

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 19C/291/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4113207821  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Kuzmová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2020:4113207821.31

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Luciou Kuzmovou v spore žalobcu: ADONA-TABERN, s.r.o., IČO: 44 035 101, so sídlom Farská 12, 949 01 Nitra, právne zastúpený JUDr. Evou Hlaváčovou, advokátkou, IČO: 50 650 190, so sídlom Farská 12, 949 01 Nitra, proti žalovanému: Obec Čeľadice, IČO: 00 307 831, so sídlom Čeľadice 143, právne zastúpený Mgr. Petrom Mesárošom, advokátom, IČO: 40 495 931, Bottova 34, 949 01 Nitra, o zaplatenie sumy 107 443,54 eur s príslušenstvom, taktó

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Nitra dňa 7.3.2013 domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 107 443,54 eur titulom preplatenia nákladov, ktoré žalobca ako nájomca vynaložil na zhodnotenie prenajímaného objektu vo vlastníctve žalovaného. Súčasne sa domáhal priznania náhrady trov konania.

2. V žalobe žalobca uviedol, že dňa 31.3.2008 uzatvoril ako nájomca so žalovaným ako prenajímateľom nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bol prenájom nehnuteľností, a to svadobka, sklady v kultúrnom dome, knižnica, kuchyňa, agitačné stredisko, bufet, chodba, premietacia, javisko, sála v kultúrnom dome, WC v budove sociálneho zariadenia pri kultúrnom dome v Čeľadiciach o celkovej podlahovej ploche 412,14 m<sup>2</sup>. Tieto priestory boli prenajaté za účelom prevádzkovania pohostinskej činnosti, rýchleho občerstvenia, biliardu, internetovej čítárne, organizovania kultúrnych a spoločenských podujatí a premietania filmov a videozáznamov. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 1.4.2008 do 30.3.2011. Počas trvania nájmu uskutočnil nájomca na predmete nájmu rozsiahlu rekonštrukciu a nehnuteľnosť zhodnotil o sumu vo výške 107 443,54 eur, čo vyplýva z odborného názoru o technickom zhodnotení stavieb vypracovaného Ing. O. J. zo dňa XX.X.XXXX. Žalobca v žalobe poukázal na ust. čl. 8 osobitných ustanovení nájomnej zmluvy, v zmysle ktorého je nájomca oprávnený investovať do predmetu nájmu, tento opraviť, prestavať tak, aby zmeny, ktoré uskutoční na objekte, dospeli k jeho zhodnoteniu. Prenajímateľ udelil nájomcovi súhlas s uskutočnením plánovaných zmien na prenajatom objekte a zároveň sa zaviazal, že v prípade, ak zmeny na predmete nájmu budú uskutočnené tak, že sa zvýši hodnota objektu, po ukončení nájmu uhradí nájomcovi náklady, ktoré na zhodnotenie objektu vynaložil. Žalobca v žalobe poukazoval na ust. § 451 ods. 1, 2 a § 456 Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že sa nestotožňuje s výškou bezdôvodného obohatenia určenou na základe odborného posúdenia, ktoré nie je použiteľné na

právne úkony. Poukázal na skutočnosť, že výška údajného zhodnotenia nekorešponduje s vykonaným rozsahom stavebných prác na nehnuteľnostiach. Žalobca ako osoba povinná viesť účtovníctvo nepredložil nijaké účtovné doklady, ktoré by preukazovali skutočnú výšku preinvestovaných finančných prostriedkov. Žalovaný tvrdí, že žalobca neodbornými zásahmi časť nehnuteľností znehodnotil, odstránil značnú časť zabudovaných vecí (pisoáre, toalety a i.) Poukazuje tiež na skutočnosť, že žalobca neplnil svoje povinnosti uhrádzať nájomné a služby spojené s užívaním nehnuteľností, preto si žalovaný voči nemu uplatnil svoje nároky v konaní pred Okresným súdom Nitra, sp. zn. 9C/179/2013.

4. Súd spor prejednal za prítomnosti právnych zástupcov strán sporu, oboznámil sa s ich prednesmi a vykonal dokazovanie výsluchom konateľa žalobcu G. H., svedkov G. P., N.. H. I., N.. L. B., T. G., Y. L., J. T., L. P., ako aj oboznámením sa s listinami tvoriacimi obsah súdneho spisu.

X. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní poukázal na stranami uzavretú nájomnú zmluvu, podľa ktorej bol žalobca oprávnený zhodnotiť predmet nájmu a žalovaný sa zaviazal vyplatiť mu to, o čo sa nehnuteľnosť zhodnotí. L. konania opakovane zdôrazňoval, že má k dispozícii nájomnú zmluvu, ktorá má povahu originálu a súčasťou tejto nájomnej zmluvy je práve čl. 8, v ktorom je povinnosť žalovaného preplatiť žalobcovi investície vložené do nehnuteľnosti uvedená. Z. si dal vypracovať odborné vyjadrenie k vykonaným rekonštrukčným prácam, k uvedenému má aj faktúru, ktorú žalobca predložil súdu na pojednávaní dňa 5.5.2014. Rekonštrukčné práce boli robené podľa potreby a realizovala ich firma LK IMPOEXPO, s.r.o.

6. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní spochybnil faktúru spoločnosti LK IMPOEXPO s.r.o. z roku 2011, považuje ju za účelovú. Žalobca túto faktúru prvýkrát spomenul až na pojednávaní dňa 5.5.2014, hoci predtým mu tvrdil, že žiadne doklady v súvislosti s rekonštrukciou neexistujú. Podľa žalovaného rozsah prác uvádzaných žalobcom vo faktúre nekorešponduje s tým, čo bolo v objekte skutočne zrekonštruované, hodnota rekonštrukcií podľa žalovaného je najviac 7 000 eur. Právny zástupca žalovaného sa domnieva, že suma vykonaných investícií sa nemusí presne zhodovať s výškou zhodnotenia nehnuteľnosti, za podozrivý preto považuje odborný názor Ing. Drgu, pretože Ing. Drgo dospel k reálnej hodnote, teda cene zhodnotenia presne vo výške 107 443,54 eur, čo je suma zhodná so sumou uvedenou na faktúre bez DPH. Žalovaný ďalej na pojednávaní poukazoval na tú skutočnosť, že v tomto konaní nevystupuje ďalší podielový spoluvlastník nehnuteľnosti, ktorým je COOP jednota, spotrebné družstvo, má za to, že pokiaľ išlo o investície žalobcu do nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve viacerých subjektov, títo všetci mali byť účastníkmi tohto konania.

7. Konateľ žalobcu G. H. vo výsluchu na pojednávaní dňa 5.5.2014 uviedol, že so žalovaným mal uzatvorenú nájomnú zmluvu. Rekonštrukciu objektu robil so súhlasom starostu a realizovala ju jeho firma ADONA-CONSTRUKT s.r.o., neskôr A DONASTAV s.r.o. Jedným zo subdodávateľov bola firma LK IMPOEXPO s.r.o., ktorá zrejme vystavovala aj faktúru a robila aj krycí list rozpočtu a čo sa týka stavebných prác, ktoré v časti baru a v časti kultúrneho domu urobil, tieto zodpovedajú zoznamu prác špecifikovaných v znaleckom posudku alebo odbornom názore Ing. Drgu, ktorý si dali vypracovať. Toto všetko v objekte urobil, nie je pravdou, že objekt odovzdal starostovi znehodnotený, žiadne pisoáre nevytrhával, na čo by mu boli. Kľúče starostovi odovzdal v prítomnosti Róberta P. po skončení doby nájmu. Starosta mal možnosť objekt si prehladnúť. Starosta sa na neho nikdy neobrátil s tým, že v objekte spôsobil nejakú škodu. Predchádzajúcemu nájomcovi zaplatil drevené konštrukcie, krbovú vložku. So starostom sa stretol opakovane, bol to Ing. Anton I.. Tieto rekonštrukčné práce uznával, videla to celá dedina, že kultúrny dom a bar sú prerobené. Ak obec nemala peniaze ho vyplatiť, mohla ho uspokojiť nejakým iným majetkom. Pokiaľ faktúru vystavila firma LK IMPOEXPO s.r.o., tak ju platil L. P., ktorý bol buď jej konateľom alebo firmu zastupoval, platil mu v hotovosti počas rekonštrukcie v menších sumách, nie naraz vystavenú faktúru. Čiastkové sumy mu nefaktoval, tieto zhrnul do jednej faktúry, doklad o zaplatení na pojednávaní nemal. Rekonštrukčné práce vykonal v súlade s čl. 8 zmluvy. Do tejto krčmy chodila celá dedina, celé zastupiteľstvo, všetci videli, že to rekonštruje a keď s tým nesúhlasili, mohli práce stopnúť. Či mal uzatvorenú písomnú zmluvu o dielo s firmou LK IMPOEXPO s.r.o. si nepamätá, pretože v tom období staval bytovku aj niekoľko rodinných domov. Rekonštrukciu začal robiť po uzatvorení nájomnej zmluvy, najskôr sa prerábala v roku 2008 krčmová časť, neskôr sa prechádzalo do ďalšej časti do kultúrneho domu a rekonštrukcia trvala asi 2 roky, robilo sa priebežne.

8. Svedok Róbert P. na pojednávaní uviedol, že žalobca (konateľ žalobcu) je jeho kamarát, poznajú sa od roku 2007. V rokoch 2008 - 2011 študoval a postupne začal pracovať u žalobcu v Barracude. Žalobca si

zobral do prenájmu krčmu v Čeladiciach, chodil tam s ním ako kamarát, hrávali aj v prenajatej telocvični futbal. Keď žalobca túto krčmu zobral do prenájmu, musel predchádzajúcej nájomníčke pani Valine zaplatiť za nejaké veci, ktoré v krčme zostali po nej, napr. krb, veci z baru a podobne. Keby jej nezaplatil, tak ho do krčmy ani nepustí. Žalobca v tejto krčme robil veľkú rekonštrukciu a prevádzkoval ju. Urobil zmeny od podlahy až po stropy, prebiehali tam búracie práce, murárske práce, robil omietky, maľovky, kanalizáciu, vykurovanie, robila to firma žalobcu a keď potom z krčmy odchádzal, on mu pomáhal sťahovať hnutelné veci, televízor, drahú aparatúru, nábytky, gauče, ktoré sa prenášali do Barracudy, žiadnu sanitu odtiaľ nebral. Keďže žalobcovi pomáhal so sťahovaním, kľúče mal vo vrecku on. Všetci traja so starostom sedeli v krčme, kde mu kľúče odovzdal. Starosta sa volal I., krčmu si prezrel, nemal žiadne pripomienky. Žalobcovi ale žiadne peniaze nevyplatil. Čo bolo presne obsahom poslednej debaty si nepamätá, on chodil aj potom do krčmy ďalej. Medzi ľuďmi v dedine sa šírili reči, že starosta žalobcovi nezaplatil. Vie, že nájomca, ktorý išiel po žalobcovi, od starostu dostal peniaze, keď z krčmy odchádzal, pretože keď tam prišiel, starosta mu tie peniaze dával. To, že od starostu ďalší nájomca peniaze dostal vie preto, lebo jeho kamarát s ním telefonoval na hlasitý odposluch a hovoril, že keď z krčmy odchádzal, starosta mu dal okolo 7 000 eur. Pri odovzdávaní kľúčov starosta spomínal pre žalobcu odškodnenie v súvislosti s rekonštrukciou, lebo žalobca tam preinvestoval kvantum peňazí. Pred rekonštrukciou tam chodil, bola to stará dedinská, ošarpaná krčma, ako dekorácia slúžili tri sudové barely, všetko bolo zapadnuté prachom. Keď porovná stav po rekonštrukcii, tak je to diametrálny rozdiel.

9. Svedok N. H. I. vypovedal, že starostom je od 27.12.2010. Nájomná zmluva žalobcovi skončila v marci 2011. Podľa zápisnice z obecného zastupiteľstva zo dňa 17.3.2008 predchádzajúcej nájomníčke Valérii I. končil prenájom priestorov kultúrneho domu a o tieto priestory prejavil záujem žalobca. Obecné zastupiteľstvo sa vtedy uznieslo, že žiadosť o prenájom, resp. návrh nájomnej zmluvy majú predložiť obaja záujemcovia, teda pôvodná nájomníčka Valéria I. ako aj žalobca. Z tohto usudzuje, že návrh nájomnej zmluvy vypracoval žalobca. Zo zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 26.3.2008 vyplýva, že obecné zastupiteľstvo prerokovalo žiadosť o prenájom kultúrneho domu a rozhodlo predĺžiť nájomnú zmluvu Valérii I. do 30.4.2008 a od 1.5.2008 prenajať nebytové priestory žalobcovi. Zo zápisnice z 31.3.2008 vyplýva, že predchádzajúce uznesenie prijaté na zasadnutí obecného zastupiteľstva 26.3.2008, že sa predlžuje Valérii I. nájom o 1 mesiac do 30.4.2008 bolo zrušené a 31.3.2008 bola uzatvorená nájomná zmluva so žalobcom. Majú k dispozícii takú nájomnú zmluvu, ktorú predložil aj žalobca a keď na obecnom zastupiteľstve dňa 7.4.2011 informoval poslancov, že by obec mala z dôvodu skončenia nájomnej zmluvy k 30.3.2011 zaplatiť žalobcovi za zhodnotenie prenajatých priestorov sumu 107 443,54 eur, poslanci, ktorí boli členmi obecného zastupiteľstva aj v predchádzajúcom volebnom období a to Ing. L. B. a T. G. sa vyjadrili, že spochybňujú zmluvu, ktorú má k dispozícii starosta, že takáto zmluva obecným zastupiteľstvom schválená nebola, a preto začal v dokladoch na obecnom úrade hľadať inú nájomnú zmluvu, ktorá mala byť uzatvorená so žalobcom. O nájomnú zmluvu aj našiel, podľa neho však nie je úplná, je z 31.3.2008 a chýbajú v nej ustanovenia článku 7.2 a nasledujúce a rovnako v nej chýba článok 8 a 9 oproti nájomnej zmluve, ktorá bola súdu predložená. Poslanci obecného zastupiteľstva, ktorí boli účastní rekonštrukcie spochybňujú výšku zhodnotenia o viac ako 107 000 eur, pretože takúto hodnotu nemá ani kultúrny dom v obci. S právnou zástupkyňou žalobcu dvakrát rokovo a nikdy mu nespomenula faktúru. Táto im bola doručená až v súvislosti s týmto súdnym konaním. Poslanci sa vyjadrili, že firma, ktorá faktúru vystavila, nikdy v obci na rekonštrukcii kultúrneho domu nerobila. Spochybňuje krycí list rozpočtu, ktorý je súčasťou predloženej faktúry, množstvo v rozpočte uvedených prác a materiálov realizovaných nebolo. Nikdy sa napr. nedemontovali parkety, neodvážala sa suť v takom rozsahu, ako je uvedené v rozpočte, nemontovali sa lustre, sú tam pôvodné. Skôr by povedal, že na objekte bola ešte spôsobená škoda, lebo napr. sa demontovali liatinové radiátory ktoré boli nahradené plechovými. Demontovala sa opona na javisku, ktorá bola majetkom obce a mala aj historickú hodnotu. Zamuroval sa prechod z kultúrneho domu do pohostinstva a teraz sa musí chodiť cez javisko. Nikdy neboli vykonané skúšky tesnosti kanalizácie, lebo táto je napojená na dažďovú kanalizáciu, teda skúška tesnosti by nebola možná. Je pravdou, že bol prítomný, keď žalobca odovzdával kľúče od objektu. K fyzickému odovzdaniu priestorov nikdy nedošlo, nedošlo ani k odsúhlaseniu prác zo strany obce a ani tieto práce nikto neprekontroloval. Z týchto dôvodov žalovanú sumu spochybňuje. Na rokovaní s právnou zástupkyňou žalobcu bol asi 2-3 krát. Žiadal doklady, ktoré by preukazovali vykonanie týchto prác, aby sa k nim mohlo vyjadriť zastupiteľstvo, pretože chcel túto vec urovnať. Vtedy sa právna zástupkyňa žalobcu vyjadrila, že žiadne doklady nemá.

10. Svedok Ing. L. B. pred súdom vypovedal, že bol poslancom obecného zastupiteľstva v rokoch XXXX až 2013. V tom období bol starostom obce Jaroslav Papp, ktorý im povedal že predchádzajúca

nájomníčka v uvedených priestoroch končí a o priestory má záujem nový nájomca. Predložil im v zastupiteľstve nájomnú zmluvu. Pamätá si, že to bola jednoduchá zmluva, mala možno 2 strany a bola tam, taká zvláštna klauzula, že firma môže robiť svojvoľne úpravy bez odsúhlasenia obecným zastupiteľstvom a obec je povinná uhradiť tieto úpravy aj bez predloženia dokladov. Takúto zmluvu neodsúhlasili, odporučil vypracovať novú zmluvu s novými podmienkami, ktorá mala byť prerokovaná v obecnom zastupiteľstve. Myslí si, že žiadna ďalšia v zastupiteľstve prerokovaná nebola. Nový nájomca však do uvedených priestorov prišiel. Keď sa starostu pýtali na základe čoho, neukázal im ani nájomnú zmluvu. Bola to nejaká záležitosť, ktorá sa týkala aj syna vtedajšieho starostu. Svedok B. ďalej uviedol, že do pohostinstva nechodil. O objekt slúžil aj ako kultúrny dom. Stretávali sa tam ľudia, keď obec organizovala nejaké podujatia. Len z počutia vie, že sa tam robili nejaké drobné úpravy, vymaľovalo sa, opravilo sa kúrenie a sociálne zariadenie. Okrem 2 až 3 rokovaní zastupiteľstva sa zúčastňoval každého rokovania. Konateľ žalobcu tam nikdy nevidel. Objekt bol pred rekonštrukciou v dezolátnom, horšom stave, ale bol užívaniaschopný. Obecné slávnosti prebiehali väčšinou v lete a vonku. Po rekonštrukcii je objekt zvonka stále v zlom stave, vnútri je to lepšie. Boli tam problémy s kanalizáciou, WC poriadne nefungujú. Počas rekonštrukcie nijaké mechanizmy alebo ľudí tam pracujúcich nevidel, rekonštrukčné práce však mohol prehliadnuť. Nevedel o žiadnych investíciách, že by sa tam niečo robilo. Starosta oficiálne cez zastupiteľstvo nič neodkomunikoval. Reakcia poslancov voči bývalému starostovi bola negatívna, napr. firma, ktorá robila v obci kanalizáciu v tom období ju robila nekvalitne, preto sa poslanci zaujímali viac o tieto problémy a nie o uvedený objekt. V čase pred rekonštrukciou sa v objekte robili asi 1 až 2 plesy a počas nich sa používali toalety, ktoré boli vonku v samostatnej murovanej miestnosti a boli v zlom stave. Vzhľadom na uvedené zrejme toalety vo vnútri neboli. V objekte je ešte aj pošta a potraviny a v minulosti objekt slúžil aj ako kinosála, čo vie len z počutia. Nevie, či sa niekto z poslancov pokúšal zastaviť prebiehajúcu rekonštrukciu, ale pokiaľ vyvolávali diskusiu na túto tému, starosta reagoval podráždeno, neodpovedal im, podráždeno reagoval na hocijakú tému, ktorá sa týkala obce, zvykol ukončiť zasadnutie zastupiteľstva a v podstate nefungoval v zmysle zákona ako starosta, teda neriadil rokovania zastupiteľstva v zmysle zákona. Svedok má vedomosť o tom, že obec sa domáhala zaplatenia nájomného od žalobcu, má to na starosti audítorka, ktorá pri kontrole prišla na to, že nájomné nebolo uhradené. Na toto sa prišlo po tom, čo bol v obci zvolený nový starosta.

11. Svedok T. G. na pojednávaní uviedol, že obec dala priestory do prenájmu. B. zmluva v zastupiteľstve nebola odsúhlasená, pretože firma mala vykonávať rekonštrukčné práce a obec ich mala zaplatiť. Poslanci žiadali zmenu tejto nájomnej zmluvy, pričom každá prerábka mala byť odsúhlasená v zastupiteľstve a malo byť prerokované či jednotlivé práce obec môže a chce zaplatiť. Nevie o tom, že takto podľa požiadaviek poslancov upravená nájomná zmluva by bola v zastupiteľstve prerokovaná. Je možné, že na takom zasadnutí nebol. Poslancom je už 16 rokov a o zasadnutí zastupiteľstva sa robí aj prezenčná listina. Starosta informoval poslancov, že sa robia stavebné úpravy v objekte. Nevie, či sa ako poslanci zaujímali o to, kto tieto práce zaplatí. Je rodák z obce. Vie, že v objekte sa často menili nájomcovia. Objekt slúžil ako kultúrny dom, pohostinstvo, bola tu agitačná miestnosť a dvor. V objekte boli popraskané steny, nebol v dobrom stave, ale bol užívaniaschopný. Toalety boli samostatne vonku, objekt si vyžadoval stavebné úpravy. Chodieval tam tak dvakrát do roka, keď boli nejaké školské alebo obecné akcie, do pohostinstva nechodil. V obci je ešte druhé pohostinstvo na súkromnom pozemku, aj v uvedenom období bolo. Býva asi 1 km od tohto objektu. Priebeh prác nesledoval, pretože popri objekte nechodí. Po rekonštrukcii tam bol, lebo tam deti mali nejakú akciu. Všimol si vymaľované steny, spravené omietky, boli tam tapetové obklady, opravené javisko, vybudované sociálne zariadenia, bola prerobená agitačná miestnosť, v ktorej bolo akvárium. Na prvý dojem bolo vidieť, že je to pozmenené. Firma, ktorá rekonštrukciu robila, mala všetky práce podložiť faktúrami. Nevie, že by sa to takto udialo. Obec má na prenájom aj ďalšie nehnuteľnosti, toto nebola jediná. Nevie, či žalobca platil obci za užívanie predmetnej nehnuteľnosti. Starosta ich na zasadnutiach informoval o priebehu rekonštrukcie. Pôvodná nájomná zmluva so žalobcom odsúhlasená nebola. Nejaká bola na zastupiteľstve, na ktorom on vtedy nebol. Obec chcela aby sa objekt zrekonštruoval, ale nesúhlasili s financovaním tak, ako to malo byť podľa prvej nájomnej zmluvy. Čo sa týka prác, podlahy boli pôvodné ale prebrúsené parkety a kúrenie v objekte bolo prerobené. Obec na objekte vymenila plastové okná a dvere, ale či to bolo pred rokom 2008 alebo neskôr, uviesť nevie. Obec tiež financovala opravu kolotočov, ktoré sú na dvore v objekte. Z pohľadu laika vidno na objekte úpravu, už nie sú popraskané steny, staré závesy na javisku a podobne. Sama obec plánovala rekonštrukciu uvedeného objektu. Problém bol v tom, že celý objekt nepatrí obci, časť patrí Jednote, teda by sa dvaja museli dohodnúť na rekonštrukcii. Čo sa týka ostatných prenajatých priestorov v obci, priestory ktoré má v prenájme zámočník, tam bola odsúhlasená nájomná zmluva a

rovnako v priestoroch ktoré užíva nemecká firma poslanci schválili nájomnú zmluvu, táto firma je v obci už 15 rokov.

12. Prostredníctvom dožiadaného Okresného súdu Bratislava I. bol dňa 8.4.2016 vypočutý svedok Peter P. nachádzajúci sa v čase výsluchu vo väzbe. Svedok na otázky právneho zástupcu žalovaného a súdu uviedol, že bol splnomocnencom spoločnosti LK IMPOEXPO s.r.o. pre daňový úrad cca 3 až 4 mesiace, presné obdobie si nepamätá. V zásade dohadoval obchod pánovi W.. Spoločnosť LK IMPOEXPO s.r.o. kultúrny dom v Čeľadiciach priamo nerekonštruovala, ale sprostredkovala inú spoločnosť. Za spoločnosť LK IMPOEXPO s.r.o. vystavila faktúru asi účtovníčka Monika T. a podpisoval ju konateľ I. W.. U. sa nepamätal, či bola faktúra uhradená, či bola uhradená určite, niečo išlo cez účet, niečo na príjmové doklady. C. rekonštrukcie prišiel do kontaktu s pánom Roderikom. U. nevedel uviesť, kto objednávku na vykonanie rekonštrukcie zadal, či prišla písomne, poštou, e-mailom, nevedel uviesť ani meno firmy, ktorá rekonštrukciu vykonala.

13. Svedok J. T. na pojednávaní uviedol, že pre žalobcu pracoval asi X až 3 roky, mal na starosti aj prevádzku pohostinstva v Čeľadiciach. V týchto priestoroch robil aj 4 roky predtým, ako mal priestory v nájme žalobca. Vie, že tu prebehla rekonštrukcia. Pred rekonštrukciou boli priestory užívateľné, avšak nebol to žiadny luxus. Pódium bolo na spadnutie, čo zodpovedalo veku stavby. Pamätá sa, že sa vybudovali toalety, postavili sa nejaké priečky, omietli sa steny, v niektorých miestnostiach boli tapety, ťahal sa plynomer, kúrenie, osadili sa nové radiátory, zrekonštruovali sa podlahy, podlaha v kultúrnom dome bola vybrúsená a nová podlaha bola položená na pódium. Prerábala sa väčšina miestností, okrem dvoch malých miestností vzadu, ktoré slúžili ako sklad, tam sa na jednej miestnosti menili plastové dvere. On extra stavebník nie je, nepísal si, čo všetko sa robilo, nevie úplne presne určiť, či sa robili všetky práce ako sú v zozname (č. I. 12 spisu). Svedok na pojednávaní svoju výpoveď opravil a tvrdil, že práce v tomto rozsahu sa robili, avšak keďže nie je stavebník, nevie presne povedať, či tam išlo také množstvo elektroinštalácie, káblov, na starosti mal iné veci. Vie, že pán H. do prerábky investoval veľa peňazí, presnú sumu nevie, odhaduje, že to mohlo byť aj 100 000 eur. Okolo 50 000 až 60 000 eur mohlo stáť vybavenie a zariadenie (kožené gauče, obrazy, záclony, tapety), tu sa nešetrilo v nijakom smere. V čase, kedy sa nájom žalobcu končil, u žalobcu nepracoval, aj preto nevedel presne uviesť, čo tam zostalo a čo tam nezostalo. Kto realizoval rekonštrukciu uviesť nevedel, nevie či žalobca za rekonštrukciu zaplatil. Vie, že pán H. mal peniaze.

14. Na pojednávaní dňa 29.4.2019 súd vykonal výsluch svedka Jaroslava L., ktorý uviedol, že bol starostom obce Čeľadice od jari 2003 do roku 2012. Platilo, že ak si nájomca prenajal nehnuteľnosť, rekonštruoval si ju z vlastnej iniciatívy. Za jeho času refundáciu nákladov nikto nepýtal. Vie, že právna zástupkyňa žalobcu mala záujem o odkúpenie kultúrneho domu, preto jej povedal, že ak si chce nehnuteľnosť odkúpiť, je potrebné si podať žiadosť na zastupiteľstvo a ešte predtým je potrebné získať súhlas od Jednoty. Nevie uviesť, koľko peňazí žalobca do nehnuteľnosti investoval. To čo zrekonštruoval bolo pekné a na úrovni. Ak by žalobca ako nájomca požiadal obec o pomoc, boli by ochotní mu pomôcť s materiálom. Nikdy by mu nezaplatili za prácu, to nebývalo zvykom. On sám začal ako prvý v 90-tych rokoch v obci podnikáť. Obec mu tiež prispela materiálom na rekonštrukciu vonkajších priestorov v tej istej nehnuteľnosti (cement), ale nepreplatili mu nič iné. V kultúrnom dome žalobca zrekonštruoval pivnicu, vymenil drevené okná za plastové, osadil plynový kotol, urobil medené rozvody. Zrekonštruoval aj časť, kde bolo pódium. Investície žalobcu poňal ako opravy, ku ktorým nebolo potrebné stavebné povolenie. Žalobca vnútri v krčme porobil tiež záchody, ktoré boli dovtedy vonku. Za jeho obdobia žalobca o náhradu investícií nepožiadala. K ustanoveniu v článku 8 posledný odsek nájomnej zmluvy na č. I. 109 uviedol, že je to veta, nad ktorou sa pozastavovali. Je si istý, že v zmluve článok 8 posledný odsek bol. Oni si to takto dali do zmluvy, ale určite by nesúhlasil s tým, že im všetko preplatia. Tú zmluvu detailne nečítal, vedel, že ju musí schváliť obecné zastupiteľstvo. Obecné zastupiteľstvo zmluvu schválilo. Detailne nevie uviesť, v akom znení obecné zastupiteľstvo zmluvu schválilo, či tam bol článok 8 posledný odsek. Je to už 15 rokov, nevie ani uviesť, od kedy tá zmluva bola schválená. Prenájom bol obecným zastupiteľstvom schválený jednohlasne. Obecné zastupiteľstvo schvaľovalo prenájom nehnuteľností ako taký, nie konkrétnu zmluvu, nevie uviesť, či jednotliví poslanci mali k dispozícii zmluvu a či si ju preštudovali. Niektorí mali, niektorí nemali. Obecné zastupiteľstvo tvoria rôzni ľudia s rôznym vzdelaním. On zmluvu dával tým, u ktorých si myslel, že tomu rozumujú lepšie, napr. stavebnému inžinierovi pánovi Dubeňovi a pánovi V. a možno aj Ing. I. L. X. a pani J. týmto veciam nerozumeli, oni boli skôr pre kultúru. L. schválenie nájmu bola potrebná nadpolovičná väčšina hlasov poslancov, to znamená zo 7 poslancov museli hlasovať za aspoň 4 poslanci. Za celé volebné obdobie, čo bol starostom, nikto

nežiadal o preplatenie nákladov na opravu. Žalobca ho nikdy nepožiadala o súhlas, či môže nejaké opravy alebo rekonštrukcie vykonať.

15. Na pojednávaní dňa 30.9.2019 súd spor rozhodol rozsudkom pre zmeškanie žalobcu tak, že žalobu zamietol a žalovanému voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Podaním zo dňa 18.10.2019 sa žalobca domáhal zrušenia rozsudku pre zmeškanie v celom rozsahu majúc za to, že pre jeho vydanie neboli splnené zákonné podmienky. Konajúci súd uznesením č. k. 19C/291/2013-420 zo dňa 3.2.2020 rozsudok pre zmeškanie zrušil a vo veci vytýčil pojednávanie na deň 27.5.2020, na ktoré predvolal svedkov Y. L., N.. L. B. a T. G..

16. Na pojednávaní dňa 27.5.2020 právny zástupca žalobcu poukázal na nutnosť vykonania konfrontácie svedkov Jaroslava L. so svedkami Ing. L. B. a T. G.. O vykonanie konfrontácie žiadal z dôvodu, že považoval za nutné objasniť, čo je uvedené v nájomnej zmluve v článku 8, v ktorom sa nachádza klauzula o povinnosti žalovaného vyplatiť investície, resp. zhodnotenie spornej nehnuteľnosti žalobcovi. O otázku považuje za kľúčovú, pretože v tomto konaní sa jedná o zmluvný záväzok žalovaného tieto nároky žalobcovi po skončení nájmu vyplatiť, čo žalovaný sporuje.

XX. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 27.5.2020 nesúhlasil s ďalším odročovaním pojednávania za účelom vykonávania konfrontácie svedkov. Výpovede svedkov si podľa neho nerozporujú. U. G. nevypovedal, že nebol na uvedenom zasadnutí, svedok G. vypovedal, že na zasadnutí obecného zastupiteľstva nájomná zmluva schválená nebola a nevie o tom, že by upravená zmluva podľa požiadaviek poslancov bola v zastupiteľstve prerokovaná. Ďalej uviedol, že je možné, že na takomto zasadnutí, kde by bola takto upravená nájomná zmluva prerokovaná nebol. Uviedol teda, že na tom zasadnutí, na ktorom bol prítomný, nebola nájomná zmluva schválená. To potvrdil aj poslanec a svedok Németh a potvrdil to aj bývalý starosta L., ktorý uviedol, že obecné zastupiteľstvo schvaľovalo prenájom nehnuteľnosti ako taký, a nie konkrétne nájomnú zmluvu. U. L. aj v iných veciach vykonával právne úkony bez súhlasu obecného zastupiteľstva a tieto podpísal. V tomto konaní boli všetci svedkovia, ktorých konfrontáciu žiada žalobca, vypočutí. Ich výpovede si nerozporujú, práve naopak sú vo vzájomnej zhode, v tom, že zmluva ako taká schválená nebola.

18. V záverečnej reči právny zástupca žalobcu zhrnul, že považuje za preukázanú existenciu svojho nároku, a to predložením nájomnej zmluvy, tak v kópii ako aj v originále. Jej existenciu potvrdil aj svedok L. ako bývalý štatutár žalovaného, ktorý ju v tejto forme podpísal, čo potvrdil na pojednávaní, kde mu bol originál tejto zmluvy predložený. Rovnako potvrdil, že zmluva v originálnom znení bola schválená obecným zastupiteľstvom a tiež, že tieto náklady budú žalobcovi preplatené. Jednoznačne sa podľa neho jednalo o zmluvný záväzkový vzťah medzi žalobcom a žalovaným, z ktorého vyplýval žalobcov nárok, a to bez ohľadu na argumentáciu žalovaného, že v konaní sa mal na strane žalovaných objaviť aj ďalší subjekt COOP Jednota. Subjekt COOP Jednota nebol zmluvnou stranou, preto nebol ani dôvod požadovať splnenie tohto nároku. Žalobca na podporu svojich tvrdení, hlavne čo do zdokumentovania vykonanej rekonštrukcie, ale i výšky resp. sumy tejto rekonštrukcie predložil odborné stanovisko znalca z odboru ohodnotenia nehnuteľnosti, z ktorého vyplýva presný rozsah a suma, v ktorej bola vykonaná rekonštrukcia. Obrana žalovaného bola zameraná na sponchybovanie a tvrdenie iných skutočností, resp. iného rozsahu rekonštrukcie. Žalovaný ako strana v konaní v zásade s rovnakým bremenom svojich tvrdení nepreukázal, že by sa malo jednať o iný rozsah ako bol zdokumentovaný odborným stanoviskom znalca. Rovnako nepreukázal existenciu inej verzie zmluvy, ako predložil žalobca, a to s platnosťou originálu, čo žiadnym spôsobom nemôže byť v neprospech žalobcu a brané ako relevantná obrana žalovaného. Žalobca súdu vytkol nedostatočne vykonané dokazovanie, keď súd nevykonal predovšetkým konfrontáciu svedkov Jaroslava L., N.. L. B. a T. G. a znalecké dokazovanie k oceneniu investícií vložených do nehnuteľnosti. Aj keby žalobca predložil znalecký posudok, zo strany žalovaného by bol aj tak označený ako neobjektívny, preto žalobca žiadal vykonať dokazovanie znalcom určeným súdom. Z. zamietajúce rozhodnutie by bolo v tomto konaní nesprávne a určite aj predčasné. Aj z morálneho hľadiska určitá náhrada žalobcovi za vykonanú rekonštrukciu patrí.

19. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

20. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. K., obec K., okres B., a to parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape, parc. č. E./X o výmere XXX m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 342/5 o výmere 733 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 342/6 o výmere

301 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria a stavba (kultúrny dom) so s. č. 279 na parcele č. 342/5 mal súd preukázané, že žalovaný je vlastníkom uvedených nehnuteľností vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 k celku a ďalším podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 k celku je COOP Jednota, spotrebné družstvo. Vlastnícke právo bolo žalobcovi zapísané v konaní vedenom príslušným správny orgánom pod Z 130/97.

21. V priebehu konania boli stranami sporu predložené dve nájomné zmluvy uzavreté medzi nimi sporu, a to žalovaným ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom (na č. I. 109 a na č. I. 112 spisu). Obidve nájomné zmluvy sú datované 31.1.2008, obidve sú podpísané stranami sporu a na obidvoch je i odtlačok úradnej pečiatky žalovaného i odtlačok pečiatky žalobcu. V obidvoch nájomných zmluvách je v čl. 2 definovaný predmet zmluvy a týmto je prenájom nasledovných nehnuteľností (nebytových priestorov): svadobka, sklady v kultúrnom dome, knižnica, kuchyňa, agitačné stredisko, bufet, chodba, premietačka, javisko, sála v kultúrnom dome, WC v budove sociálneho zariadenia pri kultúrnom dome v Čeladiciach o prenajímanej ploche 412,14 m<sup>2</sup>. Prenajímaná plocha predstavuje spolu 412,14 m<sup>2</sup>. V čl. 4 obidvoch zmlúv je uvedené, že nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú od 1.4.2008 do 30.3.2011. Nájomné zmluvy obsahujú v čl. 5 zhodné ustanovenie o výške a splatnosti nájomného, kde je uvedené, že výška nájomného sa určuje paušálnou dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Zb. o cenách, vyhl. Č. 608/1990 Zb. a to nasledovným spôsobom: prevádzkové priestory 225 Sk/m<sup>2</sup>, skladové priestory 170 Sk/m<sup>2</sup>, ostatné priestory 100 Sk/m<sup>2</sup>. V zmysle uvedeného článku bolo ročné nájomné dojednané vo výške 85 186,65 Sk, zaokrúhlene 85 187 Sk, štvrťročné nájomné predstavovalo 21 296,75 eur. Nájomca sa zaviazal pravidelne každý štvrťrok vopred vždy do 15-teho dňa príslušného štvrťroka poukazovať na účet prenajímateľa nájomné vo výške 21 296,75 eur.

22. Nájomná zmluva predložená žalobcom (č. I. 112 spisu) obsahuje článok 8 Osobitné dojednania, kde je uvedené, že zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

- nájomca sa zaväzuje udržiavať priestory areálu v náležitom poriadku,
- nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať na účel uvedený v základných podmienkach nájomnej zmluvy,
- prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas s uskutočnením plánovaných zmien na prenajatom objekte,
- nájomca je oprávnený investovať do predmetu nájmu, tento opraviť, prestavať tak, aby zmeny, ktoré uskutoční na objekte, dospeli k jeho zhodnoteniu,
- ak zmeny na predmete nájmu budú uskutočnené tak, že sa zvýši hodnota objektu, prenajímateľ sa zaväzuje po ukončení nájmu uhradiť nájomcovi náklady, ktoré na zhodnotenie objektu vynaložil.

23. Z nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom ako prenajímateľom a Marekom Plevom ako nájomcom dňa 15.8.2011 súd zistil, že predmetom tejto zmluvy bol prenájom totožnej nehnuteľnosti - stavby so s. č. 279 - pohostinské zariadenie a ako jeho súčasť kultúrny dom s príslušnými priestormi - skladové priestory, kuchyňa, V.I.P miestnosť, bufet, chodba o celkovej prenajímanej ploche 500 m<sup>2</sup>. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 15.8.2011 do 31.7.2015. V čl. 8 osobitných ustanovení tejto nájomnej zmluvy je uvedené, že zmluvné strany sa dohodli na osobitných podmienkach tu uvedených, o. i. i na tom, že nájomca je oprávnený investovať do predmetu nájmu, tento opraviť (vo výške presahujúcej sumu 160 eur), prestavať tak, aby zmeny, ktoré uskutoční na objekte, dospeli k jeho zhodnoteniu, iba na základe predchádzajúceho prerokovania a schválenia OcÚ. Ak zmeny na predmete nájmu budú uskutočnené tak, že sa zvýši hodnota objektu, prenajímateľ sa zaväzuje po ukončení nájmu uhradiť nájomcovi alikvótnu čiastku za náklady, ktoré na zhodnotenie objektu vynaložil po zhodnotení amortizácie.

24. Na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom ako prenajímateľom a Róbertom R. (Robert Gyepes - ROBITRANS) ako nájomcom dňa 30.8.2006 boli nájomcovi prenajaté totožné priestory, a to svadobka, sklady v kultúrnom dome, knižnica, kuchyňa, agitačné stredisko, bufet, chodba, premietačka, javisko, sála v kultúrnom dome, WC v budove sociálneho zariadenia pri kultúrnom dome v Čeladiciach o prenajímanej ploche 412,14 m<sup>2</sup>. Táto nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 1.9.2006 do 31.3.2008. Podľa čl. 7 bodu 3 nájomnej zmluvy prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. K úhrade nákladov je v tejto zmluve samostatný čl. 6, kde je uvedená len jedna veta a to, že prenajímateľ si bude platiť všetky faktúry za elektrinu, plyn, vodné a stočné, miestny poplatok za zber, prepravu KO, vývoz fekálií.

25. Podľa dokumentu označeného ako Odborný názor o technickom zhodnotení stavieb nepoužiteľný na právne úkony vypracovaného k 3.3.2011 Ing. Ľubomírom Drgom za účelom stanovenia hodnoty reálneho zhodnotenia budovy reštaurácie súp. č. 279 na parcele č. 342/5 stavebnými úpravami nájomcom od začiatku zhodnocovania do 3.3.2011 bola východisková hodnota predmetnej budovy vo výške 332 489,65 eur, východisková hodnota po zhodnotení bola 332 489,65 eur, z čoho vyplýva cena zhodnotenia 107 443,54 eur.

26. Z výzvy zo dňa 1.12.2011 adresovanej starostovi žalovaného Ing. Antonovi Lacovi mal súd preukázané, že žalobca v uvedenom dokumente prostredníctvom svojej právnej zástupkyne požiadal žalovaného o úhradu pohľadávky v sume 108 620,56 eur. Právna zástupkyňa žalobcu tu poukázala na jednotlivé vzájomné pohľadávky žalobcu a spoločnosti ADONA-DEVELOP & INVEST, s.r.o. voči žalovanému. Celková hodnota pohľadávok firmy žalobcu a spoločnosti ADONA-DEVELOP & INVEST, s.r.o. voči žalovanému je vo výške 122 436,57 eur. Celková pohľadávka žalovaného voči uvedeným dvom spoločnostiam je 13 816 eur. Rozdiel predstavuje sumu 108 620,56 eur. Teda ADONA-TABERN s.r.o. eviduje voči Obci Čeladice pohľadávku 108 620,56 eur.

27. Na č. I. 59 spisu je faktúra č. 20110224 vystavená dodávateľom LK IMPOEXPO, s.r.o. odberateľovi, ktorým je žalobca zo dňa 28.3.2011, splatná dňa 11.4.2011 znejúca na sumu vo výške 128 932,25 eur s DPH (suma 107 443,54 eur bez DPH). V popise druhu tovaru a služby je uvedené, že ide o faktúru za budovu reštaurácie, bývalého kultúrneho domu, súp. č. 279, parc. č. 342/5, k. ú. Čeladice, okres Nitra. Na faktúre je uvedené, že ju vyhotovil Kižnanský Ladislav.

28. Na č. I. 60 je krycí list rozpočtu predložený žalobcom v priebehu konania, ktorého obsahom sú rozpočtové náklady na stavbu s názvom Budova reštaurácie, kde sú rozpočtové náklady vyčíslené celkovou sumou vo výške 72 813,63 eur bez DPH, 87 376,36 eur s DPH.

29. Zo zápisnice z 13. zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Čeladiciach zo dňa 17.3.2008 súd zistil, že na predmetnom zasadnutí starosta informoval poslancov, že nájomná zmluva o prenájme kultúrneho domu končí dňom 31.3.2008. Žiadosť o prenájom zaslali p. P. I., K. 241 a firma H. - TABERN, s.r.o. so sídlom Farská 12, Nitra. OZ sa uznieslo, že obaja žiadatelia majú predložiť návrh na nájomnú zmluvu s určením podmienok plnenia do termínu 26.3.2008 do 15:00 hod. OZ rozhodne o ďalšom prenajímateľovi (správne malo byť zrejme nájomcovi - pozn. súdu) na ďalšom zasadnutí 26.3.2008 o 19:00.

30. Zo zápisnice zo 14. mimoriadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Čeladiciach konaného dňa 26.3.2008 vyplýva, že obecné zastupiteľstvo prerokovalo žiadosti o prenájom kultúrneho domu a rozhodlo sa predĺžiť nájomnú zmluvu p. Valérii I. do 30.4.2008 a od 1.5.2008 prenajať nebytové priestory kultúrneho domu pre ADONU-TABERN s.r.o. so sídlom Farská 12, Nitra zastúpenú G. G..

31. Podľa zápisnice z 15. mimoriadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Čeladiciach konaného dňa 31.3.2008 bolo jediným bodom programu riešenie nájomnej zmluvy nebytových priestorov kultúrneho domu. Obecné zastupiteľstvo prijalo uznesenie, ktorým uznesenie č. 14 zo dňa 26.3.2008, bod 2, ktorým sa predĺžila nájomná zmluva k nehnuteľnostiam, ktorých nájomcami boli p. Róbert Gyepes, bytom K. XXX a p. P. I., bytom Čeladice XXX sa zrušilo. V platnosti tak zostala nájomná zmluva, ktorej platnosť skončila dňa 31.3.2008.

32. Z bodu 8 zápisnice z 2. riadneho zasadania obecného zastupiteľstva konaného dňa 7.4.2011 súd zistil, že starosta informoval o nájomnej zmluve a o rokovaní s právnu zástupkyňou žalobcu o uzatvorení Baru COMPANIEROS z dôvodu skončenia nájomnej zmluvy k 30.3.2011 a o súdnych sporoch medzi žalovaným zastúpeným bývalým starostom Jaroslavom Pappom a žalobcom ohľadom kúpy a nájmu pozemku okolo BJ 12. Právna zástupkyňa žalobcu ponúkla vyriešiť uvedené súdne spory mimosúdnym vyrovnaním. Vzhľadom k tomu, že pri stavebných prácach pri prerábaní baru COMPANIEROS a kultúrneho domu neboli doložené na obecný úrad žiadne doklady ani vyúčtovanie prác, starosta predložil obecnému zastupiteľstvu odborný názor o technickom zhodnotení a stavieb vytvorený Ing. Ľubomírom Drgom, ktorý stanovil zaokrúhlenú reálnu hodnotu zhodnotenia v čase na sumu XXX XXX,XX eur. Poslanci, ktorí boli členmi zastupiteľstva aj v predchádzajúcom volebnom období Ing. Peter Németh a T. G. sa vyjadrili, že spochybňujú zmluvu, ktorú má k dispozícii starosta. B. je taká aká, bola schválená bývalým zastupiteľstvom. „L. zmluva“ je ukončená v čl. 7 v bode č. 3, ktorý je totožný s „novou zmluvou“ v článku 9 s bodom 3. V pôvodnej zmluve chýba v článku 7 odsevec 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Ďalej chýba celý

článok 8 a článok 9 odstavce 1 a 2. Obecné zastupiteľstvo vyjadrilo podozrenie o pravosti uvedených zmlúv a odporučilo starostovi prejednať nájomné zmluvy s bývalým nájomcom, bývalým starostom obce a všetkými bývalými poslancami obecného zastupiteľstva. Ing. Alžbeta Sereďičová navrhla, že musia dokladmi preukázať náklady, pokiaľ to nevydokladujú, nemajú nárok na vyplatenie.

33. Podľa § 12 ods. 3, druhá veta písm. m štatútu Obce Čeladice obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce a najmä je mu vyhradené schvaľovať nakladanie s majetkovými právami nad 10 000 Sk (331,94 eur).

34. Z písomného vyjadrenia Ladislava W. zo dňa XX.X.XXXX vyplýva, že tento si nespomína, že ako konateľ firmy LK IMPOEXPO s.r.o. mal riešiť nejaké práce, ktoré táto firma vykonávala v kultúrnom dome v Čeladiciach. Firma mala i ďalšieho konateľa Petra Vachana, uvedené mohol realizovať on. Ladislav W. uviedol, že o tejto realizácii rekonštrukčných prác mohla viesť pani Monika T., ktorá firme LK IMPOEXPO s.r.o. spracovávala účtovníctvo.

35. Z výpisu z obchodného registra spoločnosti LK IMPOEXPO, s.r.o., IČO: 44 629 231 mal súd preukázané, že táto spoločnosť mala v predmete činnosti zapísané oprávnenie vykonávať prípravné práce k realizácii stavby, iné stavebné činnosti tu zapísané nemala. Konateľom uvedenej spoločnosti bol od vzniku spoločnosti, t. j. 12.3.2009 do 28.3.2013 Ladislav Kižnanaský, ktorý bol v uvedenom období zároveň jediným spoločníkom tejto spoločnosti.

36. Z písomného vyjadrenia Petra P.a doručenému súdu dňa 21.10.2015 súd zistil, že Peter Vachan nebol konateľom spoločnosti LK N. s.r.o., ale mal plnú moc na zastupovanie firmy. L. firmu H. - O. vykonávali rekonštrukčné práce na kultúrnom dome v Čeladiciach. Nepamätá sa presne aké, lebo mali sobdodávateľov. O dokladoch nevie, kde sa nachádzajú, pretože firma LK IMPOEXPO s.r.o. bola predaná.

37. Zistený skutkový stav súd právne posúdil v zmysle nižšie citovaných ustanovení platných právnych predpisov:

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

39. Podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

40. Podľa § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

41. Podľa § 8 ods. 1, 2, 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len zákon č. 369/1990 Zb.) majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce. Majetok obce slúži na plnenie úloh obce. Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

42. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. orgánmi obce sú  
a) obecné zastupiteľstvo,  
b) starosta obce (ďalej len „starosta“).

43. Podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o 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.

44. Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. predstaviteľom obce a najvyšším výkonným orgánom obce je starosta. Funkcia starostu je verejná funkcia. Funkčné obdobie starostu sa skončí zložením sľubu novozvoleného starostu. Spôsob voľby starostu upravuje osobitný zákon.

45. Podľa § 13 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. starosta

- a) zvoláva a vedie zasadnutia obecného zastupiteľstva a obecnej rady, ak tento zákon neustanovuje inak, a podpisuje ich uznesenia,
- b) vykonáva obecnú správu,
- c) zastupuje obec vo vzťahu k štátnym orgánom, k právnickým a fyzickým osobám,
- d) vydáva pracovný poriadok, organizačný poriadok obecného úradu a poriadok odmeňovania zamestnancov obce; informuje obecné zastupiteľstvo o vydaní a zmenách organizačného poriadku obecného úradu,
- e) rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce vyhradené obecnému zastupiteľstvu.

46. Podľa § 13 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb. starosta je štatutárnym orgánom obce. Starosta môže rozhodovaním o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb v oblasti verejnej správy písomne poveriť zamestnanca obce. Poverený zamestnanec obce rozhoduje v mene obce v rozsahu vymedzenom v písomnom poverení.

47. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom od 1.9.2004 do 31.12.2008 (ďalej len zákon č. 138/1991 Zb.) orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol obci zverený, v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.

48. Podľa § 7 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä

- a) udržiavať a užívať majetok,
- b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
- c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
- d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.

49. Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä

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

50. Podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha vždy nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote.

51. Po vykonaní dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba dôvodná nie je.

52. S poukazom na námietku žalovaného o nedostatku pasívne legitimovaných subjektov na strane žalovaného, ktoré podľa jeho názoru majú tvoriť nerozlučné procesné spoločenstvo, sa súd v prvom rade zaoberal dôvodnosťou tejto námietky. Žalovaný v priebehu konania poukázal na skutočnosť, že nehnuteľnosť, ktorej zhodnotenie je predmetom tohto konania, je v podielovom spoluvlastníctve žalovaného a ďalšieho subjektu COOP jednota, spotrebné družstvo, pričom každý z nich je podielovým spoluvlastníkom uvedenej nehnuteľnosti o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 k celku. Žalovaný preto v konaní argumentoval tým, že pokiaľ je predmetom konania zaplataenie sumy, ktorá mala byť investovaná do spoločnej nehnuteľnosti, je nutné, aby účastníkmi tohto konania boli všetci spoluvlastníci predmetnej nehnuteľnosti. Poukázal na ust. § 137 v spojení s ust. § 139 Občianskeho zákonníka. Túto námietku považoval žalobca za nedôvodnú. Za nedôvodnú považoval uvedenú námietku i konajúci súd. Z vykonaného dokazovania súd zistil, že žalobca sa v tomto konaní voči žalovanému domáhal

peňažného nároku, pričom záväzok žalovaného odvodzoval práve zo zmluvy uzavretej medzi stranami sporu. Pretože ďalší podielový spoluvlastník nehnuteľnosti S. jednota, spotrebné družstvo účastníkom daného právneho vzťahu nebol, nie je ani v tomto konaní pasívne vecne legitimovaným. Na strane žalovaných nejde o nútené procesné spoločenstvo (§ 78 ods. 1 CSP) a pre prípadný úspech žalobcu v tomto konaní preto nebolo nutné, aby bol subjekt COOP Jednota, spotrebné družstvo stranou v tomto spore.

53. Za dôležitú okolnosť, ktorú bolo nutné v tomto konaní objasniť, považoval súd zistiť, či medzi stranami sporu došlo k vzniku zmluvného vzťahu na základe nájomnej zmluvy a či súčasťou záväzku žalovaného z uvedeného zmluvného vzťahu bola i povinnosť žalovaného po skončení nájmu refundovať žalobcovi investície, ktoré žalobca na zhodnotenie prenajatej nehnuteľnosti vynaložil. V tomto konaní boli súdu predložené dve takmer identické nájomné zmluvy, pričom povinnosť refundácie nákladov vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu bola obsiahnutá len v jednej z nich (zmluva predložená žalobcom - č. I. 109 spisu). V druhej zmluve (č. I. 112 spisu) táto povinnosť obsiahnutá nebola. Za účelom objasnenia skutočností ohľadom vzniku povinnosti žalovaného uhradiť žalobcovi náklady vynaložené na zhodnotenie predmetu nájmu boli v konaní vypočutí svedkovia Jaroslav L., N. L. B., T. G., N. H. Laca, k uvedenému sa vyjadril i konateľ žalobcu Roderik H.. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázať, že k podpisu zmluvy v znení obsahujúcom sporný čl. 8 o povinnosti refundácie nákladov medzi žalovaným zastúpeným starostom Y. L. a žalobcom došlo a táto zmluva bola aj predložená obecnému zastupiteľstvu. C. zastupiteľstvo však zmluvu v navrhovanom znení práve s poukazom na sporný čl. 8 neodsúhlasilo. Žalobca súdu iný dôkaz, z ktorého by vyplývalo, že obecné zastupiteľstvo konkrétnu nájomnú zmluvu obsahujúcu povinnosť žalovaného uhradiť žalobcovi náklady, ktoré na zhodnotenie objektu vynaložil, nepredložil. Schválenie takejto zmluvy nevyplýva ani zo zápisníc o rokovaní obecného zastupiteľstva, a to ani zo zápisnice zo dňa 26.3.2008 ani zo zápisnice zo dňa 31.3.2008. Skutočnosť, že v obci nebývalo zvykom preplácať nájomcom náklady vynaložené na rekonštrukciu obecných objektov potvrdil i samotný bývalý starosta Jaroslav Papp, ktorý sa k uvedenému vyjadril, že obec bola ochotná pomôcť nájomcovi s materiálom, prácu nikdy nepreplácali, za obdobie, kedy bol starostom, nikto o refundáciu nepožiadala. Záväzok obce neobmedzene a v akomkoľvek rozsahu preplatiť nájomcom náklady na rekonštrukciu, či zhodnocovanie nehnuteľnosti nevyplýva ani z nájomných zmlúv uzavretých medzi žalovaným a inými subjektmi na strane nájomcov (nájomná zmluva s Róbertom Gyepesom zo dňa 30.8.2006 + dodatky č. 1, 2 zo dňa 14.2.2007 na č. I. 237 a nasl. spisu, nájomná zmluva s nájomcom Marekom Plevkom zo dňa 15.8.2011 na č. I. 73 spisu). U., bývalý starosta obce Y. Papp sa ďalej vyjadril, že obecné zastupiteľstvo aj v tomto prípade schvaľovalo prenájom nehnuteľnosti ako taký, nie konkrétnu zmluvu. L. spornej nehnuteľnosti do užívania (nájmu) žalobcovi strany sporu nespochybnili, toto potvrdili i v konaní vypočutí svedkovia a táto skutočnosť vyplýva i z uznesenia a zo zápisnice zo 14. zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 26.3.2008, v ktorom bol schválený prenájom priestorov žalobcovi počnúc dňom 1.5.2008. Z uvedeného je zrejmé, že nájomný vzťah medzi stranami sporu existoval, toto v konaní nerozporovala žiadna zo strán, povinnosť žalovaného preplatiť žalobcovi náklady, ktoré žalobca vynaloží v priebehu trvania nájmu na zhodnotenie nehnuteľnosti však obecným zastupiteľstvom schválená nebola. Žalovanému vzhľadom na uvedené táto povinnosť nevznikla. Uvedenú povinnosť nie je možné bez ďalšieho vyvodiť len zo samotnej nájomnej zmluvy medzi stranami sporu. Nájomná zmluva obsahujúca sporný článok 8 v tomto znení nebola schválená obecným zastupiteľstvom, a preto nenadobudla právne účinky a nie je možné, aby sa žalobca len na jej základe voči žalovanému domáhal preplatenia nákladov, ktoré mal do prenajatej nehnuteľnosti investovať.

54. K uvedenému súd dodáva, že v tomto prípade bol predmetom nájmu majetok patriaci obci Čeladice, ktorej z jej právneho postavenia vyplýva povinnosť tento majetok chrániť, zveľaďovať, hospodáriť s ním v záujme jej občanov a v súlade s vyššie citovanými ustanoveniami platných právnych predpisov a v zmysle zásad ňou prijatých. V zmysle Štatútu obce Čeladice prijatého obecným zastupiteľstvom dňa 31.1.2005 patrilo do pôsobnosti obecného zastupiteľstva určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce, s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním. V tomto štatúte je ďalej výslovne vymedzená pôsobnosť obecného zastupiteľstva schvaľovať nakladanie s majetkovými právami nad 10 000 Sk (331,94 eur). Z uvedeného je zrejmé, že bolo zámerom žalovaného, aby dôležité úkony súvisiace s hospodárením, nakladaním s majetkom obce nezostali len v kompetencii starostu, ale vyžadovali si i kontrolu, podliehali schváleniu i zo strany obecného zastupiteľstva. Práve z vykonaného dokazovania vyplynulo, že obecné zastupiteľstvo povinnosť refundovať žalobcovi investície, ktoré mal vložiť do prerobenia nehnuteľnosti, nikdy neschválilo.

55. Vzhľadom na ustanovenie § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka súd ďalej skúmal, či je možné žalobcovi priznať aspoň nárok na náhradu toho, o čo sa mal žalovaný na jeho úkor obohatiť. Pre posúdenie nároku žalobcu voči žalovanému, ktorý prichádzal do úvahy s poukazom na ust. § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka bolo rozhodujúce, či žalobca ako nájomca zmeny na predmete nájmu vykonal po predchádzajúcom súhlase žalovaného ako prenajímateľa. Povinnosť žalobcu vyžiadať si súhlas s vykonaním zmien na predmete nájmu vyplývala nielen z vyššie uvedeného ustanovenia Občianskeho zákonníka, ale priamo i z nájomnej zmluvy (čl. 7 ods. 3 zmluvy) predloženej žalobcom, podľa ktorého „Akékoľvek stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.“ Svedok, v rozhodnom čase starosta obce Jaroslav Papp sa na pojednávaní vyjadril, že žalobca ho nikdy nepožiadaval o súhlas, či môže nejaké opravy alebo rekonštrukcie vykonať. L. súhlas s vykonaním zmien na predmete nájmu žalobca nepredložil a ani z iných dôkazov súd nemal preukázané, že zmeny na nehnuteľnosti mali byť vykonané so súhlasom žalovaného. Skutočnosť, že obyvatelia obce mohli mať vedomosť o tom, že na objekte sú vykonávané nejaké zmeny ešte automaticky neznamená, že žalovaný s uvedenými zmenami aj súhlasil. Práve naopak, žalovaný a rovnako svedkovia N.. Peter B. a Ing. H. I. vo svojich výpovediach uvádzali, že niektorými zmenami došlo dokonca k znehodnoteniu predmetu nájmu, keď žalobca odstránil liatinové radiátory, písoáre či oponu, ktorá mala mať historickú hodnotu. Ak nájomca vykonal zmeny na objekte nájmu bez súhlasu prenajímateľa podľa § 667 ods. X Občianskeho zákonníka, nielenže nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov s tým spojených, ale je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a to bez ohľadu na to, či v dôsledku vykonaných zmien došlo k znehodnoteniu veci alebo či sa nimi vec znehodnotila. Povinnosť nájomcu uviesť vec do pôvodného stavu nastáva bez ohľadu na to, aké to bude zložité a koľko to bude nájomcu stáť. Uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu je nájomca povinný vykonať na svoje náklady. Ak nie je uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu dobre možné, neznamená to, že sa nájomca môže voči prenajímateľovi domáhať vydania bezdôvodného obohatenia tvoreného znehodnotením predmetu nájmu.

56. Žalobca už v podanej žalobe poukazoval na ustanovenia Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení, ktoré malo na strane žalovaného vzniknúť, preto sa súd zaoberal nárokom žalobcu i z uvedeného titulu. Uvedené súd skúmal len pre úplnosť a do pozornosti dáva, že žalobca si protirečí, pokiaľ na jednej strane poukazuje na sporný čl. 8 nájomnej zmluvy (čím vlastne poukazuje na zmluvný vzťah strán sporu) a na strane druhej od žalovaného žiada plnenie titulom bezdôvodného obohatenia.

57. Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

58. Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

59. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka 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.

60. Ustanovenie § 451 Občianskeho zákonníka vyjadruje všeobecnú zásadu občianskeho práva, podľa ktorej sa nikto nesmie bezdôvodne obohacovať na úkor iného. Bezdôvodné obohatenie je pritom chápané ako záväzok (§ 489 Občianskeho zákonníka), z ktorého vzniká tomu, kto sa obohatil, povinnosť vydať to, o čo sa bezdôvodne obohatil, a tomu, na ktorého úkor k obohateniu došlo, právo požadovať vydanie predmetu bezdôvodného obohatenia. O obohatenie ide vtedy, ak sa plnením niekomu dostalo majetkovej hodnoty vyjadrenej tým, že v jeho majetku došlo buď k zvýšeniu aktív (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka) alebo k zníženiu pasív (§ 454 Občianskeho zákonníka). Vecnou legitimáciou (či už aktívnou alebo pasívnou) je stav, ktorý vyplýva z hmotného práva. Kto je v rámci zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie pasívne legitimovaný, vyplýva z § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Týmto subjektom je ten, ktorého majetok sa na úkor druhého neoprávnene zväčšil, alebo u neho nedošlo ku zmenšeniu majetku, aj keď k tomu malo v súlade s právom dôjsť. Tak je tomu preto, že predpokladom zodpovednosti za získané bezdôvodné obohatenie, ktoré sa musí vydať, nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, ale objektívne vzniknutý stav obohatenia (presun majetkových hodnôt), ku ktorému došlo spôsobom, ktorý právny poriadok neuznáva. Na druhej strane je aktívne legitimovaný subjektom, ktorému voči subjektu povinnému nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vzniká,

subjekt, ktorý jednotlivé investície vynaložil, resp. v ktorého sfére sa zmenšenie (majetkový úbytok) prejavil. Aktívne legitimovaným subjektom k uplatneniu práva na vydanie bezdôvodného obohatenia (§ 456 Občianskeho zákonníka) je ten, na ktorého úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané.

61. Podľa názoru súdu žalobca v tomto konaní zmenšenie jeho majetku v súvislosti s deklarovateľnými investíciami nepreukázal. Po vykonaní dokazovania súd dospel k záveru, že žalobca v konaní ani jednoznačne nepreukázal, kto jednotlivé investície do kultúrneho domu vykonal. V podanej žalobe žalobca tvrdil, že na objekte uskutočnil rozsiahlu rekonštrukciu. Iný subjekt, ktorý mal jednotlivé práce vykonávať, prípadne zabezpečovať k tomu potrebný materiál, v žalobe žalobca neuvádzal. K vzniku nákladov na jeho strane žalobca nepredložil ani jeden účtovný doklad či iný listinný dôkaz. Pokiaľ mali byť investície vykonané iným subjektom odlišným od subjektu žalobcu, žalobca v konaní nepreukázal, že si tieto investície objednal a riadne za ich vykonanie zaplatil. Konateľ žalobcu Roderik H. na pojednávaní súdu tvrdil, že rekonštrukciu objektu mala realizovať jeho firma ADONA-CONSTRUKT, s.r.o. (teraz A-DONASTAV s.r.o.) a jedným zo subdodávateľov bola firma LK IMPOEXPO s.r.o. Na pojednávaní dňa 5.5.2014 žalobca predložil súdu faktúru č. 20110224 (č. l. 59 spisu) na sumu vo výške 128 932,25 eur s DPH (suma bez DPH 107 443,54 eur = žalovaná suma) zo dňa 28.3.2011, splatnú dňa 11.4.2011 vystavenú spoločnosťou LK IMPOEXPO, s.r.o. V tejto faktúre je uvedená len jedna položka (tovar resp. služba) a je tu uvedené - budova reštaurácie bývalého kultúrneho domu súp. č. 279, parc. č. 342/5, k. ú. Čeladice, okres Nitra. Žalovaný už na tomto pojednávaní namietal účelovosť predmetnej faktúry, ktorú žalobca dňa 5.5.2014 spomenul prvýkrát. Hoci už pred podaním žaloby žalobca žalovaného vyzýval na úhradu dlžnej sumy a medzi stranami sporu prebiehali aj rokovania, túto faktúru žalobca nikdy predtým nespomenul. Faktúra spoločnosti LK IMPOEXPO s.r.o. sa neuvádza ani v žiadnom inom dokumente, či výzve, táto faktúra sa nespomína ani na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 7.4.2011. Žalobca do predloženia uvedenej faktúry poukazoval len na Odborný názor o technickom zhodnotení stavieb vypracovaný Ing. Ľubomírom Drgom ku dňu 3.3.2011, na ktorom starosta obce informoval poslancov o rokovaní s právnu zástupkyňou žalobcu a o nároku žalobcu na zaplatenie sumy vo výške 107 443,54 eur, ktorej sumy sa žalobca domáhal s poukazom na vyššie zmienené odborné posúdenie. Je prinajmenšom zvláštne, že žalobca sa v tomto konaní domáha svojho nároku s poukazom na faktúru z 28.3.2011, ktorú až do pojednávania dňa 5.5.2014 predtým nikde nespomenul a táto faktúra má byť vyúčtovaním prác vykonaných na objekte nájmu v období od 1.4.2008 do 30.3.2011. Súd má pochybnosti o tom, či predmetná faktúra bola riadne dňa 28.3.2011 vystavená a či dodávateľ LK IMPOEXPO s.r.o. skutočne realizoval v prospech žalobcu plnenie, ktoré si faktúrou vyúčtoval.

62. Účelovosť vystavenia faktúry podľa názoru súdu potvrdzuje i tá skutočnosť, že suma, na ktorú je faktúra vystavená, a ktorá má preukazovať náklady vynaložené na zhodnotenie nehnuteľnosti, sa celkom zhoduje so sumou uvedenou v odbornom posúdení stavby zo dňa 17.3.2011 vypracovanom Ing. Ľubomírom J., ktoré má odzrkadľovať sumu, o ktorú sa hodnota nehnuteľnosti zvýšila. Takáto zhoda podľa názoru súdu je len veľmi málo pravdepodobná, obzvlášť s poukazom na rozsiahlosť investície, ktorá mala byť na objekte zrealizovaná. Je zrejmé, že faktúra dodávateľa, ktorým je stavebná firma fakturujúca realizovanie nejakej stavby by mala obsahovať vyčíslenie jednotlivých služieb a tovarov, ktoré boli dodávateľom použité, resp. realizované v prospech odberateľa. V prípade stavebných firiem sa vyčíslenie spravidla odvíja od cenníkov, zohľadňuje prípadné zľavy, no môže ísť aj o dohodu zmluvných strán na cene za vykonané práce, poskytnuté služby, dodaný materiál. Pokiaľ ide o odborné posúdenie zhodnotenia stavby, toto by malo porovnať hodnotu nehnuteľnosti v čase pred vykonanou rekonštrukciou a v čase po jej uskutočnení a rozdiel (v prípade kladnej hodnoty) by mal preukazovať, o čo (o akú sumu) sa jej hodnota zvýšila. Z odborného posúdenia, ktoré žalobca súdu predložil je zrejmá metóda jeho výpočtu a tu je uvedené, že bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Ďalej je tu uvedené, že znalec vychádzal z obvyklých hodnôt - cien použitých materiálov a ceny práce v čase. Znalcovi nie sú známe špecifické podmienky dodávateľa stavebných prác v oblasti rabatov či iných možných poskytnutých zliav pri obstarávaní stavebných prvkov a konštrukcií, či iná než obvyklá cena práce pri tom použitá. Znalec teda dospel k oceneniu zhodnotenia nehnuteľnosti bez ohľadu na to, akú sumu mal žalobca na rekonštrukciu nehnuteľnosti v skutočnosti vynaložiť.

63. Právny zástupca žalovaného upozornil súd na ďalšiu skutočnosť, ktorá pravosť žalobcom predloženej faktúry ešte viac spochybňuje, a to, že spoločnosť LK N. s.r.o. ani nemala v predmete činnosti žiadnu činnosť, ktorá by túto spoločnosť oprávňovala podnikat' v oblasti vykonávania stavebných prác. Napriek tomu uvedená firma vystavila žalobcovi spornú faktúru. Svedok L. P., ktorý bol splnomocnencom spoločnosti LK N. s.r.o. uviedol, že firma LK IMPOEXPO s.r.o. mala len sprostredkovať

stavebné práce. Sprostredkovanie realizácie stavebných prác však z faktúry nevyplýva. Je tiež zvláštne, že pokiaľ mala spoločnosť LK IMPOEXPO s.r.o. rekonštrukciu nehnuteľnosti len sprostredkovať, ani samotný žalobca a ani jeden zo svedkov nevedel uviesť, kto potom mal vlastne rekonštrukciu uskutočniť.

64. Pokiaľ žalobca v priebehu konania tvrdil, že mu za vykonanie rekonštrukcie spoločnosť LK IMPOEXPO s.r.o. vystavila faktúru č. 20110224 na sumu vo výške 107 443,54 eur a jeho majetok sa mal o túto sumu zmenšiť, musel žalobca spornú faktúru uhradiť, resp. si jej plnenie s iným plnením voči dodávateľovi započítať. Žalobca v priebehu celého konania súdu nijaký dôkaz o úhrade predmetnej faktúry nepredložil, a to aj napriek skutočnosti, že tento nedostatok žalovaný s poukazom na jeho tvrdenia o účelovosti faktúry opakovane namietal. Konateľ žalobcu na pojednávaní uviedol, že počas rekonštrukcie platil firme LK IMPOEXPO s.r.o. prostredníctvom pána Petra Valacha v hotovosti v menších sumách, ani doklady o uvedenom súdu nepredložil. Svedok Peter Valach sa k otázke úhrad faktúry vyjadril tak, že faktúra bola uhradená na viackrát s tým, že niečo bolo uhradené cez účet, niečo cez príjmové doklady. Doklady o úhrade faktúry neboli súdu predložené v priebehu celého konania. Žalobca v priebehu konania navrhoval za účelom objasnenia skutočností ohľadom úhrad faktúry vypočítať účtovníčku žalobcu pani Lýdiu R., túto svedkyňu však opakovane nezabezpečil, napokon na jej výsluchu ani netrval.

65. K uvedenému je potrebné uviesť, že pokiaľ mala rekonštrukciu objektu realizovať, resp. sprostredkovať firma LK IMPOEXPO s.r.o., žalovaný sa mohol bezdôvodne na úkor žalobcu obohatiť len v situácii, kedy žalobca za realizáciu rekonštrukcie objektu spoločnosti, ktorá rekonštrukciu zabezpečila, skutočne zaplatil. V opačnom prípade, teda v prípade, ak žalobca faktúru neuhradil, sa jeho majetok na úkor žalovaného nemohol zmenšiť, a preto o bezdôvodné obohatenie žalovaného na jeho úkor vzniknúť nemohlo. Na strane druhej, pokiaľ mal žalobca nehnuteľnosti zhodnotiť sám, resp. prostredníctvom vlastných zamestnancov, nemusel za realizáciu zhodnotenia platiť iným subjektom, ale mal sám súdu preukázať, že toto zhodnotenie skutočne sám vykonal.

66. Po vykonaní dokazovania súd dospel k záveru o nedôvodnosti nároku žalobcu voči žalovanému. Tento nárok nebolo možné žalobcovi voči žalovanému priznať ani na základe nájomnej zmluvy, na ktorú v priebehu celého konania žalobca poukazoval a súd nezistil dôvod na priznanie požadovanej sumy ani titulom bezdôvodného obohatenia. Vzhľadom na uvedené súd žalobu zamietol.

67. Pokiaľ ide o zamietnutie ďalších návrhov žalobcu na vykonanie dokazovania, a to vykonanie konfrontácie svedka Jaroslava L. a svedkov N. L. B. a Miroslava Ryboša, túto konfrontáciu súd nepovažoval za nevyhnutnú k objasneniu skutkového stavu vykonať. Všetci svedkovia, ktorých konfrontácia bola žalobcom navrhnutá, už v konaní vypočutí boli a ich výpovede si navzájom nerozporujú. Tak ako súd uviedol vyššie, v konaní mal preukázané, že predchádzajúci starosta obce Čeladice Jaroslav Papp nájomnú zmluvu so žalobcom podpísal a to v znení, ktoré obsahovalo i sporný čl. 8 o povinnosti žalovaného refundovať žalobcovi investície vynaložené na predmet nájmu. Povinnosť žalovaného preplatiť žalobcovi investície vynaložené na predmet nájmu však obecným zastupiteľstvom schválená nebola. Toto zhodne potvrdili všetci na konfrontáciu navrhnutí svedkovia. Za dôvodný nepovažoval súd ani návrh žalobcu vykonávať dokazovanie k samotnému oceňovaniu zhodnotenia nehnuteľnosti, keď s poukazom na vyššie uvedené odôvodnenie dospel k záveru, že žalobcovi nárok voči žalovanému nevznikol a to ani titulom nájomnej zmluvy a ani titulom bezdôvodného obohatenia.

68. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Keďže žalovaný bol v konaní úspešný a zatiaľ čo žalobca nedosiahol žiadny materiálne merateľný úspech, súd priznal žalovanému náhradu trov konania v plnom rozsahu (100 %).

69. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 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. (§ 365 ods. 1 CSP)

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)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.