

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 16C/2/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3819200335  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 11. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Schromová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2019:3819200335.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Jarmilou Schromovou v právnej veci žalobkyne: P. L., G. XX XXX XXX, miesto podnikania F., Q. č. XX, zast. JUDr. Máriou Habalčíkovou, advokátkou so sídlom Prievidza, Bakalárska č. 4, proti žalovanému: Stredná odborná škola obchodu a služieb, Nábrežie J. Kalinčiaka č. 1, Prievidza, IČO 00158577, o zaplatenie 3 359,- eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyňi 3 359,- eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 3 359,- eur od 8.2.2019 do zaplatenia, v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

II. Žalobkyňi priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, výška ktorých bude uvedená v samostatnom rozhodnutí súdu.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou doručenu súdu 23.1.2019 domáhala proti žalovanému zaplatenia 3 359,- eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne, počnúc dňom po doručení žaloby žalovanému a náhrady trov konania. Uviedla, že so žalovaným uzatvorila dňa 31.7.2008 zmluvu č. 8/2008, ktorou bol založený nájomný vzťah na nebytové priestory podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájom bol dojednaný na dobu určitú do 30.7.2018. Predmetom nájmu boli nebytové priestory v budove učilišťa v F., ul. Q. č. 8. N. v priebehu nájmu dal žalobkyňi výpoveď, ktorá však v konaní vedenom pred OS Prievidza pod sp. zn. 16C/86/2015 bola určená ako neplatný právny úkon s tým, že nájomný vzťah trvá. V zmluve bolo dohodnuté nájomné peňažnou sumou 1,- Sk za 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy prenajatého nebytového priestoru a ďalej nájomné vo forme tzv. naturálneho nájomného. Podľa čl. VI. časť B odsek 3 zmluvy sa zaviazala žalovaná nad rámec bežných opráv a údržby vykonať opravy a údržby prenajatého priestoru vo výške 600.000,- Sk, a to opravu elektroinštalácie, opravu rozvodov vody a kanalizácie, opravu a údržbu okien, výmenu obkladov a dlažby v kuchyni, výmenu obkladov a dlažby v sociálnom zariadení a v sprche s tým, že výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu je zohľadnená vo výške nájomného. Nájomca bol povinný vopred prerokovať s prenajímateľom vykonanie opráv a údržby a po ukončení prác odsúhlasiť vynaloženú výšku finančných prostriedkov. Žalobkyňa na vlastné náklady vykonala opravy a údržby, tieto vopred prerokovala s prenajímateľom, bol vyslovený súhlas a následne po realizácii obe strany odsúhlasili výšku finančných prostriedkov. Celkom v roku 2008 vykonala žalobkyňa na vlastné náklady a nad rámec bežných opráv a údržby opravy v celkovej výške 640 200,- Sk, resp. 21.250,75 eur. Žalovaný postupne prestal dodávať, resp. zabezpečovať dodávanie služieb spojených s nájmom, ku ktorým sa zaviazal, ako prvú prestal dodávať vodu a elektrinu. Do augusta 2013 žalobkyňa predmet nájmu riadne užívala. Žalovaný odpojil priestory od dodávky služieb v novembri 2014, preto predmet nájmu následne nemohla užívať. Žalobkyňa vyzývala už v roku 2015 žalovaného na zdôvodnenie prečo nie sú dodávané do priestoru služby s tým, aby jej oznámil kedy môže začať predmet nájmu riadne užívať. Žalovaný na túto výzvu nikdy nereagoval. Uviedla, že tieto právne skutočnosti vyplývajú z

dokazovania pred Okresným súdom Prievidza v konaní 16C 86/2015 a tiež z vykonaného dokazovania v konaní pred Okresným súdom Prievidza pod sp. zn. 15C 20/2017, v ktorej veci súd rozhodol o nároku žalobkyni na peňažné plnenie v sume 4 604,34 eur s prislúšenstvom, ako nároku z titulu náhrady vynaložených nákladov žalobkyňou do predmetu nájmu podľa § 669 Občianskeho zákonníka za čas po ktorý nemohla predmet nájmu užívať, teda za čas od 1.11.2014 do 31.12.2016 v sume po 177,09 eur mesačne, t.j. 26 mesiacov x 177,09 eur mesačne, čo predstavuje 4 604,34 eur. Uviedla, že z rovnakého dôvodu pre aký jej bol priznaný nárok na peňažné plnenie voči žalovanému v konaní 15C 20/2017, predmet nájmu nemohla užívať ani v ďalšom období, a to od 1.11.2017 do 30.6.2018 (t.j. celkom 18 kalendárnych mesiacov) a od 1.7.2018 do 30.7.2018, t.j. počas 30 kalendárnych dní z celkového počtu 31 kalendárnych dní v mesiaci, t.j. až do dňa skončenia nájmu 30.7.2018. Preto žiadala priznať nárok na náhradu vložených finančných investícií do predmetu nájmu v zmysle § 669 Občianskeho zákonníka za dobu 18 mesiacov po 177,09 eur a pomernú časť tejto sumy za 30 dní v mesiaci júl 2018, ktorá predstavuje 171,38 eur, a teda spolu 3 359,- eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne.

2. Žalovaný sa k podanej žalobe vyjadril v podaní z 22.2.2019. Uviedol, že neuznáva uplatnený nárok žalobou v žiadnom rozsahu. Uviedol, že žalobkyňa svoj nárok odvodzuje z ustanovenia § 669 Občianskeho zákonníka s poukazom na konanie pod sp. zn. 15C 20/2017. Uviedol, že tento nárok neuznával ani v uvedenom konaní, pretože súd priznal žalobkyni nárok na náhradu vynaložených nákladov na opravu a údržbu, ktoré v skutočnosti vynaložila so súhlasom prenajímateľa, pričom žalovaný ako prenajímateľ tvrdil, že sa na ich úhradu žalobkyni v zmluve nezaviazal. Súd podľa názoru žalovaného len hľadal proaktívne, namiesto žalobkyne, akýkoľvek uplatniteľný nárok voči žalovanému, čím rozhodnutie súdu nadobudlo prvky arbitrárnosti konania. Žalovaný uviedol, že súd sa v tom konaní v rozpore s vykonaným dokazovaním pustil do úvah, ktorých výsledkom malo byť jediné - vyhovieť žalobnému návrhu žalobkyne. Súd sa snažil presvedčiť, že v danej veci rešpektoval vôľu zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy, pretože len tak je možné sa priblížiť čo k najspravodlivejšiemu vyrovnaniu vzťahu medzi účastníkmi sporu. Súd uviedol, že ak žalovaný mal rešpektovať, že náklady žalobkyne bude nahrádzať po celú dobu nájmu takým spôsobom, že nebude požadovať obvyklé nájomné, ale len symbolické nájomné, možno z toho vyvodit' konkludentnú dohodu medzi zmluvnými stranami podľa ktorej žalovaný ako prenajímateľ sa podieľal na úhrade nákladov vždy mesačne, v podobe inkasa nižšieho nájomného. Žalovaný uviedol, že išlo o zjavnú svojvôľu súdu, nakoľko také závery nevyplývajú z vykonaného dokazovania, takéto tvrdenia boli nepreskúmateľné a narúšajúce rovnosť procesných strán. Žalovanému nie je zrejmé na základe čoho, akého dôkazu, akého prejavu vôle dospel súd k záveru o úhrade nákladov vždy mesačne v podobe inkasa nižšieho nájomného. Takáto vôľa zmluvných strán nebola nikdy a ničím vyjadrená, nebola predmetom písomného ani ústneho zmluvného dojednaní. Súd bez akéhokoľvek ratia skonštatoval, že malo dôjsť k dohode o rovnomernej rozložení splátok za náklady na opravu a údržbu veci len preto, aby takto vznesený nárok žalobkyne nebol premlčaný, nakoľko žalovaný vzniesol námietku premlčania voči akémukoľvek nároku vznesenému žalobkyňou, keďže sama žalobkyňa právny základ nároku nevedela ustáliť. Z toho dôvodu opätovne v tomto konaní vzniesol námietku premlčania uplatnených nárokov žalobkyňou a navrhol podaný žalobný návrh v celom rozsahu zamietnuť.

3. Žalobkyňa sa k vyjadreniu žalovaného vyjadrila v podaní doručenom súdu 12.3.2019, Uviedla, že napriek absencii písomného zmluvného záväzku žalovaného na úhradu nákladov, ktoré podľa § 669 Občianskeho zákonníka vložila do predmetu nájmu žalobkyňa, je v zmluve č. 8/2008 dohodnuté, že náklady žalobkyne do opráv a údržby predmetu nájmu nad rámec bežných opráv a bežnej údržby budú zohľadnené vo výške nájomného, pričom nájomné za predmet nájmu bolo dojednané v nadväznosti na vyššie uvedené, skutočne iba symbolické. Žalobkyňa nemohla predmet nájmu najmenej od novembra 2014 užívať na zmluvne dohodnutý účel, a to výlučne pre dôvody na strane žalovaného, ktorý do predmetu nájmu prestal dodávať energie a služby, ku dodávke ktorých sa zmluvne zaviazal, čím žalovaný porušil zmluvnú povinnosť zo zmluvy č. 8/2008. V tej súvislosti tiež poukázala na to, že žalovaný dlhodobo rešpektoval, že náklady vnesené žalobkyňou bude jej nahrádzať po celú dobu trvania nájmu takým spôsobom, že nebude požadovať obvyklé, ale iba symbolické nájomné. Uviedla, že takto sa žalovaný od roku 2008 až do novembra 2014 skutočne aj správal, keď z jeho správania možno jednoznačne vyvodit' to, že sa tento podieľal na úhrade nákladov vznesených žalobkyňou vždy mesačne a v podobe nižšieho inkasa (symbolického) nájomného a takáto bola skutočná a súhlasná vôľa strán sporu ohľadom osobitného dojednaní o spôsobe náhrady nákladov vznesených žalobkyňou, ktorý záver súdu v konaní 15C 20/2017 bol podporený aj listinným dôkazom, listom žalovaného adresovaného žalobkyni zo dňa

18.11.2014, ktorý je na č.l. 15 uvedeného spisu. S poukazom na všetko uvedené navrhla podanej žalobe v celom rozsahu vyhovieť.

4. Zástupca žalovaného na pojednávaní potvrdil, že nespochybňujú, že do skončenia nájomného vzťahu, t.j. do 30.7.2018 neboli do predmetu nájmu, ktoré mala v nájme žalobkyňa, dodávané energie a tiež nespochybnil, že ku skončeniu nájomného vzťahu došlo uplynutím doby k 30.7.2018.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi pripojenými v spise 16C 2/2019, a to zmluvou č. 8/2008 z 31.7.2008, schválením zmluvy o nájme z 31.7.2008, prerokovaním vykonania opráv a údržby z 1.8.2008, odsúhlasením vynaloženej výšky finančných prostriedkov z 27.10.2008, prerokovaním vykonania opráv a údržby z 30.9.2008, odsúhlasením vynaloženej výšky finančných prostriedkov z 24.10.2008, prerokovaním vykonania opráv a údržby z 3.11.2008, odsúhlasením vynaloženej výšky finančných prostriedkov z 17.12.2008, výzvou žalobkyne z 22.12.2015, pripojenými spismi tunajšieho súdu 16C 86/2015 a 15C 20/2017 a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

6. Z doložených listinných dôkazov / č.l. 12 spisu/ súd zistil, že žalobkyňa je fyzickou osobou - podnikateľom, podniká pod obchodným menom P. L. so sídlom podnikania F., Q. č. XX a ako podnikateľka uzavrela so žalovaným dňa 31.7.2008 zmluvu o nájme nebytových priestorov pod č. 8/2008. Predmetom nájmu boli priestory v budove Stredného odborného učilišťa v Prievidzi, nachádzajúceho sa na Q. č. 8, F., zapísané na LV č. XXXX k.ú. F. ako budova č. s. XXXXX na parcele č. XXXX. I. výmera prenajatej plochy bola XX,XX m<sup>2</sup>. N. ako nájomkyňa sa zaviazala užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania kuchyne, doba nájmu bola uzavretá do 30.7.2018, teda celkom 9 rokov a 364 dní. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 1,- Sk za 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy nebytového priestoru, ročný nájom 72,35 Sk ročne. Nájomné za hnutel'ný majetok 20,- Sk ročne. Ďalej boli v zmluve upravené preddavky na služby - dodávku energie, vykurovanie, vodné a stočné. V článku VI. zmluvy bola okrem iného upravená povinnosť prenajímateľa odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, ďalej je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za dohodnutých podmienok a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom, je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie. Žalobkyňa ako nájomca sa okrem iného zaviazala vykonať počas celej doby nájmu nad rámec bežných opráv a údržby, opravy a údržby prenajatého priestoru vo výške 600.000,- Sk, a to opravu elektroinštalácie, opravu rozvodov vody a kanalizácie, opravu a údržbu okien, výmenu obkladov a dlažby v kuchyni, výmenu obkladov a dlažby v sociálnom zariadení a v sprche. Výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu je zohľadnená vo výške nájomného. Nájomca je povinný vopred prerokovať s prenajímateľom vykonanie opráv a údržby vykonávaných nad rámec bežných opráv a údržby a po ukončení prác odsúhlasiť vynaloženú výšku finančných prostriedkov. Dňa 1.8.2008 došlo k odovzdaniu priestorov do užívania žalobkyňi /zápisnica o odovzdaní a prevzatí priestoru/.

7. Z doložených listinných dôkazov v spise , a to z listín o prerokovaní vykonania opráv a údržby a ich odsúhlasení / č.l. 17 až 19 spisu/ vyplýva, že dňa 1.8.2008 došlo k odsúhlaseniu výmeny obkladov a dlažby v kuchyni, opravy elektroinštalácie, výmeny obkladov a dlažby v sociálnom zariadení a v sprche, opravy rozvodov vody a kanalizácie, opravy a údržby okien, vybudovania príľahlého priestoru k školskej kuchyni, vybudovaniu nového vstupu k bufetu, dňa 30.9.2008 došlo k vzájomnému odsúhlaseniu vykonania výmeny výdajných okien, výmeny svietidiel, úpravu priestoru pred vchodom do školskej kuchyne, dňa 24.10.2018 došlo k odsúhlaseniu vynaložených finančných prostriedkov , a to na výmenu okien, svietidiel, úpravu priestoru pred vchodom do školskej kuchyne v celkovej výške 121.326,- Sk, dňa 27.10.2008 došlo k vzájomnému odsúhlaseniu ďalších prác a výkonov vo výške 443 673,- Sk. Dňa 3.11.2008 došlo k odsúhlaseniu výmeny vchodových drevených dverí za plastové za sumu 75.200,- Sk.

8. Z písomného stanoviska žalovaného adresovaného žalobkyňi zo dňa 18.11.2014 /č.l. 15 spisu 15C 20/2017/ vyplýva, že žalovaný pripúšťa možnosť pokračovať ďalej v zmluvnom vzťahu do 30.7.2018, v prípade odpredaja nehnuteľnosti by nájom trval. V liste uviedol, že pri uzatváraní zmluvy obe zmluvné strany akceptovali, že časť nájomného je uhrádzaná aj formou prác a z tohto dôvodu bola stanovená len symbolická výška nájomného. Prenajímateľ sa nezaviazal na úhradu nákladov s tým spojených, pretože nie je možné požadovať úplnú úhradu nákladov, ale iba to, o čo sa prenajímateľ obohatil zhodnotením veci. V súvislosti s pokračovaním nájmu vyzýval žalobkyňu ako nájomcu, aby

si zabezpečila najneskôr do termínu 28.2.2015 nového dodávateľa plynu s priamou fakturáciou na jej firmu s tým, že škola má uzatvorenú zmluvu na odber plynu len do 31.3.2015. Ďalej žiadal, aby s i určila reálnu mesačnú výšku preddavkov za odber elektrickej energie a dodávky vody a stočné, pretože nie sú platené v súlade so zmluvou. Určil termín kontrolných odpočtov elektrickej energie, plynu, vodného - stočného na 18.12.2014 o 9.00 hodine.

9. Listom z 24.2.2015 / č.l. 26 spisu 15C 20/2017/ žalovaný dal žalobkyni výpoveď z nájmu bytu z dôvodu neplnenia si povinností nájomcu a neumožnenia plnenia práv prenajímateľa uvedených v zmluve. V konaní vedenom pred OS Prievidza sp. zn. 16C/86/2015 bolo rozsudkom zo dňa 23.11.2015 rozhodnuté, že výpoveď nájomnej zmluvy daná listom z 24.2.2015 je neplatný právny úkon, bolo určené, že nájomný vzťah trvá.

10. Výzvou z 22.12.2015 / č.l. 20 spisu/ žalobkyňa vyzývala žalovaného na oznámenie právnej skutočnosti, a to zabezpečenie obnoveného dodávania zmluvných služieb do predmetu nájmu podľa zmluvy. Predmet nájmu nie je spôsobilý na riadne a dohodnuté užívanie, a to pre prekážku na strane prenajímateľa.

11. Zo spisu tunajšieho súdu 15C 20/2017 ďalej súd zistil, že žalobkyňa si v tom konaní voči žalovanej uplatňovala ten istý nárok, ako je uplatňovaný v tomto konaní, avšak za obdobie od novembra 2014 do decembra 2016 spolu vo výške 4 604,34 eur, o ktorom nároku rozhodol tunajší súd rozsudkom sp. zn. 15C 20/2017 - 136 zo dňa 26.2.2018 tak, že podanej žalobe v celom rozsahu vyhovel. V odôvodnení uviedol, že v konaní bolo nesporné, že žalobkyňa bezprostredne po vzniku nájmu vložila do priestorov žalovaného celkom sumu 640.200,- Sk, resp. 21.250,75 eur s tým, že tento náklad bol vopred žalovaným odsúhlasený, rovnako aj jeho finančné vyjadrenie. Nebolo sporné, že žalobkyňa vzhľadom na účel užívania priestoru bola nútená vykonať tieto opravy a údržby, ktoré boli nevyhnutné na to, aby mohla prevádzkovať kuchyňu v zmysle jej predmetu podnikania. Už zo samotnej povahy opráv, ako oprava elektroinštalácie, oprava rozvodov vody a kanalizácie a podobne vyplýva, že nebytový priestor bol v stave, ktorý nedovoľoval riadne prevádzkovanie kuchyne. Povinnosť odovzdať a udržiavať priestor spôsobilý na riadne užívanie zaťažovala v zmysle zmluvy, ale i zákona prenajímateľa /čl. VI. pod A zmluvy, § 5 ods. 1 zákona o nebytových priestorov/. Je potom logické, že žalovaný ako prenajímateľ súhlasil s takou dohodou v zmluve, že žalobkyňa na svoje náklady vykoná opravy a údržby prenajatého priestoru, čo bude zohľadnené vo výške nájomného. Keďže sa žalovaný v zmluve nezaviazal na úhradu týchto nákladov, dá sa predpokladať, že skutočná vôľa oboch zmluvných strán bola taká, že žalobkyňa bude predmet nájmu užívať po celú dobu nájmu za symbolické nájomné pri súčasnom vynaloženom náklade na opravy. Tomu zodpovedajú i písomné vyjadrenia žalovaného v rámci korešpondencie so žalobkyňou, ako napríklad list žalovaného z 18.11.2014 /č.l. 15 spisu/. Súd ďalej v odôvodnení uviedol, že v konaní bolo nesporné ďalej i to, že najmenej od novembra 2014 žalobkyňa nebytový priestor neužívala vôbec, pretože do priestoru nebola dodávaná voda a elektrická energia. Z obsahu pripojených listinných dôkazov a z tvrdenia žalobkyne a nakoniec aj žalovaného vyplýva, že sa tak stalo z dôvodov na strane žalovaného. Žalovaný informuje v novembri 2014, že si má zabezpečiť sama nového dodávateľa plynu s priamou fakturáciou na jej firmu, nakoľko škola má uzavretý odber len do 31.3.2015. Z odôvodnenia rozsudku OS Prievidza sp.zn. 16C/86/2015 vyplýva, že dôvodom neužívania priestorov žalobkyne bolo to, že prenajímateľ prestal dodávať vodu, elektrinu a plyn. Ak teda žalobkyňa od novembra 2014 neužívala priestory z dôvodu na strane žalovaného, nemohla prevádzkovať kuchyňu v zmysle zmluvy, prenajímateľ porušil zmluvnú povinnosť a žalobkyňa mala právo buď na neplatenie nájomného alebo na zľavu z nájmu. Takéto právo však uplatniť nemohla, resp. nemalo pre ňu žiaden význam vzhľadom na symbolickú výšku nájomného. Podľa názoru súdu nepatrí žalobkyni ani právo na náhradu škody, pretože ak žalovaný aj porušil zmluvnú a zákonnú povinnosť dodávať do priestorov energie, na ktoré sa v zmluve zaviazal, v tejto súvislosti žalobkyni nevznikla žiadna škoda. Žalobkyňa vynaložila náklady na opravu a údržbu na začiatku nájmu a samotné neužívanie priestorov od roku 2014 nespôsobilo jej vznik škody, medzi porušením povinnosti a tvrdenou škodou nie je daná priama príčinná súvislosť. Žalobkyňou vložené finančné prostriedky boli jej výdavkom tak v prípade ak by sa priestor užíval alebo i neužíval v dôsledku porušenia povinností na strane prenajímateľa. Podľa názoru súdu žalobkyni patrí len jediný možný nárok, a to je náhrada vynaložených nákladov na opravu a údržbu, ktoré v skutočnosti vynaložila so súhlasom prenajímateľom, pričom žalovaný ako prenajímateľ tvrdil, že sa na ich úhradu žalobkyni v zmluve nezaviazal /§ 669 Občianskeho zákonníka/. Je pravdou, že žalobkyňa plnila povinnosť za žalovaného, pretože povinnosť odovzdať a udržiavať priestor na riadne užívanie bola na jeho strane. To, že sa na tieto opravy a údržby

zaviazala žalobkyňa bolo výsledkom dohody zmluvných strán. V zmluve sa nenachádza záväzok prenajímateľa takéto náklady žalobkyni nahradiť, preto nastupuje zákonná úprava obsiahnutá v § 669 Občianskeho zákonníka. Takýto výklad je namiesto o to zvlášť, že obe zmluvné strany prvé roky nájmu skutočne rešpektovali to, čo zrejme mienili uzavrieť na začiatku vzťahu, a to platenie symbolického nájomného popri takzvanom „naturálnom nájomnom“. Ak žalobkyňa uplatňuje svoj nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu tak, že si tieto rozpočítala na celé obdobie nájmu, súd konštatuje, že nárok nájomcu na náhradu nákladov na opravu je v zásade jednorazovým nárokom a vzniká, pokiaľ nie je dohodnuté inak, momentom samotného vynaloženia týchto nákladov. Súd však v danej veci rešpektuje vôľu zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy, pretože len tak je možné sa priblížiť k čo najspravodlivejšiemu vyrovnaniu vzťahov medzi účastníkmi sporu. Ak žalovaný rešpektoval, že náklady žalobkyni bude „nahrádzať“ po celú dobu nájmu takým spôsobom, že nebude požadovať obvyklé nájomné, ale len symbolické nájomné, možno z toho vyvodiť konkludentnú dohodu medzi zmluvnými stranami, podľa ktorej žalovaný ako prenajímateľ sa podieľal na úhrade nákladov vždy mesačne v podobe inkasa nižšieho nájomného. Takéto dojednanie je osobitným dojednaním v zmluve, na ktoré zákon nepredpisuje osobitnú formu, a že skutočne vyjadruje vôľu účastníkov je preukázané tým, že prvé roky nájmu obe zmluvné strany takýto stav rešpektovali. Pripustiť taký výklad zmluvy, podľa ktorého prenajímateľ sa nijako nezaviazal na úhradu týchto nákladov a tieto netvorili ani dohodu o nájomnom, by jednak nezodpovedalo skutočnej vôli toho, čo zmluvné strany zamýšľali pri uzatváraní zmluvy a tento výklad by bol krajne nespravodlivý pre žalobkyňu. Ani sám žalovaný by predsa nepripustil stav, aby predmetné nebytové priestory prenajal len za 1,- Sk za 1 m<sup>2</sup> nebytového priestoru, pretože skutočne nešlo o obvyklé nájomné na dobu 10 rokov, keby si nebol vedomý povinnosti znášať náklady na opravu vložené žalobkyňou. Ak teda žalobkyňa od novembra 2014 nemohla užívať priestory z dôvodu na strane žalovaného, domáhala sa dôvodne nároku na náhradu nákladov na opravu a údržbu v určenom rozsahu. Ako súd vysvetlil vyššie prenajímateľ mal uhrádzať tieto náklady na opravu a údržbu, ktoré by inak znášal sám, každým mesiacom v podobe symbolického inkasa nájomného od žalobkyni. Ak žalobkyňa uplatnila nárok do novembra 2014 v podobe mesačných nárokov spôsobom ako vyššie, súd považoval jej nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu za dôvodný, a preto žalobe vyhovel. Za mesiace od novembra 2014 do decembra 2016, t.j. 26 mesiacov po 177,09 eur priznal žalobkyni nárok na náhradu nákladov v sume 4.604,34 eur. Podľa názoru súdu neprichádzala do úvahy len náhrada toho, o čo sa prenajímateľ obohatil, pretože bolo zrejmé, že opravy a údržby mal vykonať prenajímateľ a tieto vykonala žalobkyňa so súhlasom prenajímateľa. V súvislosti so vznesenou námietkou premlčania súd uviedol, že nárok žalobkyni premlčaný nie je. Nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pričom žalobkyňa uplatnila náhradu nákladov za mesiace od novembra 2014 do konca roku 2016, žaloba bola podaná v júni 2017, teda v zákonnej trojročnej premlčacej dobe. Na základe všetkého uvedeného, súd v konaní 15C 20/2017 podanej žalobe v tom konaní vyhovel. Proti citovanému rozhodnutiu podala odvolanie žalovaná, o ktorom odvolaní rozhodol Krajský súd v Trenčíne rozsudkom sp. zn. 4Co 116/2018 - 157 zo dňa 13.12.2018, ktorým prvostupňový rozsudok v celom rozsahu potvrdil. V odôvodnení uviedol, že závery súdu prvej inštancie majú oporu vo vykonanom dokazovaní a s uvedenými závermi sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil. Taktiež uviedol, že v predmetnom prípade boli opravy a údržba vykonané so súhlasom prenajímateľa, preto má nájomca nárok na náhradu týchto nákladov vo výške v akej boli skutočne vykonané, a to bez ohľadu na to, že prípadný hmotný substrát týchto opráv v priebehu času podliehal amortizácii, v dôsledku jeho užívania žalobkyňou, ako v odvolaní naznačoval žalovaný. Opačná by bola situácia, keby opravy boli vykonané bez súhlasu prenajímateľa, kedy by v zmysle uvedeného ustanovenia § 669 Občianskeho zákonníka vznikol nárok nájomcu len na to, o čo sa prenajímateľ obohatil. Keďže však bol nebytový priestor žalobkyňou užívaný od vzniku nájmu až do novembra 2014 je zrejmé, že za toto obdobie došlo k čiastočnému splateniu týchto nákladov na opravu a údržbu v dohodnutej podobe nižšieho nájomného, v dôsledku ktorého je žalobkyňa oprávnená domáhať sa len zvyšnej časti, a to za obdobie do skončenia dohodnutého nájmu nehnuteľnosti. Prvostupňové rozhodnutie v konaní 15C 20/2017 nadobudlo potom právoplatnosť dňa 27.1.2019 v spojení s citovaným rozhodnutím Krajského súdu v Trenčíne.

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

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

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

15. Podľa čl. 2 ods. 1 C.s.p., ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty.

16. Vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a citovaných ustanovení zákona súd po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania dospel k právnomu záveru, že žalobný nárok žalobkyni uplatňovaný aj v tomto konaní je dôvodný, a preto žalobe vyhovel. Žalobkyňa svoj nárok odvíjala od skutkových tvrdení založených na tom, že na základe uzatvorenej zmluvy o nájme nebytových priestorov so žalovaným vložila finančné prostriedky do vykonaných opráv a údržby nebytových priestorov, ktoré boli predmetom nájmu, a ktoré boli so žalovaným podľa zmluvy vopred odsúhlasené. Právne svoj nárok uplatnila v zmysle § 669 Občianskeho zákonníka, ako nárok na náhradu vložených finančných investícií do predmetu prenájmu. V tej súvislosti je potrebné uviesť, že súd sa v tomto konaní v celom rozsahu stotožňuje so skutkovým i právnym posúdením predmetnej veci ako súd posúdil uplatnený nárok v konaní 15C 20/2017, a to že žalobkyni patrí nárok z titulu náhrady vynaložených nákladov na opravu a údržbu prenajatého nebytového priestoru, ktoré v skutočnosti vynaložila so súhlasom prenajímateľa, aj keď žalovaný ako prenajímateľ tvrdí, že sa na ich úhradu žalobkyni v zmluve nezaviazal /§ 669 Občianskeho zákonníka/. Je pravdou, že žalobkyňa plnila povinnosť za žalovaného, pretože povinnosť odovzdať a udržiavať priestor na riadne užívanie bola na jeho strane. To, že sa na tieto opravy a údržby zaviazala žalobkyňa bolo výsledkom dohody zmluvných strán. V zmluve sa nenachádza záväzok prenajímateľa takéto náklady žalobkyni nahradiť, preto nastupuje zákonná úprava obsiahnutá v § 669 Občianskeho zákonníka. Ak žalobkyňa uplatňuje svoj nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu tak, že si tieto rozpočítala na celé obdobie nájmu, súd konštatuje, že nárok nájomcu na náhradu nákladov na opravu je v zásade jednorazovým nárokom a vzniká, pokiaľ nie je dohodnuté inak, momentom samotného vynaloženia týchto nákladov. Súd však v danej veci rešpektuje vôľu zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy, pretože len tak je možné sa priblížiť k čo najspravodlivejšiemu vyrovnaniu vzťahov medzi účastníkmi sporu. Ak žalovaný v zmluve súhlasil s tým, že náklady žalobkyni bude „nahrádzať“ po celú dobu nájmu takým spôsobom, že nebude požadovať obvyklé nájomné, ale len symbolické nájomné, možno z toho vyvodiť dohodu medzi zmluvnými stranami, podľa ktorej žalovaný ako prenajímateľ sa podieľal na úhrade nákladov vždy mesačne v podobe inkasa nižšieho nájomného. Takéto dojednanie je osobitným dojednaním v zmluve, na ktoré zákon nepredpisuje osobitnú formu, a že skutočne vyjadruje vôľu účastníkov je preukázané tým, že prvé roky nájmu obe zmluvné strany takýto stav rešpektovali. Pripustiť taký výklad zmluvy, podľa ktorého prenajímateľ sa nijako nezaviazal na úhradu týchto nákladov a tieto netvorili ani dohodu o nájmomnom, by jednak nezodpovedalo skutočnej vôli toho, čo zmluvné strany zamýšľali pri uzatváraní zmluvy a tento výklad by bol nespravodlivý pre žalobkyňu. Ani sám žalovaný by predsa nepripustil stav, aby predmetné nebytové priestory prenajal len za 1,- Sk za 1 m<sup>2</sup> nebytového priestoru, pretože skutočne nešlo o obvyklé nájomné na dobu 10 rokov, keby si nebol vedomý povinnosti znášať náklady na opravu vložené žalobkyňou. Ak teda žalobkyňa ani v ďalšom období, a to od 1.1.2017 nemohla užívať priestory z dôvodu na strane žalovaného, domáhala sa dôvodne nároku na náhradu nákladov na opravu a údržbu v určenom rozsahu. Ako súd vysvetlil vyššie prenajímateľ mal uhrádzať tieto náklady na opravu a údržbu, ktoré by inak znášal sám, každým mesiacom v podobe symbolického inkasa nájomného od žalobkyni. Ak žalobkyňa uplatnila nárok do 30.7.2018, t.j. do skončenia nájomného vzťahu, v podobe mesačných nárokov spôsobom ako vyčíslila, súd považoval jej nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu za dôvodný, a preto žalobe vyhovel. Za mesiace od 1.1.2017 do 30.6.2018 (t.j. celkom 18 kalendárnych mesiacov) súd priznal žalobkyni náhradu nákladov za dobu 18 mesiacov po 177,09 eur / 21 250,75 eur, čo predstavuje 640 200,- Sk deleno doba nájmu 120 mesiacov teda 10 rokov/ a za obdobie od 1.7.2018 do 30.7.2018, t.j. počas 30 kalendárnych dní z celkového počtu 31 kalendárnych dní v mesiaci, t.j. až do dňa skončenia nájmu 30.7.2018, pomernú časť tejto sumy za 30 dní v mesiaci júl 2018, ktorá predstavuje 171,38 eur, a teda spolu 3 359,- eur, v ktorej časti súd posúdil žalobu ako dôvodnú, a preto jej z vyššie uvedených dôvodov vyhovel.

17. Pokiaľ ide o vznesenú námietku premlčania súd udáva, že nárok žalobkyni premlčaný nie je. Nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa uplatnila náhradu nákladov za mesiace od 1.1.2017 do 30.7.2018, žaloba bola podaná 23.1.2019, teda v zákonnej trojročnej premlčacej dobe.

18. O nároku žalobkyni na úrok z omeškania súd rozhodol podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v platnom znení, pričom žalobkyňa si uplatnila úrok z omeškania za obdobie po doručení žaloby žalovanému, v ktorej časti súd posúdil uplatnený nárok v zmysle citovaných ustanovení, tiež ako dôvodný.

19. O nároku žalobkyni na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojitosti s § 255 ods. 1 CSP. Žalobkyňa bola v konaní úspešná, preto je prináleží nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí ( ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku, čo sa ním sleduje a podpis), označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne ( odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1,2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa ustanovení o výkone rozhodnutia Civilného sporového poriadku a Exekučného poriadku.