátska kancelária FABIAN s.r.o., so sídlom Karpatská 3256/15, 058 01 Poprad, IČO: 52 821 544, o zaplatenie 72.164,52 eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 72.164,52 eur a úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy:

2.165,22 eur od 2.2.2017 do 13.4.2017,
1.929,35 eur od 14.4.2017 do 30.8.2017,
1.727,90 eur od 31.8.2017 do zaplatenia,
2.165,22 eur od 3.5.2017 do zaplatenia,
1.459,18 eur od 18.8.2017 do zaplatenia,
1.892,59 eur od 3.5.2017 do zaplatenia,
1.892,59 eur od 25.7.2017 do 16.8.2017,
1.275,44 eur od 17.8.2017 do zaplatenia,
262,01 eur od 2.3.2017 do zaplatenia,
262,01 eur od 30.3.2017 do zaplatenia,
262,01 eur od 27.4.2017 do zaplatenia,
262,01 eur od 26.5.2017 do zaplatenia,
262,01 eur od 27.6.2017 do zaplatenia,
262,01 eur od 25.7.2017 do zaplatenia,
262,01 eur od 22.8.2017 do zaplatenia,
262,01 eur od 17.10.2017 do zaplatenia,
262,01 eur od 25.10.2017 do zaplatenia,
115,70 eur od 11.2.2017 do zaplatenia,
115,70 eur od 2.3.2017 do zaplatenia,
115,70 eur od 30.3.2017 do zaplatenia,
115,70 eur od 27.4.2017 do zaplatenia,
112,85 eur od 26.5.2017 do zaplatenia,
112,85 eur od 27.6.2017 do zaplatenia,
112,85 eur od 25.7.2017 do zaplatenia,
112,85 eur od 22.8.2017 do zaplatenia,
112,85 eur od 25.10.2017 do zaplatenia,
14,98 eur od 21.4.2017 do zaplatenia,
17,26 eur od 19.7.2017 do zaplatenia,
10,68 eur od 22.9.2017 do zaplatenia,
25,68 eur od 21.4.2017 do zaplatenia,
29,60 eur od 19.7.2017 do zaplatenia,
18,32 eur od 22.9.2017 do zaplatenia a

úrok z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 310,21 eur od 7.2.2019 do zaplataenia,
úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 2.805,70 eur od 24.5.2017 do zaplataenia,
úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 18.911,76 eur od 7.2.2019 do zaplataenia,
úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 36.008,15 eur od 7.2.2019 do zaplataenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi p r i z n á v a voči žalovanému náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že súd rozhodne o trovách konania uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 19.11.2018 domáhal uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť sumu 16.244,61 eur s 8 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 2.165,22 eur od 2.2.2017 do 13.4.2017, zo sumy 1.929,35 eur od 14.4.2017 do 30.8.2017, zo sumy 1.727,90 eur od 31.8.2017 do zaplataenia, zo sumy 2.165,22 eur od 3.5.2017 do zaplataenia, zo sumy 1.459,18 eur od 18.8.2017 do zaplataenia, zo sumy 1.892,59 eur od 3.5.2017 do zaplataenia, zo sumy 1.892,59 eur od 25.7.2017 do 16.8.2017, zo sumy 1.275,44 eur od 17.8.2017 do zaplataenia, zo sumy 262,01 eur od 2.3.2017 do zaplataenia, zo sumy 262,01 eur od 30.3.2017 do zaplataenia, zo sumy 262,01 eur od 27.4.2017 do zaplataenia, zo sumy 262,01 eur od 26.5.2017 do zaplataenia, zo sumy 262,01 eur od 27.6.2017 do zaplataenia, zo sumy 262,01 eur od 25.7.2017 do zaplataenia, zo sumy 262,01 eur od 22.8.2017 do zaplataenia, zo sumy 262,01 eur od 17.10.2017 do zaplataenia, zo sumy 262,01 eur od 25.10.2017 do zaplataenia, zo sumy 115,70 eur od 11.2.2017 do zaplataenia, zo sumy 115,70 eur od 2.3.2017 do zaplataenia, zo sumy 115,70 eur od 30.3.2017 do zaplataenia, zo sumy 115,70 eur od 27.4.2017 do zaplataenia, zo sumy 112,85 eur od 26.5.2017 do zaplataenia, zo sumy 112,85 eur od 27.6.2017 do zaplataenia, zo sumy 112,85 eur od 25.7.2017 do zaplataenia, zo sumy 112,85 eur od 22.8.2017 do zaplataenia, zo sumy 112,85 eur od 25.10.2017 do zaplataenia, zo sumy 14,98 eur od 21.4.2017 do zaplataenia, zo sumy 17,26 eur od 19.7.2017 do zaplataenia, zo sumy 10,68 eur od 22.9.2017 do zaplataenia, zo sumy 25,68 eur od 21.4.2017 do zaplataenia, zo sumy 29,60 eur od 19.7.2017 do zaplataenia, zo sumy 18,32 eur od 22.9.2017 do zaplataenia a 9 % ročný úrok z omeškania zo sumy 310,21 eur od 7.2.2019 do zaplataenia, 8 % ročný úrok z omeškania ročne zo sumy 2.805,70 eur od 24.5.2017 do zaplataenia a 8 % ročný úrok z omeškania zo sumy 18.911,76 eur od 7.2.2019 do zaplataenia a náhradu trov konania.

2. Svoj nárok odôvodnil tým, že so žalovaným uzatvoril Nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXX-X-XXXX o nájme nebytových priestorov, ako správca nehnuteľného majetku štátu - stavby stanice TEŽ Štrbské Pleso, v k. ú. Štrba, na pozemku parc. č. XXXX zapísanej na LV č. XXX. Predmetom nájmu bol nebytový priestor - bufet o výmere XX,XX m2, skladové priestory, príprava, závetrie, chodba a sociálne zariadenie o výmere XX,XX m2. Predmet nájmu je vyznačený v nákrese pôdorysu, ktorý je uvedený v Prílohe č. 1 nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Nájomná zmluva uzavretá dňa 19.3.2008 bola ukončená výpoveďou zo dňa 13.6.2017, ktorá bola žalovanému doručená dňa 27.7.2017. Nájomná zmluva bola ukončená ku dňu 31.8.2017. Na základe Nájomnej zmluvy evidujú voči žalovanému na základe splatných faktúr sumu 5.352,30 eur, titulom nájomného. Ročné nájomné bolo dohodnuté vo výške 7.217,40 eur (čl. IV bod 1. zmluvy).

So žalovaným uzatvoril ďalšiu Nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXX-X-XXXX o nájme nebytových priestorov. Predmetom nájmu boli skladové priestory a šatňa o celkovej výmere 35,03 m2 (na nižšom prízemí), sociálne zariadenia o výmere 36,86 m2 (na nižšom prízemí), priestor v hale pre cestujúcich a sociálne zariadenie (WC) o celkovej výmere 99,33 m2 (na vyššom prízemí). Na základe Nájomnej zmluvy evidujú voči žalovanému na základe splatných faktúr dlžnú sumu vo výške 3.168,03 eur, titulom nájomného. Ročné nájomné bolo dohodnuté vo výške 6.308,60 eur.

So žalovaným uzatvoril Dohodu č. XXXXTXXXX/XX o rozpočítaní množstva tepla dodaného konečnému spotrebiteľovi. Voči žalovanému evidujú splatné faktúry na sumu 2.301,71 eur, titulom spotrebovaného tepla.

So žalovaným uzatvorili Dohodu č. XXXXTXXXX/XX s Dodatkom č. 4 o rozpočítaní množstva tepla dodaného konečnému spotrebiteľovi. Predmetom oboch dohôd bolo rozpočítavanie množstva tepla konečnému spotrebiteľovi na vykurovanie a na prípravu TÚV dodaného dodávateľom zo zariadenia na výrobu tepla. Rozpočítavanie tepla sa uskutočňovalo z TTZ žst. PB Štrbské Pleso do objektu v obci Štrbské Pleso v zmysle Príloh č. 1 k Dohodám, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou uvedených dohôd. Ku

dňu podania žaloby evidujú na základe dohody a jej dodatkov voči žalovanému splatné faktúry vo výške 1.027,05 eur, titulom spotrebovaného tepla.

So žalovaným uzatvorili Zmluvu č. XXX-KE/XXXX s Dodatkom č. 1 a č. 2 o odvádzaní odpadových vôd kanalizačnou sieťou ŽSR - zrážková voda. Predmetom zmluvy bolo odvádzanie odpadových vôd kanalizačnou sieťou dodávateľa ŽSR Bratislava (stočné - zrážková voda) - pre odberateľa: T-SKI TRAVEL spol. s r.o. odberné miesto v obvode žst. Štrbské Pleso, ktoré žalovaný užíva na základe Zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX o nájme nebytových priestorov, Zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX o nájme nebytových priestorov a Zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX v zmysle dodatkov č. 1 a č. 2 k uvedenej zmluve. Na základe tejto zmluvy voči žalovanému evidujú dlžnú sumu zo splatných faktúr vo výške 116,52 eur, titulom spotrebovaného vodného a stočného.

Ku dňu 31.8.2017 boli na základe výpovede ukončené Nájomné zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX a č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX. Preberacie, odovzdávacie konanie sa uskutočnilo dňa 4.9.2017 a žalovaný sa nezúčastnil, nebytové priestory nevyprataval a neodovzdal. Faktickým užívaním nebytových priestorov dochádzalo zo strany žalovaného odo dňa 4.9.2017 k neoprávnenému odberu (vodné/stočné/zrážková voda), teda k bezdôvodnému obohateniu, v rozsahu množstva spotrebovanej vody za obdobie od 4.9.2017 do 31.12.2017 za obdobie od 1.1.2018 do 30.6.2018 za odberné miesto žst. Štrbské Pleso - reštaurácia v sume 61,39 eur a v sume 124,25 eur. Za odberné miesto žst. Štrbské Pleso - športová predajňa za obdobie od 4.9.2017 do 31.12.2017 je bezdôvodné obohatenie 71,52 eur a za obdobie od 1.1.2018 do 30.6.2018 suma 53,05 eur. Na základe uvedeného došlo fakticky k užívaniu predmetných nehnuteľností v čase od 4.9.2017 do 30.6.2018 zo strany žalovaného k neoprávnenému odberu - vodné, stočné, zrážková voda k bezdôvodnému obohateniu vo výške 310,21 eur. Uplatnil si 20 % zmluvnú pokutu z ročného nájomného vo výške 7.217,40 eur (čl. IV bod 1. zmluvy) a to sumu 1.443,48 eur (Zmluva -5022). V zmysle čl. IV bod 7 Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX si uplatnil 20 % zmluvnú pokutu z ročného nájomného dohodnuté vo výške 6.308,60 eur, a to sumu 1.261,72 eur. V zmysle čl. IV bod 7 Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX si uplatnil zmluvnú pokutu vo výške 20 % z ročného nájmu 402,50 eur a to sumu 80,50 eur. V zmysle čl. IV bod 7 Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX si uplatnil z ročného nájomného, ktoré bolo dohodnuté vo výške 100,- eur 20 %, čo predstavovalo sumu 20,- eur. Na základe platne uzatvorených nájomných zmlúv č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX, č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX, č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX a č. XXXXXXXXXXXX-X-XXX si uplatnil zmluvnú pokutu vo výške celkom 2.805,70 eur. Uvedenú zmluvnú pokutu vyfakturoval žalovanému faktúrou č. 270 0030 629, splatnou dňa 23.5.2017. Z dôvodu oneskorených úhrad splatných faktúr a v zmysle platných právnych predpisov si uplatnil úrok z omeškania vo výške 1.163,09 eur. Tento úrok bol žalovanému zaslaný vo forme faktúry č. 270 003 0628, splatnej dňa 23.5.2017 vo výške 1.155,04 eur a faktúry č. 270 003 1845, splatnej dňa 9.8.2017 vo výške 8,05 eur.

3. Písomným podaním zo dňa 6.2.2019, doručeným tunajšiemu súdu dňa 7.2.2019, požiadal žalobca o rozšírenie žaloby o sumu, ktorá predstavuje bezdôvodné obohatenie z titulu faktického užívania nehnuteľností odo dňa 1.9.2017 do 31.12.2018 v zmysle Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX (ročný dohodnutý nájom bol vo výške 6.308,64 eur/365 dní = 17,284 eur/na deň. Doba faktického užívania od 1.9.2017 do 31.12.2017, teda 122 dní vo výške 2.108,65 eur, od 1.1.2018 do 31.12.2018 365 dní vo výške 6.308,64 eur, teda spolu 8.417,29 eur, titulom bezdôvodného užívania. Z nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX bol ročný dohodnutý nájom vo výške 7.217,40 eur/365 dní = 19,773 eur/na deň, za dobu faktického užívania od 1.9.2017 do 31.12.2017, teda 122 dní v sume 2.412,30 eur, od 1.1.2018 do 31.12.2018 teda za 365 dní v sume 7.217,40 eur, teda spolu 9.629,70 eur. Na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX bol ročný dohodnutý nájom vo výške 402,50 eur/365 dní = 1,10 eur/deň. Za dobu faktického užívania od 1.9.2017 do 31.12.2017, teda 122 dní predstavuje 134,20 eur, od 1.1.2018 do 31.12.2018, teda 365 dní predstavuje 402,50 eur a spolu 536,70 eur. Nájomná zmluva č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX bol ročný dohodnutý nájom vo výške 100,- eur/365 dní = 0,27 eur/deň, za dobu faktického užívania od 1.9.2017 do 31.12.2017, teda 122 dní suma 32,94 eur a od 1.1.2018 do 31.12.2018 teda 365 dní v sume 100,- eur, spolu 132,94 eur. Faktickým užívaním uvedených nebytových priestorov dochádzalo zo strany žalovaného odo dňa 1.9.2017 k neoprávnenému odberu (vodné, stočné, zrážková voda). Týmto konaním žalovaného dochádzalo k bezdôvodnému obohateniu a to v uvedenom rozsahu za odberné miesto žst. Štrbské Pleso - reštaurácia za obdobie od 1.7.2018 do 31.12.2018 suma 143,86 eur (množstvo spotrebovanej vody 53 m³, vodné 57,69 eur, stočné 57,79 eur, zrážková voda 28,38 eur). Za odberné miesto žst. Štrbské Pleso - športová predajňa za obdobie od 1.7.2018 do 31.12.2018 v sume 51,27 eur (množstvo spotrebovanej vody 1.181 m³, vodné 1,29 eur, stočné 1,29 eur, zrážková voda 48,69 eur, teda spolu vo výške 18.911,76 eur.

4. Súd uznesením vydaným dňa 4.3.2019, č.k. 21C/24/2018 - 129 rozhodol o rozšírení žalobného nároku, a pripustil zmenu žaloby v znení, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 35.156,37 eur a úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy: 2.165,22 eur od 2.2.2017 do 13.4.2017, 1.929,35 eur od 14.4.2017 do 30.8.2017, 1.727,90 eur od 31.8.2017 do zaplattenia, 2.165,22 eur od 3.5.2017 do zaplattenia, 1.459,18 eur od 18.8.2017 do zaplattenia, 1.892,59 eur od 3.5.2017 do zaplattenia, 1.892,59 eur od 25.7.2017 do 16.8.2017, 1.275,44 eur od 17.8.2017 do zaplattenia, 262,01 eur od 2.3.2017 do zaplattenia, 262,01 eur od 30.3.2017 do zaplattenia, 262,01 eur od 27.4.2017 do zaplattenia, 262,01 eur od 26.5.2017 do zaplattenia, 262,01 eur od 27.6.2017 do zaplattenia, 262,01 eur od 25.7.2017 do zaplattenia, 262,01 eur od 22.8.2017 do zaplattenia, 262,01 eur od 17.10.2017 do zaplattenia, 262,01 eur od 25.10.2017 do zaplattenia, 115,70 eur od 11.2.2017 do zaplattenia, 115,70 eur od 2.3.2017 do zaplattenia, 115,70 eur od 30.3.2017 do zaplattenia, 115,70 eur od 27.4.2017 do zaplattenia, 112,85 eur od 26.5.2017 do zaplattenia, 112,85 eur od 27.6.2017 do zaplattenia, 112,85 eur od 25.7.2017 do zaplattenia, 112,85 eur od 22.8.2017 do zaplattenia, 112,85 eur od 25.10.2017 do zaplattenia, 14,98 eur od 21.4.2017 do zaplattenia, 17,26 eur od 19.7.2017 do zaplattenia, 10,68 eur od 22.9.2017 do zaplattenia, 25,68 eur od 21.4.2017 do zaplattenia, 29,60 eur od 19.7.2017 do zaplattenia, 18,32 eur od 22.9.2017 do zaplattenia a úrok z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 310,21 eur od 7.2.2019 do zaplattenia, úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 2.805,70 eur od 24.5.2017 do zaplattenia a úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 18.911,76 eur od 7.2.2019 do zaplattenia a náhradu trov konania. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 9.4.2019.

5. Dňa 5.3.2020 bolo tunajšiemu súdu zaslané právnym zástupcom žalovaného písomné podanie označené ako Vyjadrenie k žalobe a k rozšíreniu žaloby. Podanie odôvodnil tým, že žalobca si uplatnil voči žalovanému nároky vo výške 35.156,37 eur. Žalovaný počas doby nájmu do nehnuteľností žalobcu investoval so súhlasom žalobcu sumu cca 200.000,- eur a zvýšil hodnotu nehnuteľností. Z hľadiska riešenia investícií do cudzej nehnuteľnosti je podstatné ust. § 667 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), ktoré platí aj v prípade nájmu v zmysle zák. č. 116/1990 Zb., nakoľko zákon neobsahuje špeciálnu úpravu. Zo strany žalobcu došlo k ukončeniu nájomných zmlúv výpoveďami z 13.6.2017 pre neplatenie nájomného. Výpovede boli žalovanému doručené dňa 27.7.2017. Výpovedná lehota podľa nájomných zmlúv začala plynúť dňa 1.8.2017 a uplynula dňa 31.8.2017, kedy malo dôjsť k zániku nájmu nebytových priestorov. Žalovaný užíva nebytové priestory naďalej, preto si žalobca uplatnil rozšírením žaloby o nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Medzi účastníkmi prebiehalo konanie o vypratanie pod sp. zn. 13C/18/2018 na tunajšom súde, kde bola uložená povinnosť prenajaté priestory vypratať a uvedené rozhodnutie bolo potvrdené odvolacím súdom. V uvedenom písomnom podaní právneho zástupcu žalovaného bolo uvedené: „Započítacie námietky žalovaného:

A: Žalovaný na nároky žalobcu započítava svoj nárok vo výške 200.000,- eur z titulu nároku na protihodnotu toho, o čo sa zvýšil predmet nájmu žalobcu podľa ust. § 667 OZ, investíciami žalovaného do prenajatých nebytových priestorov so súhlasom žalobcu a to až do výšky žalovanej sumy“. V zmysle Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX prenajaté priestory na prevádzku predajne a požičovne športových potrieb mal prenajaté priestory a vytvoril ich z častí haly železničnej stanice na Štrbskom Plese, kde priestory vytvoril ich stavebným oddelením od haly, vybavil na prevádzku, vymenil v uvedenej časti okná, zriadil samostatný vchod a opravil fasádu. Na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX mal prenajaté priestory na prevádzku bufetu. Tieto priestory žalovaný zásadne prestaval. Výmena kúrenia, rozvodov vody, elektriny, výmena okien, dobudovanie prípojky plynu k budove o vzdialenosti 200 m, oprava fasády, vybudovanie vonkajšej terasy, vybudovanie úplne nových verejných toaliet. Na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX mal prenajatý pozemok o výmere 10 m² pri prevádzke na účely umiestnenia stojanov so športovými potrebami, kde na tomto pozemku vytvoril spevnenú plochu. Na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX mal prenajatý pozemok o výmere 16,10 m² pri prevádzke bufetu, a na tomto pozemku vytvoril letnú terasu pre bufet. Poukázal na to, že všetky investície boli odsúhlasené žalobcom, prešli riadnym stavebným konaním so stavebným povolením a súhlasom žalobcu. Navrhoval nariadenie znaleckého dokazovania z dôvodu investícií do predmetu nájmu vo vlastníctve žalobcu, za účelom ohodnotenia výšky protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu žalobcu.

B: Žalovaný na nároky žalobcu započítava svoj nárok voči žalobcovi na ušlý zisk z prevádzky verejných WC, ktoré v prenajatých priestoroch vybuďoval žalovaný, mal ich prenajaté na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-2008, ktoré priestory mu žalobca bez právneho dôvodu odňal a dal do užívania tretej osobe, ktorá tieto verejné toalety prevádzkovala a poberala od žalobcu za to odplatu a vyberala poplatky od užívateľov. Žalovaný od žalobcu predmetné priestory toaliet požadoval a chcel túto situáciu riešiť, avšak žalobca o to nemal záujem. Ušlý zisk žalovaný vyúčtoval žalobcovi faktúrou č. OFI201701 na sumu

180.000,- eur, zo dňa 31.10.2017, so splatnosťou dňa 14.11.2017, ktorú žalobcovi. Uviedol, že odplata za použitie WC bola stanovená žalobcom vo výške 30 centov za jedno použitie. Žalobca zároveň platil za prevádzku uvedených verejných toaliet obchodnej spoločnosti IRPS, s.r.o. v r. 2008 odplatu na základe fakturácie služieb. Preto je na vyčíslenie ušlého zisku potrebné, aby žalobca predložil celú obchodnú a účtovnú dokumentáciu ohľadom prevádzky verejného WC na železničnej stanici na Štrbskom Plese, aby bolo možné vykonať znalecké dokazovanie v tejto veci. Žiadal nariadiť znalecké dokazovanie na výšku ušlého zisku v zmysle obchodnej a účtovnej dokumentácie ohľadom prevádzky verejného WC na železničnej stanici na Štrbskom Plese od r. 2008 do 31.8.2017, žiadal, aby súd túto dokumentáciu vyžiadal od žalobcu. Uviedol, že vzniesol započítacie námietky a nárok žalobcu nie je dôvodný, čo je dôvodom na zamietnutie jeho žaloby, preto žalovaný navrhuje žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

6. Žalobca sa k započítacej námietke nevyjadril.

7. Dňa 17.2.2021, deň pred nariadeným pojednávaním, splnomocnená zástupkyňa žalobcu podala návrh na rozšírenie žalobného nároku v poradí II.. Návrh žalobca rozšíril o sumu 18.911,76 eur, z titulu užívania nehnuteľností bez právneho dôvodu v období do 31.12.2018. Nárok odôvodnila tým, že žalovaný od 1.9.2017 užíva nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom jednotlivých nájomných zmlúv, bez právneho dôvodu a faktickým užívaním dochádza na strane žalovaného k bezdôvodnému obohateniu. Tento stav pretrvával až do odovzdania priestorov žalobcovi, t.j. do 25.9.2020, kedy boli odovzdané priestory, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX a XXXXXXXXXXXX-X-XXXX a do 1.12.2020, kedy boli odovzdané priestory, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX a č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX. Rozšírený žalobný nárok predstavuje bezdôvodné obohatenie z titulu faktického užívania nehnuteľností odo dňa 1.1.2019 do 24.9.2020, resp. do 1.12.2020 vo výške z nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX vo výške 6.308,64 eur/365 dní = 17,284 eur/deň, doba faktického užívania od 1.1.2019 do 31.12.2019 - 365 dní - 6.308,64 eur, od 1.1.2020 do 25.9.2020 - 268 dní - 4.632,11 eur, teda spolu 10.940,75 eur.

Nájomná zmluva č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX, ročný dohodnutý nájom bol vo výške 7.217,40 eur/365 dní = 19,773 eur/deň, doba faktického užívania od 1.1.2019 do 31.12.2019 - 365 dní - 7.217,40 eur, od 1.1.2020 do 1.12.2020 - 335 dní - 6.623,95 eur, teda spolu 13.841,35 eur. Nájomná zmluva č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX, ročný dohodnutý nájom bol vo výške 402,50 eur/365 dní = 1,10 eur/deň, doba faktického užívania od 1.1.2019 do 31.12.2019 - 365 dní - 402,50 eur, od 1.1.2020 do 1.12.2020 - 335 dní - 368,50 eur, teda spolu 771,- eur.

Nájomná zmluva č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX, ročný dohodnutý nájom bol vo výške 100,- eur/365 dní = 0,27 eur/deň, doba faktického užívania od 1.1.2019 do 31.12.2019 - 365 dní - 100,- eur, od 1.1.2020 do 25.9.2020 - 268 dní - 72,36 eur, teda spolu 172,36 eur, spolu všetko 25.725,46 eur. Faktickým užívaním uvedených nebytových priestorov dochádza zo strany žalovaného odo dňa 1.9.2017 k neoprávnenému odberu tepla a vodné/stočné/zrážková voda. Týmto konaním žalovaného dochádza k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobcu v rozsahu: Odborné miesto: Žst. Štrbské Pleso - športová predajňa, nájomná zmluva č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX, priestor odovzdaný dňa 25.9.2020, neoprávnený odber tepla na vykurovanie a prípravu TUV za obdobie od 1.1.2018 do 31.12.2018 vo výške 2.669,98 eur, od 1.1.2019 do 31.12.2019 vo výške 2.681,42 eur, od 1.1.2020 do 14.8.2020 vo výške 1.653,82 eur, od 15.8.2020 do 25.9.2020 vo výške 95,34 eur, spolu 7.100,56. Neoprávnený odber - vodné/stočné/zrážková voda za obdobie od 1.1.2019 do 30.6.2019 vo výške 51,37 eur, od 1.7.2019 do 31.12.2019 vo výške 52,34 eur, od 1.1.2020 do 30.6.2020 vo výške 77,24 eur, od 1.7.2020 do 14.8.2020 vo výške 11,78 eur, od 15.8.2020 do 25.9.2020 vo výške 11,12 eur, spolu vo výške 203,85 eur. Odborné miesto: Žst. Štrbské Pleso - prevádzka bufetu, nájomná zmluva č. XXXXXXXXXXXX-X-XXXX, priestor odovzdaný dňa 1.12.2020. Neoprávnený odber tepla na vykurovanie a prípravu TUV za obdobie od 1.1.2018 do 31.12.2018 vo výške 1.267,61 eur, od 1.1.2019 do 31.12.2019 vo výške 1.242,21 eur, od 1.1.2020 do 14.8.2020 vo výške 718,51 eur, od 15.8.2020 do 1.12.2020 vo výške 288,25 eur, teda spolu 3.516,58 eur. Neoprávnený odber - vodné/stočné/zrážková voda za obdobie od 1.1.2019 do 30.6.2019 vo výške 109,28 eur, od 1.7.2019 do 31.12.2019 vo výške 163,72 eur, od 1.1.2020 do 30.6.2020 vo výške 140,77 eur, od 1.7.2020 do 14.8.2020 vo výške 22,29 eur, od 15.8.2020 do 1.12.2020 vo výške 25,64 eur, teda spolu 461,70 eur. Všetko spolu vo výške 37.008,15 eur.

8. V zmysle rozšírenia žalobného nároku súd uznesením pod č.k. 21C/24/2018 - 248, vydaného dňa 1.4.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.4.2021 pripustil rozšírenie žalobného nároku v znení: „Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 72.164,52 eur a úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy: 2.165,22 eur od 2.2.2017 do 13.4.2017, 1.929,35 eur od 14.4.2017 do

30.8.2017, 1.727,90 eur od 31.8.2017 do zaplata, 2.165,22 eur od 3.5.2017 do zaplata, 1.459,18 eur od 18.8.2017 do zaplata, 1.892,59 eur od 3.5.2017 do zaplata, 1.892,59 eur od 25.7.2017 do 16.8.2017, 1.275,44 eur od 17.8.2017 do zaplata, 262,01 eur od 2.3.2017 do zaplata, 262,01 eur od 30.3.2017 do zaplata, 262,01 eur od 27.4.2017 do zaplata, 262,01 eur od 26.5.2017 do zaplata, 262,01 eur od 27.6.2017 do zaplata, 262,01 eur od 25.7.2017 do zaplata, 262,01 eur od 22.8.2017 do zaplata, 262,01 eur od 17.10.2017 do zaplata, 262,01 eur od 25.10.2017 do zaplata, 115,70 eur od 11.2.2017 do zaplata, 115,70 eur od 2.3.2017 do zaplata, 115,70 eur od 30.3.2017 do zaplata, 115,70 eur od 27.4.2017 do zaplata, 112,85 eur od 26.5.2017 do zaplata, 112,85 eur od 27.6.2017 do zaplata, 112,85 eur od 25.7.2017 do zaplata, 112,85 eur od 22.8.2017 do zaplata, 112,85 eur od 25.10.2017 do zaplata, 14,98 eur od 21.4.2017 do zaplata, 17,26 eur od 19.7.2017 do zaplata, 10,68 eur od 22.9.2017 do zaplata, 25,68 eur od 21.4.2017 do zaplata, 29,60 eur od 19.7.2017 do zaplata, 18,32 eur od 22.9.2017 do zaplata a úrok z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 310,21 eur od 7.2.2019 do zaplata, úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 2.805,70 eur od 24.5.2017 do zaplata, úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 18.911,76 eur od 7.2.2019 do zaplata, úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 36.008,15 eur od 7.2.2019 do zaplata a náhradu trov konania do 3 dní od právoplatnosti rozsudku."

9. Splnomocnená zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že žalovaný chcel rozšíriť svoju predajňu a navrhol vybudovať nové toalety v mieste, kde žalobca mal pôvodné toalety a o tento priestor WC chcel rozšíriť svoju predajňu. Preto prišiel s návrhom, že postaví nové WC na inom mieste, aby si mohol rozšíriť predajňu s tým, že žalobca súhlasil s návrhom s podmienkou, že to urobí na vlastné náklady. Po ukončení nájmu mal žalovaný nárok na technické zhodnotenie, ktoré považovali vstupné náklady, ktoré nikdy žalovaný nedodal s tým, že mal schválený rozpočet na 1,2 milióna Sk (39.832,70 eur), ktoré boli predpokladané náklady a žalobca mu to odsúhlasil, avšak žalovaný dodnes nedodal skutočné náklady, ktoré predstavovali prerábku priestorov po odpočítaní daňových odpisov. S faktúrou na sumu 180.000,- eur nesúhlasili, keďže výpočet bol urobený vlastným počítaním žalobcu s tým, že žalovaný nevzal do úvahy náklady na prevádzkovanie WC, ako je teplo, energia, zamestnanci, zrážková voda, s tým, že žalobca s prevádzkou toaliet bol v strate, čo doložila aj prehľadom na pojednávaní.

10. Právny zástupca žalovaného uviedol, že žaloba má byť zamietnutá z dôvodu, že ich nárok, pohľadávka pozostáva z uplatňovanej výšky 180.000,- eur, ako ušlý zisk za neprevádzkovanie prerobených toaliet a druhú pohľadávku v tomto procesnom štádiu nevedel vyčíslieť, ktorá pozostáva zo zhodnotenia nebytových priestorov, keďže nedospeli k znaleckému dokazovaniu, z dôvodu prekážok. Poukázal na to, že vyčíslenie sumy 180.000,- eur by vedeli súdu dodať v danej lehote, avšak túto vedia uviesť len rámcovo bez postupu výpočtu. Výpočet sa týkal súčinu počtu dní neužívania predmetných priestorov a priemernej návštevnosti, koľko bol priemerný obrat po odpočítaní nákladov, čo mali dodať v lehote.

11. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predloženými žalobcom a žalovaným, ktoré tvoria súčasť spisu.

12. Dňa 19.3.2008 žalobca a žalovaný uzatvorili Nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXXX-X-XXXX o nájme nebytových priestorov v zmysle zák. č. 166/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov. Žalobca je správcom nehnuteľného majetku štátu - stavby stanice TEŽ Štrbské Pleso v k.ú. Štrba na pozemku parc. č. XXXX, zapísanej na LV č. XXX. Predmetom nájmu boli nebytové priestory - bufet o výmere 46,91 m², skladové priestory, príprava, závetrie, chodba a sociálne zariadenie o výmere 31,31 m² s tým, že predmet nájmu bol vyznačený v nákrese pôdorysu, ktorý je uvedený v Prílohe č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Predmetná zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú a zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom predmetu nájmu uhradí nájomca/ročne prenajímateľovi nájomné vo výške 200.000,- Sk/rok (6.638,78 eur). Táto cena bola dohodnutá bez DPH. Zmluvné strany si dohodli platiť nájomné nájomcom vopred štvrťročne vo výške 50.000,- Sk + DPH na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra mala byť vystavená prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka. Splatnosť faktúry si dohodli 14 dní odo dňa vystavenia. V článku IV bod 6 si zmluvné strany dohodli, že ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V ods. 1 písm. b), 2 tejto zmluvy. V bode 7 si zmluvné strany dohodli, ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne závažnými právnymi predpismi a ktoré

nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20 % z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy. V bode 9 si zmluvné strany dohodli, že v dohodnutom nájmomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber elektrickej energie, plynu, vody, odvoz odpadu a teplo a iných služieb. Tieto poplatky a náklady znáša nájomca a platby za tieto médiá a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. Účinnosť týchto samostatných odberateľských zmlúv s dodávateľmi týchto služieb bude viazaná na účinnosť tejto nájomnej zmluvy. V článku V sa zmluvné strany dohodli, že nájomný vzťah zanikne b2) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Nájomná zmluva bola ukončená na základe výpovede zo dňa 13.6.2017, žalovanému doručenej dňa 27.7.2017 ku dňu 31.8.2017. Titulom nájomnej zmluvy boli vystavené žalobcom splatné faktúry č. 2750015264 na sumu 2.165,22 eur splatnej ku dňu 1.2.2017 (čl.19-súdneho spisu). V uvedenej faktúre bolo prihladené na zápočty -235,87 eur - 201,45 eur, k úhrade 1.727,90 eur. Ďalšou vystavenou faktúrou pod č. 2750016191 bola vystavená na sumu 2.165,22 eur, splatná k 2.5.2017 (čl. 24 súdneho spisu), faktúra č. 2750016717 na sumu 2.165,22 eur, splatná k 27.7.2017, faktúra č. 2750016765 dobropis - 706,04 eur, splatná k 17.8.2017 a teda celkovo k úhrade predstavovala dlžná suma 1.459,18 eur (1.727,90 eur + 2.165,22 eur + 1.459,18 eur) predstavovala dlžná suma spolu 5.352,30 eur.

13. Žalobca so žalovaným uzatvoril dňa 20.11.2008 Nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXX-X-XXXX o nájme nebytových priestorov. Predmetom nájmu bol nebytový priestor: skladové priestory a šatňa o celkovej výmere 35,03 m² (na nižšom prízemí), sociálne zariadenie o výmere 36,86 m² (na nižšom prízemí), priestor v hale pre cestujúcich a sociálne zariadenie WC o celkovej výmere 99,33 m² (na vyššom prízemí). Predmet nájmu je vyznačený v nákrese pôdorysu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Uvedená zmluva bola uzavretá na dobu určitú 10 rokov a nadobúda platnosť a účinnosť ku dňu podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Zmluvné strany v čl. I Predmet a účel nájmu si dohodli za celkovú výmeru prenajatých nebytových priestorov v zmysle uvedenej zmluvy 171,22 m² za nižšie prízemie, teda za prevádzkové priestory (sklad, šatňa) 775,- Sk/rok/m² nebytového priestoru - spolu 35,03 m² x 775,- Sk/rok/m² = 27.148,25 Sk/rok - za sociálne priestory novovybudované sociálne zariadenie WC 1,- Sk/rok. Za vyššie prízemie teda za prevádzkové priestory (obchodné priestory) 1.550,- Sk/rok/m² nebytového priestoru, spolu 99,33 m² x 1.550,- Sk/rok/m² = 153.961,50 Sk/rok. Teda celkové ročné nájomné za predmet nájmu predstavovala sumu 181.110,75 Sk (6.011,78 eur) bez DPH. V bode 2 si zmluvné strany dohodli nájomné, kde je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred štvrťročne vo výške 45.277,70 Sk na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra bude vystavená prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho mesiaca. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia. V článku V. Ukončenie nájmu si zmluvné strany dohodli, že nájomný vzťah zanikne b2) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Nájomná zmluva bola ukončená na základe výpovede zo dňa 13.6.2017, žalovanému doručenej dňa 27.7.2017 ku dňu 31.8.2017. Zmluvná pokuta bola upravená v čl. IV. Bod 7 b). Ku dňu podania žaloby evidoval žalobca na základe nájomnej zmluvy voči žalovanému splatné faktúry: č. 2750016192 na sumu 1.892,59 eur splatná 2.5.2017 (čl.38-súdneho spisu), faktúra č. 2750016716 na sumu 1.892,59 eur, splatná 27.7.2017, faktúra č. 2750016764 dobropis -617,15 eur splatná 17.8.2017 (čl. 40 súdneho spisu), teda k úhrade bol nájomca povinný k sume 1.275,44 eur a spolu 3.168,03 eur.

14. Žalobca so žalovaným dňa 6.5.2015 uzavrel Dohodu č. 3735T0036/09 o rozpočítaní množstva tepla dodaného konečnému spotrebiteľovi. Predmetom dohody bolo rozpočítavanie množstva tepla konečnému spotrebiteľovi na vykurovanie a na prípravu TÚV dodaného dodávateľom zo zariadenia na výrobu tepla. Rozpočítanie tepla sa uskutočnilo v TTZ zst. PB Štrbské Pleso do objektu v obci štrbské Pleso v zmysle Prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou dohody. Na základe Dohody boli žalovanému vystavené faktúry: č. 270 002 9457 na sumu 262,01 splatná 1.3.2017, faktúra č. 270 002 9735 na sumu 262,01 eur splatná 29.3.2017, faktúra č. 270 003 0211 na sumu 262,01 eur splatná 26.4.2017, faktúra č. 270 003 0669 na sumu 262,01 eur splatná 25.5.2017, faktúra č. 270 003 0996 na sumu 262,01 eur splatná 26.6.2017, faktúra č. 270 003 1626 na sumu 262,01 eur splatná 24.7.2017,

faktúra č. 270 003 1945 na sumu 262,01 eur splatná 21.8.2017, faktúra č. 270 003 2450 na sumu 262,01 eur splatná 16.10.2017, faktúra č. 270 003 2594 na sumu 262,01 eur splatná 24.10.2017, faktúra č. 310 000 2892 na sumu -56,38 splatná 12.4.2018. Dlh žalovanému vznikol na sumu spolu 2.301,71 eur.

15. Žalobca so žalovaným uzatvorili dňa 24.11.2009 Dohodu č. 3735T0037/09 spolu s Dodatkom č. 4/2015 o rozpočítaní množstva tepla dodaného konečnému spotrebiteľovi. Predmetom dohody bolo rozpočítavanie množstva tepla konečnému spotrebiteľovi na vykurovanie a na prípravu TÚV dodaného dodávateľom zo zariadenia na výrobu tepla. Rozpočítavanie tepla sa uskutočnilo z TTZ žst. PB Štrbské Pleso do objektu v obci Štrbské Pleso v zmysle Prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou dohody. Žalobca vystavil žalovanému faktúry: faktúra č. 270 002 9200 na sumu 115,70 eur splatná 10.2.2017, faktúra č. 270 002 9458 na sumu 115,70 eur splatná 1.3.2017, faktúra č. 270 002 9736 na sumu 115,70 eur, splatná 29.3.2017, faktúra č. 270 003 0212 na sumu 115,70 eur splatná 26.4.2017, faktúra č. 270 003 0670 na sumu 112,85 eur na sumu 25.5.2017, faktúra č. 270 003 0997 na sumu 112,85 eur splatná 26.6.2017, faktúra č. 270 003 1627 na sumu 112,85 eur splatná 24.7.2017, faktúra č. 270 003 1946 na sumu 112,85 eur splatná 21.8.2017, faktúra č. 270 003 2595 na sumu 112,85 eur splatná 24.10.2017, spolu 1.027,05 eur.

16. Žalobca so žalovaným dňa 13.2.2007 uzatvorili Zmluvu č. 121-KE/2007 spolu s Dodatkom č. 1 a č. 2 o odvádzaní odpadových vôd kanalizačnou sieťou ŽSR - zrážková voda. Predmetom zmluvy bolo odvádzanie odpadových vôd kanalizačnou sieťou dodávateľa Železníc Slovenskej republiky Bratislava (stočné - zrážková voda) pre odberateľa žalovaného, odberné miesto v obvode žst. Štrbské Pleso, ktoré žalovaný užíval na základe zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX., zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX a zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX v zmysle dodatkov č. 1 a č. 2 k uvedenej zmluve. Žalobca vystavil žalovanému faktúry: faktúra č. 270 003 0165 na sumu 14,98 eur splatná 20.4.2017, faktúra č. 270 003 1475 na sumu 17,26 eur splatná 18.7.2017, faktúra č. 270 003 2385 na sumu 10,68 eur splatná 21.9.2017, faktúra č. 270 003 0166 na sumu 25,68 eur splatná 20.4.2017, faktúra č. 270 003 1476 na sumu 29,60 eur splatná 18.7.2017, faktúra č. 270 003 2384 na sumu 18,32 eur splatná 21.9.2017, spolu 116,52 eur.

17. Ku dňu 31.8.2017 boli na základe výpovede žalobcu ukončené nájomné zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX a č. XXXXXXXXXX-X-XXXX. Preberacie a odovzdávacie konanie sa uskutočnila dňa 4.9.2017. Žalovaný sa na odovzdávacom konaní nezúčastnil, nebytové priestory nevypratával a žalobcovi neodovzdal. Žalovaný fakticky užíval uvedené nebytové priestory bez právneho titulu keďže došlo zo strany žalobcu k ukončeniu nájmu, došlo zo strany žalovaného odo dňa 4.9.2017 k neoprávnenému odberu (vodné/stočné/zrážková voda). K neoprávnenému odberu došlo na odbernom mieste: Žst Štrbské Pleso - reštaurácia za obdobie od 4.9.2017 do 31.12.2017 (množstvo spotrebovanej vody 19,941 m3), vodné 21,70 eur, stočné 21,74 eur, zrážková voda 17,95 eur, spolu 61,39 eur, za obdobie od 1.1.2018 do 30.6.2018 (množstvo spotrebovanej vody 44 m3), vodné 47,89 eur, stočné 47,98 eur, zrážková voda 28,38 eur, spolu 124,25 eur. Na odbernom mieste Žst. Štrbské Pleso - športová predajňa došlo k neoprávnenému odberu za obdobie od 4.9.2017 do 31.12.2017 (množstvo spotrebovanej vody 18,686 m3), vodné 20,34 eur, stočné 20,38 eur, zrážková voda 30,80 eur, spolu 71,52 eur, za obdobie od 1.1.2018 do 30.6.2018 (množstvo spotrebovanej vody 2 m3), vodné 2,18 eur, stočné 2,18 eur, zrážková voda 48,69 eur, spolu 53,05 eur. Na základe faktického užívania v čase od 4.9.2017 do 30.6.2018 dochádzalo zo strany žalovaného k neoprávnenému odberu - vodné/stočné/zrážková voda, celkovo vo výške 310,21 eur, titulom bezdôvodného obohatenia.

18. V zmysle čl. IV bod 7 Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX, č. XXXXXXXXXX-X-XXXX ak prenajímateľ/žalobca zistí porušenie dohodnutých ustanovení Zmluvy alebo povinností uložených Nájomcovi/žalovanému všeobecne platnými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20 % z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu závažného porušenia zmluvy, závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. V zmysle čl. IV bod 6 Nájomnej zmluvy, ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie zmluvy. Ročné nájomné bolo dohodnuté medzi zmluvnými stranami vo výške 7.217,40 eur (čl. IV bod 1) zmluvy, a 20 % predstavuje sumu 1.443,48 eur. Žalobca si uplatnil zmluvnú pokutu v zmysle Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX vo výške 1.443,48 eur. Ročné nájomné v zmysle ďalšej nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX bolo dohodnuté vo výške 6.308,60 eur (čl. IV bod 1) a 20 % predstavuje sumu 1.261,72 eur, preto si žalobca

uplatnil zmluvnú pokutu vo výške 1.261,72 eur. V zmysle čl. IV bod 7 Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX si žalobca uplatnil zmluvnú pokutu 20 % z ročného nájomného - vo výške 402,50 eur (čl. IV bod 1), vo výške 80,50 eur. V zmysle čl. IV bod 7 Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX, si žalobca uplatnil zmluvnú pokutu 20 % z ročného nájomného - vo výške 100,- eur (čl. IV bod 1), vo výške 20,- eur.

19. Na základe vyššie uvedeného si žalobca na základe platne uzatvorených nájomných zmlúv č. XXXXXXXXXX-X-XXXX, č. XXXXXXXXXX-X-XXXX, č. XXXXXXXXXX-X-XXXX a č. XXXXXXXXXX-X-XXXX uplatnil zmluvnú pokutu celkovo vo výške 2.805,70 eur. Zmluvnú pokutu žalobca vyfakturoval žalovanému faktúrou č. 270 003 0629 splatnou dňa 23.5.2017 (čl. 110 súdneho spisu)

20. Žalobca si u žalovaného z dôvodu oneskorených úhrad splatných faktúr uplatnil úrok z omeškania vo výške 1.163,069 eur. Tento úrok bol žalovanému zaslaný vo forme faktúry č. 270 003 0628, splatnej dňa 23.5.2017 vo výške 1.155,04 eur a faktúry č. 270 003 1945 splatnej dňa 9.8.2017 vo výške 8,05 eur.

21. V zmysle vyššie uvedených skutkových a právnych skutočností si žalobca uplatňuje istinu v celkovej výške 16.244,61 eur,

22. Žalovaný bol povinný predmet nájmu po skončení nájomného vzťahu odovzdať nájomcovi. Túto povinnosť si nespĺnil a predmet nájmu neodovzdal. Žalovaný od 1.9.2017 užíval nehnuteľnosti bez právneho titulu. Preto si žalobca uplatnil rozšírenú sumu, ktorá predstavuje bezdôvodné obohatenie z titulu faktického užívania nehnuteľností odo dňa 1.9.2017 do 31.12.2018. V zmysle Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX bol ročný dohodnutý nájom vo výške 6.308,64 eur/365 dní = 17,284 eur/deň, doba faktického užívania od 1.9.2017 do 31.12.2017 - 122 dní - 2.108,65 eur, od 1.1.2018 do 31.12.2018 - 365 dní - 6.308,64 eur, spolu 8.417,29 eur. Z Nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX. bol ročný dohodnutý nájom vo výške 7.217,40/365 dní = 19,773 eur/deň, doba faktického užívania od 1.9.2017 do 31.12.2017 - 122 dní - 2.412,30 eur, od 1.1.2018 do 31.12.2018 - 365 dní - 7.217,40 eur, spolu 9.629,70 eur. Z nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX bol ročný dohodnutý nájom vo výške 402,50 eur/365 dní = 1,10 eur/deň, doba faktického užívania od 1.9.2017 do 31.12.2017 - 122 dní - 134,20 eur, od 1.1.2018 do 31.12.2018 - 365 dní - 402,50 eur, spolu 536,70 eur. Z nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX bol ročný dohodnutý nájom vo výške 100,- eur/365 dní = 0,27 eur/deň, doba faktického užívania od 1.9.2017 do 31.12.2017 - 122 dní - 32,94 eur, od 1.1.2018 do 31.12.2018 - 365 dní - 100,- eur, spolu 132,94 eur.

23. Faktickým užívaním uvedených nebytových priestorov dochádzalo zo strany žalovaného odo dňa 1.9.2017 k neoprávnenému odberu (vodné,/stočné/zrážková voda), na úkor žalobcu v rozsahu: Odberné miesto Žst. Štrbské Pleso - reštaurácia za obdobie od 1.7.2018 do 31.12.2018 (množstvo spotrebovanej vody 53 m³), vodné 57,69 eur, stočné 57,79 eur, zrážková voda 28,38 eur, spolu 143,86 eur a odberné miesto Žst. Štrbské Pleso - športová predajňa za obdobie od 1.7.2018 do 31.12.2018 (množstvo spotrebovanej vody 1,181 m³), vodné 1,29 eur, stočné 1,29 eur, zrážková voda 48,69 eur, spolu 51,27 eur. Teda celkovo spolu vo výške 18.911,76 eur.

24. V zmysle uvedeného si žalobca uplatnil navýšenú istinu 16.244,61eur + 18.911,76 eur, v celkovej sume 35.156,37 eur s príslušenstvom.

25. Dňa 25.9.2020 žalovaný odovzdal priestory žalobcovi, ktoré boli predmetom nájomných zmlúv č. XXXXXXXXXX-X-XXXX a č. XXXXXXXXXX-X-XXXX a 1.12.2020 boli odovzdané priestory, ktoré boli predmetom nájomných zmlúv č. XXXXXXXXXX-X-XXXX a XXXXXXXXXX-X-XXXX. Žalobca si uplatnil za obdobie od 1.1.2019 do 1.12.2020 za faktické užívanie bez nájomnej zmluvy bezdôvodné obohatenie. V zmysle nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX bol dohodnutý ročný nájom vo výške 6.308,64 eur/365 dní = 17,284 eur/deň, doba faktického užívania od 1.1.2019 do 31.12.2019 - 365 dní - 6.308,64 eur, od 1.1.2020 do 25.9.2020 - 268 dní - 4.632,11 eur, spolu 10.940,75 eur. V zmysle nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX bol ročný dohodnutý nájom vo výške 7.217,40 eur/365 dní = 19,773 eur/deň, doba faktického užívania od 1.1.2019 do 31.12.2019 - 365 dní - 7.217,40 eur, od 1.1.2020 do 1.12.2020 - 335 dní - 6.623,95 eur, spolu 13.841,35 eur. V zmysle nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX bol ročný dohodnutý nájom vo výške 402,50 eur/365 dní = 1,10 eur/deň, doba faktického užívania od 1.1.2019 do 31.12.2019 - 365 dní - 402,50 eur, od 1.1.2020 do 1.12.2020 - 335 dní - 368,50 eur, spolu 771,- eur. V zmysle nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXXX-X-XXXX bol ročný dohodnutý nájom vo výške

100,- eur/365 dní = 0,27 eur/deň, doba faktického užívania od 1.1.2019 do 31.12.2019 - 365 dní - 100,- eur, od 1.1.2020 do 25.9.2020 - 268 dní - 72,36 eur, spolu 172,36 eur, teda spolu 25.725,46 eur.

26. Faktickým užívaním nebytových priestorov dochádzalo zo strany žalovaného odo dňa 1.9.2017 k neoprávnenému odberu tepla a vodné/stočné/zrážková voda. Týmto konaním žalovaného dochádzalo na odbernom mieste Žst. Štrbské Pleso - športová predajňa, ktoré užíval už bez nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXX-X-XXXX. Nebytový priestor bol odovzdaný žalobcovi dňa 25.9.2020 a do tohto dňa dochádzalo k neoprávnenému odberu tepla na vykurovanie a prípravu TUV za obdobie od 1.1.2018 do 31.12.2018 vo výške 2.669,98 eur, od 1.1.2019 do 31.12.2019 vo výške 2.681,42 eur, od 1.1.2020 do 14.8.2020 vo výške 1.653,82 eur, od 15.8.2020 do 25.9.2020 vo výške 95,34 eur, spolu 7.100,56 eur. Neoprávnený odber - vodné/stočné/zrážková voda vznikal za obdobie od 1.1.2019 do 30.6.2019 vo výške 51,37 eur, od 1.7.2019 do 31.12.2019 vo výške 52,34 eur, od 1.1.2020 do 30.6.2020 vo výške 77,24 eur, od 1.7.2020 do 14.8.2020 vo výške 11,78 eur, od 15.8.2020 do 25.9.2020 vo výške 11,12 eur, spolu 203,85 eur.

27. K neoprávnenému odberu tepla na vykurovanie a prípravu TUV dochádzalo zo strany žalovaného za obdobie od 1.1.2018 do 31.12.2018 vo výške 1.267,61 eur, na odbernom mieste Žst. Štrbské Pleso - prevádzka bufetu, prenajatý na základe nájomnej zmluvy č. XXXXXXXXX-X-XXXX. Priestor bol žalovaným odovzdaný dňa 1.12.2020. Od 1.1.2019 do 31.12.2019 dochádzalo k odberu žalovaného vo výške 1.242,21 eur, od 1.1.2020 do 14.8.2020 vo výške 718,51 eur, od 15.8.2020 do 1.12.2020 vo výške 288,25 eur, spolu 3.516,58 eur. Neoprávnený odber zo strany žalovaného bol realizovaný na vodné/stočné/zrážková voda za obdobie od 1.1.2019 do 30.6.2019 vo výške 109,28 eur, od 1.7.2019 do 31.12.2019 vo výške 163,72 eur, od 1.1.2020 do 30.6.2020 vo výške 140,77 eur, od 1.7.2020 do 14.8.2020 vo výške 22,29 eur, od 15.8.2020 do 1.12.2020 vo výške 25,64 eur, spolu 461,70 eur.

28. Žalobca si za faktické užívanie nebytových priestorov od 1.1.2019 do 24.9.2020, za neoprávnený odber odo dňa 1.9.2017 v nebytových priestorov uplatnil celkovo sumu 37.008,15 eur.

29. V zmysle uvedeného sa ustálil nárok žalobcu na istinu vo výške 72.164,52 eur (16.244,61 + 18.911,76 eur + 37.008,15 eur).

30. Na skutkový stav súd aplikoval tieto právne normy:

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

32. Podľa § 664 OZ, prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.

33. Podľa § 671 ods. 1 OZ, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

34. Podľa § 3 ods. 1, 2, 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, 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, čas, na ktorý sa nájom uzaviera.

35. Podľa § 7 zák. č. 116/1990 Zb., ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

36. Podľa § 9 ods. 1, 2 písm. b) zák. č. 116/1990 Zb., nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

37. Podľa § 12 zák. č. 116/1990 Zb., výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

38. Podľa § 37 ods. 1, 2, 3 OZ, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný. Právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný.

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

40. Podľa § 451 ods. 1, 2 OZ, 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.

41. Podľa § 454 OZ, bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.

42. Podľa § 456 OZ, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

43. Podľa § 580 OZ, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

44. Podľa § 8 ods. 1 zák. č. 374/2004 Z. z. o pohľadávkach štátu, (účinného ku dňu 5.3.2020 započítania pohľadávky žalovaným), započítanie pohľadávky štátu je možné len na základe písomnej dohody o započítaní pohľadávok štátu. Dohodu o započítaní pohľadávky štátu možno uzavrieť, ak a) ide o vzájomné pohľadávky, pričom pohľadávka štátu je v správe toho istého správcu, ktorému prináleží uhradiť dlh, b) sa s pohľadávkou dlžníka započítava súkromná pohľadávka štátu, c) pohľadávka, ktorá má byť započítavaná voči pohľadávke štátu v správe správcu nie je premlčaná.

45. Podľa § 147 ods. 1, 2, 3 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), žalovaný môže uplatniť svoje právo proti žalobcovi vzájomnou žalobou. Vzájomnou žalobou je i prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca; inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného. Na vzájomnú žalobu sa primerane použijú ustanovenia o žalobe.

46. Podľa § 152 CSP, hmotnoprávna námietka je právny úkon strany spôsobujúci zmenu, zánik alebo oslabenie práva protistrany.

47. Podľa § 153 ods. 1, 2, 3 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. Ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

48. Podľa § 215 ods. 1 CSP súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

49. Hmotnoprávna námietka je vždy adresovaný právny úkon. Na zavŕšenie procesu vzniku adresovaného právneho úkonu sa vyžaduje, aby prejav vôle došiel adresátovi. V predmetnom prípade je ním protistrana nie súd. Ak je hmotnoprávna námietka urobená prostredníctvom súdu (vo forme podania), má sa za to, že prejav vôle došiel do sféry adresáta (protistrany) okamihom, keď sa o ňom protistrana v konaní dozvedela - doručením započítacej námietky súdom, žalobcovi. Na podanie, ktorým strana sporu vznáša hmotnoprávnu námietku, sa vzťahujú obdobné obsahové požiadavky, ako na žalobu. Rovnako ako žalovaný nárok, aj hmotnoprávna námietka musí byť vymedzená opisom rozhodujúcich skutočností (skutkovými tvrdeniami). Z hľadiska procesného práva nestačí pohľadávku

ktorou sa započítava, len označiť. Je potrebné uviesť o nej skutkové tvrdenia v takom rozsahu, akoby táto pohľadávka bola samostatným predmetom sporu. Bremeno tvrdenia o pohľadávke ktorou sa započítava je rovnaké ako bremeno tvrdenia o žalovanej pohľadávke.

50. Hmotnoprávna námietka smeruje proti dôvodne uplatnenému nároku, ktorý vyvoláva zánik nároku. Keďže žalovaný vzniesol námietku, uznal skutkový a právny dôvod nároku protistrany. Týmto úkonom žalovanú pohľadávku považuje za existujúcu, teda za spôsobilú, aby voči nej bolo započítané. Spornou už nie je žalovaná pohľadávka, ale pohľadávka, ktorou sa započítava. Aj keď je takýto úkon započítacej námietky, urobený v súdnom konaní, musí spĺňať všetky náležitosti právneho úkonu v zmysle ustanovení hmotného práva vrátane požiadavky určitosti.

51. V prvom rade súd preskúmal procesné hľadisko, či započítacia námietka spĺňa náležitosti. Súd bol povinný procesný úkon posúdiť, či ide o vzájomnú žalobu, v zmysle ktorej si žalovaný môže uplatniť svoje právo proti žalobcovi, alebo či ide o vzájomnú žalobu, ktorou sa považuje prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie. Prejavom žalovaného bolo navrhnuté, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca. Súd teda posúdil, že nešlo o vzájomnú žalobu ale o započítanie žalovaného pohľadávky vzájomnou žalobou.

52. Keďže žalovaný vzniesol v sporovom konaní kompenzačnú námietku, súd ju posúdil podľa predpisov hmotného práva. Samotná kompenzačná námietka je hmotnoprávnou námietkou v zmysle § 152 CSP, ktorú zákon zaraďuje medzi prostriedky procesnej obrany (§ 149 CSP). V súlade s § 124 ods. 2 CSP je hmotnoprávny úkon strany voči súdu účinný okamihom doručenia a voči ostatným subjektom od okamihu, keď sa o ňom dozvedeli. Účinky započítania nastávajú v súlade s hmotným právom spätne ku dňu, kedy sa vzájomne započítané pohľadávky stretli v zmysle § 580 OZ. V predmetnom prípade sa pohľadávky nestretli, resp. žalovaný stret pohľadávok nepreukázal. Keďže započítanie pohľadávky je právne účinné iba proti reálne existujúcej vzájomnej pohľadávke na plnenie rovnakého druhu, čo v tomto konaní bolo splnené, musí sa súd pred definitívnym vyhodnotením účinkov započítania prednostne zaoberať dôvodnosťou podanej žaloby.

53. Súd mal za to, že žalovaný môže účinne započítať akúkoľvek svoju pohľadávku, ak to nie je v rozpore s hmotným právom. Žalovaný si však započítal pohľadávku, ktorú v zmysle hmotného práva a cit. zákona § 8 ods. 1 zák. č. 374/2014 Z. z. nie je možné započítať pretože započítanie pohľadávky štátu je možné len na základe písomnej dohody o započítaní pohľadávok štátu. Žalovaný v konaní Dohodu o započítaní nepreukázal. Preto súd právne uzavrel, že započítacia námietka žalovaného je absolútne neplatná v zmysle § 39 OZ. Ak teda žalovaný jednostranne započítal svoju domnelú pohľadávku voči pohľadávke štátu, tento právny úkon je v zmysle § 39 OZ absolútne neplatný. Súd v tomto smere poukazuje, že pokiaľ by aj bola preukázaná existencia pohľadávky žalovaného voči žalobcovi, túto pohľadávku by nebolo možné započítať proti pohľadávke štátu. Zákon č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, účinný od 1.1.2015, v ust. § 8 jasne hovorí o možnosti započítania voči pohľadávke štátu výlučne dohodou, keď jednostranný zápočet je zakázaný stále. Súd v tejto súvislosti poukazuje aj na staršiu právnu úpravu v zmysle ust. § 6a ods. 8 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, ktorý vypustil ust. § 6a, a zakazoval započítanie, nakoľko právna úprava pohľadávok štátu sa presunula do samostatného zákona č. 374/2014 Z.z. Súd prijal záver o nemožnosti jednostranného započítania pohľadávky žalovaného voči pohľadávke žalobcu a preto nemožno sa ňou zaoberať čo do dôvodu a výšky. Súd dospel k jednoznačnému názoru, že započítanie nebolo zákonom dovolené a tento dôvod je prvotným dôvodom na zamietnutie žaloby.

54. Dôležité je aj to, že vyslovenie o nemožnosti započítať pohľadávku neznamena, že súd rozhodol, že by túto pohľadávku žalovaný nemal. Posudzovať existenciu takejto pohľadávky žalovaného voči žalobcovi nebolo v danom konaní potrebné riešiť ako prejudiciálnu otázku, nakoľko aj keby sa dospelo k záveru o jej existencii, nemalo by to vplyv na rozhodnutie v tejto veci, keďže nebolo možné započítať pohľadávku žalovaného voči pohľadávke štátu, pretože by išlo o rozpor so zákonom a teda o absolútne neplatný právny úkon. Žalovaný žiadal súd, aby sa zaoberal existenciou jeho pohľadávky titulom vykonaných stavebných prác a teda, či má pohľadávku týmto titulom voči žalobcovi. Podstatou daného sporu je, či vôbec bolo možné takúto pohľadávku, aj keby jej existencia nebola spochybnená, započítať s pohľadávkou žalobcu na dlžné nájomné, bezdôvodné obohatenie, zmluvnú pokutu, spotrebované teplo, TUV, voda/stočné, ako neoprávnený odber.

55. Ďalej súd poukazuje, že žalovaný si uplatnil pohľadávku, ktorú podľa názoru súdu nemožno jednostranne započítať aj z iných dôvodov. Nárok ktorý si uplatňuje žalovaný nespĺňa základné požiadavky žalovaného nároku v zmysle hmotného práva (spôsobilosť započítania pohľadávky), akou je splatnosť nárokov, a z procesného hľadiska nepreskúmateľnosť nárokov. Žalovaný v konaní nepreukázal stret pohľadávok, t.j. či došlo k doručeniu faktúry žalobcovi vo výške 180.000,- eur, vystavenej za ušlý zisk za prevádzkovanie verejných toaliet. Doručenka súdu nebola predložená. Na preukázanie tejto skutočnosti mal žalovaný dostatok času poskytnutý súdom a okrem toho samotné vystavenie faktúry žalobcovi žalovaným ešte neznamená, že ide o oprávnenú faktúru, započítanú do nákladov spoločnosti. Ako už uviedol žalovaný jeho výpočet bol vykonaný odhadom, teda nevedel preukázať jasný, preskúmateľný, nepochybný nárok. Žalobca adekvátne reagoval na odhadovaný výpočet a to, že žalovaný nezohľadnil náklady na mzdy zamestnanca na verejných toaletách, náklady za vodu, kúrenie a inú réžiu a taktiež zdanenie týchto príjmov. Takže takýto nárok je len odhadom, ktorým sa nemožno brániť. Takýto nárok bol z hľadiska súdu nepreskúmateľný a teda súd nemal ani dôvod sa zaoberať takouto pohľadávkou na započítanie, keďže bola nepreskúmateľná a súd ju považoval za nesplattnú pohľadávku. Žalovaný je povinný preukázať včas svoj nárok.

56. To isté platí aj pre nárok uplatnený žalovaným vo výške 200.000,- eur, ako investície do nebytových priestorov žalobcu. Zo strany žalovaného nebol preukázaný stret pohľadávok a teda splatnosť žalovanej pohľadávky, doručenie žalobcovi požadovaného nároku, výzvy na zapltenie. Taktiež nebola vyčíslená aspoň približná cena vykonaných investícií ku ktorej by žalovaný dospel aspoň na základe bločkov, faktúr, ktoré musel mať k dispozícii ak sa rozhodol uplatniť takýto nárok na súde a vykonal investície do majetku žalobcu. Pred súdom argumentácia o nemožnosti vyhotovenia znaleckého posudku žalovaným neobstála. Žaloba bola podaná na súd dňa 19.11.2018. V čase výpovede zo strany žalobcu doručenej žalovanému dňa 27.7.2017, už mohol žalovaný predpokladať, že bude musieť preukázať investície z jeho strany. To však neurobil, navyše aj po uplynutí výpovednej lehoty 31.8.2017 zostal v priestoroch, ktoré užíval neoprávnene, bez právneho titulu. Žalovaný mal možnosť vypracovať znalecký posudok až do vypratania nebytových priestorov, teda už po podaní žaloby. Žalovaný odovzdal priestory dňa 25.9.2020 a dňa 1.12.2020. To znamená že viac ako tri roky užíval priestory neoprávnene, preto mal súd za to, že prekážka na vyhotovenie napr. znaleckého posudku o vložených investíciách neexistovala. Ešte v čase podania započítacej námietky na súd, dňa 5.3.2020 užíval nehnuteľnosti minimálne 7 mesiacov. Preto súd považoval postoj žalovaného za obštrukčný, brániaci v uplatnení žalobného nároku žalobcu. Súd má dokonca dôvodné pochybnosti o tom, či pohľadávka žalovaného tak ako si ju uplatnil spočívajúcich v nárokoch 180.000,- eur a 200.000,- eur, by v skutočnosti prevyšovala žalobný nárok žalobcu v sume 72.164,52 eur.

57. Ďalším dôvodom na zamietnutie žaloby bolo nespĺnenie hmotnoprávnej podmienky v zmysle § 580 OZ a § 581 OZ, spôsobilosť pohľadávky na započítanie z hľadiska splatnosti. Žalovaný v tomto smere neuniesol dôkazné bremeno, žiadne listinné dôkazy nepredložil súdu, hoci mu na to súd poskytol dodatočnú lehotu. Žalovaný v konaní v žiadnom štádiu nenamietal výšku uplatneného nároku žalobcom ani právny dôvod uplatneného nároku, o čom svedčí aj jeho započítacia námietka. Súd konštatoval že nárok žalobcu spĺňal všetky požiadavky riadne uplatnenej pohľadávky na súde, ktorá bola preukázaná či už skutkovými tvrdeniami a následne predloženými dôkazmi a bola preskúmateľná, špecifikovaná bez najmenších pochybností súdu, na ktoré súd vyššie podrobne poukazuje. Žalobkyňa aj na pojednávaní uviedla, že po ukončení nájmu mal žalovaný nárok na technické zhodnotenie, za ktoré sa považovali vstupné náklady, ktoré nikdy žalovaný nedodal s tým, že mal schválený rozpočet na 1,2 milióna Sk (39.832,70 eur), ktoré boli predpokladané náklady. Žalovaný dodnes nedodal skutočné náklady, ktoré predstavovali prerábku priestorov po odpočítaní daňových odpisov.

58. Súd mal za to, že žaloba žalobcu je v celom rozsahu dôvodná. Nároky vyplývali z platných nájomných zmlúv, v ktorých bolo dohodnuté nájomné a taktiež spotrebované vodné, stočné, zrážková voda, teplo na základe platných Dohôd. Ďalšie nároky vyplývali po skončení nájomných zmlúv už v režime bezdôvodného obohatenia užívaním nebytových priestorov bez platne uzavretej nájomnej zmluvy a výdavkami spotrebovaného v priestoroch.

59. Súd mal za to, že žalobcov nárok ako taký je možné považovať za dôvodný a naopak nemožno priznať riadne právne účinky kompenzačnej námietky žalovaného, z hľadiska jeho hmotnoprávnej neprípustnosti a právnych účinkov na záväzkový vzťah, ktorý je predmetom sporového konania.

60. Na záver súd uvádza, že započítaciu námietku, ktorá bola uplatnená počas konania v takej forme, ako bola vznesená v priebehu konania, treba považovať za neplatnú z dôvodu jej neurčitosti a nezákonnosti. Procesné započítanie sa neriadi inými pravidlami ako hmotnoprávnymi. Započítacia námietka je v prvom rade hmotnoprávny úkon v zmysle § 152 CSP, ktorý vyvoláva zánik nároku. Aj keď je takýto úkon urobený v súdnom konaní, musí spĺňať všetky náležitosti právneho úkonu v zmysle hmotného práva ale aj v zmysle CSP. Taktiež, čo sa týka hmotného práva, na takúto námietku sú kladené námietky určitosti a zákonnosti. Žalovaný nepredložil žiadne dôkazy o tom, kedy bol vyhotovený započítací prejav, či bol doručený žalobcovi, čo bolo na pojednávaní popreté, a kedy došlo k stretu takéhoto prejavu.

61. Súd zamietol vykonať znalecké dokazovanie z vyššie uvedených dôvodov a nehospodárnosti. Obrana žalovaného, že nemal možnosť vykonať dokazovanie v priestoroch, je nepravdivá a ako už súd vyššie uviedol žalovaný bol ešte 7 mesiacov v nebytových priestoroch po podaní započítacej námietky a teda priestory užíval a mohol vykonať znalecké dokazovanie aspoň pre účely preskúmateľnosti nároku. Vzhľadom na právne posúdenie v zmysle § 39 OZ a § 37 OZ, by dokazovanie bolo nadbytočné pre tento spor.

62. Podľa § 517 ods. 1 prvá veta OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

63. Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

64. Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z., výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

65. Súd priznal zákonný úrok z omeškania v zákonnej výške, na základe uplatnených splatných faktúr.

66. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

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

68. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

69. Úspešnému žalobcovi súd priznal trovy konania voči neúspešnému žalovanému, v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na tunajšom súde.

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).

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 vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.