

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 8Cob/112/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120270927  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Sopková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2022:6120270927.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivety Sopkovej a členiek senátu JUDr. Dariny Legerskej a Mgr. Ivany Šlesarovej v spore žalobcu Fontána, spol. s r.o., so sídlom gen. M.R.Štefánika 12, 911 01 Trenčín, IČO: 17 640 849, právne zastúpeného Mgr. Jiřím Choutkom, advokátom so sídlom Štúrovo námestie 121/4, 911 01 Trenčín, IČO: 42 277 981, proti žalovanému Certipo spol. s r.o., so sídlom Bernolákovská 18/A, 900 28 Ivanka pri Dunaji, IČO: 31 420 915, právne zastúpenému JUDr. Mariánom Kollárom, advokátom so sídlom Mnoheľova 22, 058 01 Poprad, IČO: 31 957 285, o zaplatenie 2 659,82 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Trenčín č. k. 36Cb/65/2020-94 zo dňa 8. októbra 2021, takto

### **r o z h o d o l :**

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

II. Žalobcovi sa **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalovanému v rozsahu 100 %.

### **o d ô v o d n e n i e :**

1.1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 2 659,82 Eur s 8 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 1 008,89 Eur od 11.11.2019 do zaplatenia, zo sumy 1 008,89 Eur od 11.12.2019 do zaplatenia, zo sumy 642,04 Eur od 11.11.2019 do zaplatenia a zmluvnú pokutu 0,5 % denne zo sumy 1 008,89 Eur od 11.11.2019 do zaplatenia, zo sumy 1 008,89 Eur od 11.12.2019 do zaplatenia, zo sumy 642,04 Eur od 11.11.2019 do zaplatenia, do troch dní a žalobcovi proti žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

1.2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie popísal skutkové okolnosti, zistené z vykonaného dokazovania: dňa 02.01.2018 uzavrel žalobca ako prenajímateľ so žalovaným ako nájomcom zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov znení neskorších predpisov. Výpoveďou zo dňa 30.10.2018, doručenou žalovanému 31.10.2018, vypovedal predmetnú zmluvu o nájme nebytových priestorov k 01.11.2018 žalobca ako prenajímateľ. Výpoveďou zo dňa 26.03.2019 vypovedal predmetnú zmluvu o nájme nebytových priestorov k 01.04.2019 žalobca ako prenajímateľ. Výpoveďou zo dňa 22.10.2019, doručenou žalobcovi 23.10.2019, žalovaný ako nájomca, v zmysle čl. IV bodu 4.2 zmluvy o nájme nebytových priestorov, vypovedal predmetnú zmluvu k 01.11.2019. Faktúrou č. 2019049 zo dňa 01.11.2019, splatnou 10.11.2019 vyfakturoval žalobca žalovanému v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov nájomné za november 2019 v sume 1 008,89 Eur (840,74 Eur + DPH). Faktúrou č. 2019051 zo dňa 01.12.2019, splatnou 10.12.2019, vyfakturoval žalobca žalovanému za november 2019 spotrebovanú elektrickú energiu v sume 506,77 Eur, spotrebovanú vodu

v sume 84,80 Eur, mesačný poplatok za elektromer v sume 14,46 Eur a nájom zákl. prostriedkov v sume 36,- Eur, teda spolu sumu 642,04 Eur. Faktúrou č. 2019052 zo dňa 01.12.2019, splatnou 10.12.2019 vyfakturoval žalobca žalovanému v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov nájomné za december 2019 v sume 1 008,89 Eur (840,74 Eur + DPH). Žalovaný uvedené faktúry doteraz žalobcovi neuhradil. Listom zo dňa 04.03.2019 vyzval právny zástupca žalovaného žalobcu na zabezpečenie prístupu pre žalovaného ako nájomcu, ako aj pre jeho klientov k sídlu nájomcu. Poukázal na to, že nájomca a jeho klienti sú dennodenne nútení porušovať pravidlá cestnej premávky, lebo v pravom jazdnom pruhu, ktorý by mal umožňovať vjazd do areálu po odbočení vpravo, je umiestnená dopravná značka so zákazom odbočiť vpravo, okrem dopravnej obsluhy a kontroly originality. Dokonca na vstupnej bráne je umiestnená dopravná značka zákaz vjazdu v oboch smeroch, okrem dopravnej obsluhy a kontroly originality, čo je v rozpore s uzavretou nájomnou zmluvou.

V čase nepriaznivého počasia nemôžu užívať štandardne jednotlivé miestnosti v dôsledku pretekania strechy v sklade a laboratóriu. Počas daždivého počasia preteká voda cez strop a okolo strešného okna do interiéru. Tento dlhodobý pretrvávajúci stav znemožňuje riadne užívanie predmetu nájmu a poškodzuje tak steny a podlahy, ktoré sú už povydúvané. Dokonca v suteréne, kde má nájomca umiestnený kotol ústredného kúrenia, je v čase dažďov aj niekoľko centimetrov vody. Všetky okná v miestnosti na 1. nadzemnom podlaží netesia, čo spôsobuje hlavne v zimnom období veľké straty tepla, čo nájomcovi zvyšuje náklady na kúrenie. Ročný nedoplatok za teplo predstavuje 650,- Eur za sezónu. Spôsob vykurovania miestností je nedoriešený aj v tom, že v miestnosti asistentky nie je žiadne vykurovacie teleso, preto musia používať elektrický ohrievač. Ďalším nedostatkom boli zastaralé rozvody elektroinštalácie, taktiež riadne nefungovali všetky stropné sietidlá v 1. kancelárii. Počas prevádzky vypadávala elektro sieť, pričom rozvodná skriňa s jednotlivými ističmi bola len v hlavnej budove, kam zamestnanci nemali prístup. Takéto prekážky im bránili v riadnom plnení ich pracovných úloh. Zároveň právny zástupca žalovaného žiadal, vzhľadom na násilné vniknutie dovtedy neznámeho páchatela do predmetných nebytových priestorov, zabezpečiť budovu pred akýmkoľvek možným vniknutím nepovolaných osôb od hradného vrchu, kde budova nie je žiadnym spôsobom zabezpečená, lebo práve na tomto mieste došlo k násilnému vniknutiu do sídla žalovaného. Na pultovej streche budovy sa nachádzali trávnaté nálety, ktoré viažu vodu a spôsobili priesaky uvedenej krytiny. Vzhľadom k tomu právny zástupca žalovaného žiadal zjednať nápravu a odstrániť tieto nečistoty a opraviť poškodenú strechu. Právny zástupca žalovaného poukazoval tiež na to, že jednou zo základných povinností vlastníka nehnuteľnosti je zabezpečiť vykonanie kontroly a spracovať revíziu správy elektroinštalácie, sietidiel a všetkých existujúcich elektro zariadení v budove, ktorá bola predmetom nájmu. Žiadal, aby žalobca ako prenajímateľ bezodkladne zabezpečil vykonanie tejto revízie, a aby nájomcovi bola predložená kópia revíznej správy. Listom zo dňa 12.02.2020 si žalovaný uplatnil zľavu na nájomnom za obdobie predchádzajúcich 24 mesiacov v sume 110,82 Eur mesačne z dôvodu nedostatočnej spôsobilosti prenajímaných nebytových priestorov, nakoľko žalobca ako prenajímateľ, napriek opakovaným žiadostiam štatutárneho zástupcu žalovaného a následne písomného návrhu právneho zástupcu žalovaného zo dňa 04.03.2019, nezabezpečil odstránenie existujúcich väd na predmete nájmu.

1.3. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 3 ods. 1, 3, 4, § 5 ods. 1, 2, 3, 4, § 7, § 8 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, § 675, § 544 ods. 1, 2, § 580 Občianskeho zákonníka, § 261 ods. 1, § 301, § 369 ods. 1, § 369 ods. 2, § 358 Obchodného zákonníka, § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z. a konštatoval, že medzi stranami nebolo sporné, že dňa 02.01.2018 uzatvoril žalobca ako prenajímateľ so žalovaným ako nájomcom zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle § 3 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, na základe ktorej prenechal žalobca žalovanému do užívania nebytové priestory v objekte na ul. M. R. Štefánika 12 v Trenčíne. Žalovaný sa zaviazal platiť žalobcovi zmluvne dohodnuté nájomné v sume 840,74 Eur + DPH a prevádzkové náklady. Predmetný nájomný vzťah strán skončil výpoveďou zmluvy o nájme nebytových priestorov, pričom výpoveďná lehota uplynula 31.12.2019. Faktúrou č. 2019049 vyfakturoval žalobca žalovanému zmluvne dohodnuté nájomné v sume 1 008,89 Eur za 11/2019. Faktúrou č. 2019052 vyfakturoval žalobca žalovanému nájomné v sume 1 008,89 Eur za 12/2019. Vzhľadom k tomu, že predmetný nájomný, zmluvný vzťah strán trval do 31.12.2019, v zmysle § 7 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a čl. II a čl. V bodov 5.1 a 5.2 zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.01.2018, bol žalovaný povinný platiť zmluvne dohodnuté nájomné až do 31.12.2019, hoci, podľa jeho vyjadrenia, sa z prenajatých nebytových priestorov vysťahoval 22.11.2019. Súd prvej inštancie podotkol, že k odovzdaniu predmetných priestorov žalovaným žalobcovi, podľa vyjadrenia žalobcu, ktoré žalovaný

účinne nepoprel, došlo až 31.12.2019. Bolo teda vecou žalovaného, akým spôsobom užíval predmetné nebytové priestory v období od 23.11.2019 do 31.12.2019, v ktorom predmetný nájomný vzťah trval a žalovaný predmet nájmu žalobcovi neodovzdal. Faktúrou č. 2019051 vyfakturoval žalobca žalovanému prevádzkové náklady za 11/2019 v sume 642,04 Eur, pričom žalovaný potvrdil, že predmetné nebytové priestory do 22.11.2019 užíval. Vzhľadom k tomu, v zmysle § 7 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a čl. II a čl. V bodov 5.1 a 5.2 zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.01.2018, bol žalovaný povinný zaplatiť prevádzkové náklady za 11/2019 v sume 642,04 Eur. Z uvedených dôvodov mal súd zato, že v spore bola preukázaná pohľadávka žalobcu proti

žalovanému spolu v sume 2 659,82 Eur, titulom neuhradeného nájomného za 11, 12/2019 a prevádzkových nákladov za 11/2019, spôsobilá na započítanie v zmysle § 358 Obch. zák.

1.4. Ďalej súd uviedol, že žalovaný si v spore formou kompenzačnej námietky v zmysle § 580 Obč. zák. proti žalovanej pohľadávke započítal pohľadávku v sume 2 659,82 Eur titulom zľavy na nájomnom podľa § 8 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov z dôvodu väd predmetných nebytových priestorov, ktoré, podľa žalovaného, obmedzovali ich užívanie. Na predbežnom prejednaní sporu dňa 09.12.2020 žalovaný uviedol, že zľava na nájomnom v sume 2 659,82 Eur predstavuje mesačnú zľavu z nájomného v sume 110,82 Eur za 24 mesiacov, t.j. za celé obdobie trvania žalovaného nájomného vzťahu. Na pojednávaní dňa 25.08.2021 konateľka žalovaného vyčíslila zľavu na nájomnom v sume 2 659,82 Eur ako mesačnú zľavu 269,- Eur, zhruba vo výške 1 mesačného nájomného, a to za obdobie marec až december 2019. Žalovaný v spore vymedzil nedostatky predmetu nájmu, ktoré možno stručne identifikovať ako zatekanie strechy, netesné okná, zastaralé rozvody elektroinštalácie, riadne nezabezpečený vjazd pre motorové vozidlá a nedostatok zabezpečenia objektu budovy (vytrhnuté mreže na okne), ktoré boli aj predmetom námietok žalovaného v jeho listoch žalobcovi zo dňa 04.03.2019

a 12.02.2020. V zmysle § 8 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, právo nájomcu na pomernú zľavu z nájomného vzniká vtedy, ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené týmto zákonom. Pomernosť zľavy na nájomnom závisí hlavne od rozsahu a dĺžky obmedzenia nájomcu pri užívaní nebytových priestorov. Právo nájomcu na zľavu z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa. Podľa

§ 675 Obč. zák. tak musí nájomca urobiť bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo k skutočnostiam toto právo zakladajúcim. Lehota "bez zbytočného odkladu" je poriadková lehota. Jej nedodržanie nespôsobuje osobitné právne následky. Dôležitejšia je ďalšia zákonná lehota - šesťmesačná. Ide o prekluzívnu lehotu, čo znamená, že v tejto lehote musí nájomca svoje právo na zľavu z nájomného uplatniť, inak jeho nárok zanikne. Uvedená lehota je hmotnoprávna, z čoho vyplýva, že pre jej zachovanie musí byť predmetné právo uplatnené u prenajímateľa najneskôr v posledný deň lehoty. Forma úkonu (uplatnenie práva na pomernú zľavu z nájomného) nie je zákonom predpísaná. (Komentár WK ASPI). Predmetný nájomný vzťah strán sporu vznikol na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.01.2018 s účinnosťou od 01.01.2018. Podľa výpisu žalovaného z obchodného registra, v priebehu roku 2018 došlo u žalovaného k zmene štatutárneho orgánu a spoločníkov, K.. V. L. Z. je konateľkou žalovaného od 23.08.2018 a spoločnicou od 18.07.2018, I. R. je spoločníkom žalovaného od 18.07.2018. Z charakteru väd predmetu nájmu, vymedzených v spore žalovaným (zatekanie strechy, netesné okná, zastaralé rozvody elektroinštalácie, riadne nezabezpečený vjazd pre motorové vozidlá a nedostatok zabezpečenia objektu budovy) s prihliadnutím na vek budovy a jej stav, zrejmý aj zo súdu predložených fotografií je zrejmé, že tieto existovali už v čase uzavretia žalovanej nájomnej zmluvy. V spore nebolo žiadnym dôkazom preukázané, že by počas trvania nájomného vzťahu došlo k podstatnej zmene (zhoršeniu) stavu objektu; k zmene trasy alebo dopravného značenia vjazdu motorových vozidiel do objektu alebo k vzniku niektorej z označených väd. Taktiež nemožno rozumne predpokladať, že by sa v priebehu jednej zimnej sezóny zhoršil stav strechy natoľko, aby došlo k zatekaniu strechy v tak veľkom rozsahu, ako uviedol žalovaný a potvrdil svedok I. R. (napr. niekoľko centimetrov vody na podlahe). Vzhľadom k tomu, že žalovaný v spore odvodzoval uplatnenú zľavu na nájomnom z uvedených väd predmetu nájmu, mal súd zato, že ku skutočnostiam, ktoré mali toto právo zakladať (teda k vzniku predmetných nedostatkov predmetu nájmu), došlo už 01.01.2018, a preto 01.01.2018 žalovanému, v zmysle § 375 Obč. zák., začala plynúť šesťmesačná prekluzívna lehota na uplatnenie si práva na zľavu z nájomného u žalobcu, ktorá uplynula 02.07.2018. V spore bolo preukázané, že žalovaný si právo na zľavu na nájomnom uplatnil listom zo dňa 12.02.2020, teda po uplynutí uvedenej prekluzívnej lehoty. Z obsahu listu zo dňa 04.03.2019, v

ktorom žalovaný oznámil žalobcovi vady predmetu nájmu je zrejmé, že týmto listom právo na zľavu z nájomného uplatnené nebolo, keďže žalovaný

v tomto liste žiadal o odstránenie závadného stavu a výslovne uviedol, že v prípade, ak nedôjde k odstráneniu väd predmetu nájmu, bude žiadať upraviť výšku nájomného. Súd podotýka, že aj list zo dňa 04.03.2019 bol žalobcovi doručený až po uplynutí šesťmesačnej prekluzívnej lehoty v zmysle § 675 Obč. zák. Z výpovede svedkov I. R.

a K.. R. V. a konateľky žalovaného mal súd zato, že žalovaný si chcel uplatniť zľavu z nájomného už na rokovaníach strán v apríli, marci a auguste 2019, čo však už tiež bolo po uplynutí predmetnej prekluzívnej lehoty. Okrem toho, v spore nebolo jednoznačne preukázané, v akej výške, za aké obdobie a v dôsledku ktorých, konkrétnych väd predmetu nájmu si žalovaný mal takto ústne na rokovaníach u žalobcu právo na zľavu z nájmu uplatniť. V uvedených termínoch rokovaní strán ešte žalovaný nemohol vedieť stanoviť rozsah a dĺžku obmedzenia užívania predmetu nájmu v nasledujúcich mesiacoch (napr. v 09-12/2019). Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný si právo na žalovanú zľavu z nájomného u žalobcu riadne neuplatnil v zákonom stanovenej šesťmesačnej prekluzívnej lehote, a preto toto jeho právo zaniklo. V tomto prípade je právne irelevantné, že u žalovaného v priebehu roku 2018 došlo

k zmene štatutárneho orgánu a spoločníkov, ktorí mohli zistiť vady predmetu nájmu až po ich vstupe do spoločnosti žalovaného, nakoľko nájomcom bol žalovaný ako obchodná spoločnosť, a teda i jeho predchádzajúci štatutárny orgán mohol predmetné vady zistiť

a uplatniť u žalobcu právo na zľavu na nájomnom. Taktiež obmedzenie vstupu motorových vozidiel do objektu mohol terajší štatutárny zástupca žalovaného zistiť už pri vzniku jeho funkcie, teda 23.08.2018. Súd podotýka, že už v zimnom období v roku 2018, minimálne

v mesiacoch 01-02/2018, mohol žalovaný zistiť aj zatekanie vody cez strechu do objektu a netesnosť okien, ktoré sa podľa jeho tvrdenia, prejavili v zime 2018/2019. Žalovaný v spore tiež nepreukázal rozsah a dĺžku obmedzenia jeho práv nájomcu pri užívaní predmetných nebytových priestorov v dôsledku ním vymedzených väd predmetu nájmu. I keď žalovaný si u žalobcu uplatnil zľavu na nájomnom v sume 2 659,82 Eur, spôsob vyčíslenia tejto sumy

v priebehu sporu menil, čo sa týka obdobia za ktoré bola uplatnená, ako aj jej mesačnej výšky. Na predbežnom prejednaní sporu dňa 09.12.2020 žalovaný uviedol, že zľava na nájomnom v sume 2 659,82 Eur predstavuje mesačnú zľavu z nájomného v sume 110,82 Eur za 24 mesiacov, t.j. za celé obdobie trvania žalovaného nájomného vzťahu. Na pojednávaní dňa 25.08.2021 konateľka žalovaného vyčísliła zľavu na nájomnom v sume 2 659,82 Eur ako mesačnú zľavu 269,- Eur, zhruba vo výške 1 mesačného nájomného, a to za obdobie marec až december 2019. V spore nebol zdôvodnený, ani preukázaný dôvod, prečo žalovaný, na základe tých istých väd, vyčíslił ním požadovanú zľavu na nájomnom najskôr v sume

110,82 Eur a následne v sume 269,- Eur za tie isté mesiace (03-12/2019). Žalovaný si najskôr uplatňoval zľavu v sume 2 659,82 Eur v dôsledku tých istých obmedzení (ním tvrdených väd predmetu nájmu) za celé obdobie trvania nájmu (24 mesiacov), následne si rovnakú sumu (zľavu) uplatnil za obdobie 10 mesiacov (03-12/2019). Žalovaný nepreukázal rozsah, v ktorom ho predmetné vady obmedzovali pri užívaní predmetu nájmu. Taktiež nepreukázal, že ho predmetné vady obmedzovali počas celého ním vymedzeného obdobia, teda či už počas celej doby nájmu alebo počas obdobia 03-12/2019. Existencia predmetných väd predmetu diela sama o sebe totiž ešte nemusela žalovaného obmedzovať v užívaní nebytových priestorov,

a ak k obmedzeniu jeho práv nájomcu aj došlo, nemuselo to byť počas celej doby trvania nájmu, resp. práve v období 03-12/2019. Z vyjadrení strán je zrejmé, že v dôsledku nedostatočného zabezpečenia železnej mreže na okne svetlíka strechy budovy došlo dňa 28.01.2019 k násilnému vniknutiu cudzích osôb do budovy a v dôsledku toho k vzniku škody na strane žalovaného. Nie je však zrejmé, akým spôsobom a v akom rozsahu, mimo uvedenej škodovej udalosti, konkrétne táto vada obmedzovala žalovaného v samotnom užívaní predmetu nájmu, a to či už do 28.01.2019 alebo po tomto termíne. Žalovaný neuviedol, ani nepreukázal, že by v dôsledku tejto vady prijal nejaké konkrétne opatrenia alebo že by nejakým konkrétnym spôsobom obmedzila jeho podnikateľskú činnosť v objekte. Rovnako, aj keď je nesporné, že dopravným značením bol obmedzený vjazd motorových vozidiel do objektu z jedného smeru cestnej premávky, nie je zrejmé, či a v akom rozsahu táto okolnosť obmedzila užívanie predmetu nájmu žalovaným. V spore nebolo preukázané, že by takto daný vjazd pre motorové vozidla nepostačoval pre podnikateľskú činnosť žalovaného alebo že by ju obmedzoval. Podľa žalovaného, zatekanie strechy sa prejavovalo najmä počas dažďov.

Z uvedeného však nie je zrejmé, ako a v akom rozsahu konkrétne táto vada obmedzovala žalovaného v období, keď nepršalo. Je zrejmé, že iné následky takejto vady môžu byť

v jesenných mesiacoch a iné v letných, suchých mesiacoch. Žalovaný konkrétne nevymedzil, akú výšku zľavy na nájomnom si uplatnil v dôsledku tejto vady, ani neustálil obmedzenia spôsobené touto vadou tak, aby súd mohol posúdiť rozsah a dĺžku obmedzenia užívania predmetu nájmu v dôsledku tejto vady. Taktiež výpovede svedkov a štatutárnych zástupcov strán boli pri určení rozsahu zatekania do nebytových priestorov nepresvedčivé, rozporuplné, nebolo možné na ich základe určiť rozsah a dĺžku obmedzenia užívania priestorov zo strany nájomcu. Konateľka žalobcu K.. Q. V. a svedok K.. R. V., spoločník žalobcu, pripustili zatekanie v minimálnom rozsahu, zatiaľ čo konateľka žalovaného a svedok I. R., spoločník žalovaného, namietali oveľa väčšie následky (napr. svedok až do 10 cm vody v suteréne). Podľa názoru súdu, netesnosť okien mohla mať nepriaznivý vplyv na užívanie predmetu nájmu žalovaným tiež len v chladných mesiacoch, nie v horúcich, letných mesiacoch. Žalovaný túto okolnosť pri vyčíslení zľavy na nájomnom nezohľadnil, hoci si uplatnil zľavu na nájomnom aj v dôsledku tejto vady za obdobie 03-12/2019, teda aj za letné mesiace. Žalovaný teda nepreukázal v spore rozsah a dĺžku obmedzenia v dôsledku tejto vady. Vo vzťahu k namietanému nevyhovujúcemu stavu rozvodov elektroinštalácie súd mal za to, že ani pri tejto vade žalovaný nepreukázal rozsah a dĺžku obmedzenia touto vadou pri užívaní predmetu nájmu. V spore nebolo preukázané, že by k výpadkom elektrickej energie

v prenajatých priestoroch dochádzalo v dôsledku zlého stavu elektroinštalácie. Súd podotýka, že podľa žalobcu k prerušeniu dodávky elektriny malo dôjsť z dôvodu zlého technického stavu prístrojov žalovaného a preťaženia elektrickej siete. Taktiež nebolo v spore preukázané kedy, príp. ako často sa takáto vada mala prejavovať. Rozsah a dĺžka obmedzenia žalovaného ako nájomcu v užívaní predmetu nájmu nebol riadne v spore preukázaný i z toho dôvodu, že žalovaný nepreukázal riadne splnenie jeho zmluvných povinností ustanovených v čl. VI bodoch 6.2, 6.4, 6.6 a 6.12 zmluvy o nájme nebytových priestoroch. Napríklad pri odpratávaní snehu, nefunkčnosti stropných svietidiel, zabezpečení priestorov proti krádeži bol nielen žalobca povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené (§ 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov), ale podľa citovanej dohody strán sa mal aj žalobca v rozsahu starostlivosti riadneho hospodára pričiniť o udržiavanie predmetných nebytových v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania. V spore nebola preukázaná spôsobilosť pohľadávky žalovaného proti žalobcovi v sume 2 659,82 Eur titulom zľavy

z nájomného na započítanie v zmysle § 358 Obch. zák., keďže nebolo preukázané uplatnenie práva na zľavu na nájomnom v zákonom stanovenej lehote podľa § 575 Obč. zák., a ani rozsah a dĺžka obmedzenia žalovaného ako nájomcu pri užívaní predmetných nebytových priestorov v zmysle § 8 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov. Z uvedených dôvodov nebol preukázaný zánik žalobou uplatnenej pohľadávky žalobcu započítaním podľa § 580 Obč. zák., a teda ani dôvodnosť kompenzačnej námietky uplatnenej žalovaným v konaní. Vzhľadom k tomu zaviazal súd žalovaného na zaplatenie zmluvne dohodnutého nájomného za 11/2019 v sume 1 008,89 Eur a za 12/2019 v sume 1 008,89 Eur a prevádzkových nákladov za 11/2019 v sume 642,04 Eur, t.j. spolu v sume 2 659,82 Eur. Žalovaný je so splnením uvedeného záväzku v omeškaní, strany nemali pre prípad omeškania dohodnutú sadzbu úrokov z omeškania, a preto súd prvej inštancie v zmysle § 369 ods. 1, 2 Obch. zák. a § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., zaviazal žalovaného i na zaplatenie 8% ročných úrokov z omeškania zo sumy 1 008,89 Eur od 11.11.2019 do zaplatenia, zo sumy 1 008,89 Eur od 11.12.2019 do zaplatenia a zo sumy 642,04 Eur od 11.12.2019 do zaplatenia. Súd prvej inštancie nevykonal dokazovanie obhliadkou predmetu nájmu, nakoľko s ohľadom na to, že v konaní nebolo preukázané uplatnenie práva na zľavu na nájomnom v zákonom stanovenej lehote, a ani rozsah a dĺžka obmedzenia žalovaného ako nájomcu pri užívaní predmetných nebytových priestorov, súd považoval tento dôkaz za nadbytočný, nespôsobilý privodiť iný výsledok sporu.

1.5. Žalovaný je so splnením jeho zmluvnej povinnosti uhradiť dohodnuté nájomné v omeškaní, a preto súd prvej inštancie, v zmysle § 544 ods. 1, 2 Obč. zák. a čl. V bodu 5.6 zmluvy zaviazal žalovaného i na zaplatenie zmluvnej pokuty 0,5 % denne zo sumy 1 008,89 Eur od 11.11.2019 do zaplatenia, zo sumy 1 008,89 Eur od 11.12.2019 do zaplatenia, zo sumy 642,04 Eur od 11.12.2019 do zaplatenia. Námietku neprimerane vysokej zmluvnej pokuty súd posúdil v tomto prípade, v zmysle § 301 Obch. zák. ako neopodstatnenú. Zmluvná pokuta je zmluvou určená peňažná suma, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi, alebo veriteľ dlžníkovi, ak dôjde k porušeniu povinností, ktoré na seba zmluvou prevzali, a to aj vtedy, keď porušením povinností veriteľovi alebo dlžníkovi nevznikla škoda. Právna úprava zmluvnej pokuty v Obchodnom zákonníku (§ 300 až § 302)

je len doplnením právnej úpravy tohto inštitútu obsiahnutej v Občianskom zákonníku (§ 544 a § 545). Zmluvnú pokutu možno dohodnúť aj takým spôsobom, že jej výška bude závislá na dobe, po ktorú trvá porušenie zmluvnej povinnosti, napr. percentuálnou sadzbou za každý deň alebo za každý mesiac omeškania, teda za vymedzený čas. V tejto súvislosti súd prvej inštancie uviedol, že výška zmluvnej pokuty musí spĺňať kritérium primeranosti, inak by neprimerane vysoká zmluvná pokuta v obchodných vzťahoch mohla byť dôvodom moderačného oprávnenia súdu, teda dôvodom na jej zníženie súdom. Súd môže znížiť neprimerane vysokú zmluvnú pokutu so zreteľom na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti, pričom hranicou takého zníženia je výška škody, ktorá vznikla do doby súdneho rozhodnutia porušením zmluvnej povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Použitie moderačného práva súdom je zásahom do zmluvnej voľnosti účastníkov. Zásah súdu do zmluvných vzťahov aplikáciou § 301 Obchodného zákonníka je postupom výnimočným a jeho použitie je na mieste len v odôvodnených prípadoch, ak sa výška pokuty javí ako neprimerane vysoká. (viď napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Obdo V 93/2004 z 24. marca 2006) Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Obdo 11/2019, R 43/2019 zo dňa 17. júla 2019, pre záver o neprimeranosti výšky zmluvnej pokuty z hľadiska uplatnenia moderačného práva súdu podľa ustanovenia § 301 Obch. zák. je rozhodujúca výška dohodnutej zmluvnej pokuty v čase porušenia povinnosti druhou zmluvnou stranou. Ako neprimerane vysokú nemožno posúdiť zmluvnú pokutu dohodnutú vo forme určitej sadzby za určené časové obdobie, ktorej celková výška je dôsledkom dlhodobého porušovania zabezpečenej povinnosti dlžníkom a s tým spojeným navyšovaním o inak primeranú sadzbu zmluvnej pokuty za určené časové obdobie. Celková výška zmluvnej pokuty, ktorú je dlžník povinný zaplatiť, nie je jediným kritériom, pre ktoré môže súd postupom podľa Obch. zák. zmluvnú pokutu znížiť. V danom prípade súd pri posúdení výšky dohodnutej zmluvnej pokuty bral zreteľ najmä na skutočnosť, že ide o právny vzťah medzi podnikateľmi, ktorí mohli a mali odborne a zodpovedne posúdiť primeranosť a únosnosť dojednanej zmluvnej pokuty, ako aj posúdiť mieru rizika pri jej dohode. Zákonným kritériom posúdenia primeranosti zmluvnej pokuty je hodnota zabezpečovanej povinnosti a jej význam. Napriek tomu, že nejde v danom prípade o zanedbateľný postih, nemožno bez ďalšieho prijať záver, že ide o zmluvnú pokutu neprimerane vysokú. Žalovaný ako podnikateľ podpisom zmluvy prevzal dobrovoľne svoj záväzok a výšku zmluvnej pokuty ovplyvnenej dobou porušenia zabezpečenej povinnosti sám svojím konaním výrazne ovplyvnil. Porušovanie povinnosti platiť nájomné v obchodno-právnych vzťahoch zvyšuje požiadavky na zmluvnú úpravu zabezpečovacích inštitútov v záujme dosiahnutia jej preventívnej, reparačnej, ako aj sankčnej funkcie. Kritériom posúdenia primeranosti teda nemôže byť len celková výška uplatnenej zmluvnej pokuty k okamihu rozhodovania súdu, ak výška zmluvnej pokuty priamo závisí na dobe trvania omeškania dlžníka so splnením povinnosti, ktorú dohoda o zmluvnej pokute zabezpečuje. Súd prvej inštancie podporne poukázal i na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33Odo 61/2005 z 22. novembra 2006, v zmysle ktorého na neprimeranosť zmluvnej pokuty nie je možné poukazovať so zreteľom na jej celkovú výšku, ak je dôsledkom dlhodobého omeškania a s tým spojeného navyšovania o inak primeranú „dennú sadzbu“ zmluvnej pokuty. Opačný prípad je neprijateľný, keďže vo svojich dôsledkoch by zvýhodňoval dlžníka (čím dlhšie by si dlžník svoje povinnosti neplatil, tým viac by bol zvýhodnený pri posudzovaní prípadnej neprimeranosti výšky zmluvnej pokuty) a znamenal by spochybnenie funkcií, ktoré má zmluvná pokuta plniť. V tejto súvislosti súd poukazuje na uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 691/2016 z 09.11.2016.

1.6. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech proti žalovanému priznal náhradu 100 % trov konania s tým, že podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný, v ktorom namietal odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. e/, f/ a h/ CSP a žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Uviedol, že za najzásadnejšie porušenia zákona považuje záver súdu, že medzi procesnými stranami existoval obchodnoprávny vzťah medzi podnikateľmi podľa § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka. Toto je v rozpore s uzavretou zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.01.2018, ktorá je uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb.. V zmluve si zmluvné strany nevymienili, že na tento nájomný vzťah sa budú vzťahovať výhradne ustanovenia Obchodného zákonníka. V danom prípade ide o občianskoprávny vzťah medzi dvoma právnickými osobami, ktorý treba posudzovať v

intenciách ustanovení Občianskeho zákonníka. V tomto kontexte postupoval aj pri uplatňovaní vád na predmete nájmu a zľavy z nájomného podľa § 673 až 675 Občianskeho zákonníka. Namietal procesné porušenia zo strany súdu prvej inštancie, v rozpore s § 191

a článkom 6 CSP súd dôkazy nehodnotil objektívne, nerešpektoval článok 8 CSP, podľa, ktorého strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci

a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi. Súd nekonal rovnocenne pri zisťovaní a vyhodnocovaní skutkového stavu veci, vôbec nevzal do úvahy zhodné skutkové tvrdenie štatutárnej zástupkyne žalovaného a vypočutého svedka spolu s predloženými listinnými dôkazmi, ktoré potvrdzovali ich skutkové tvrdenia. Hodnoteniu skutkových tvrdení procesných strán, ktoré uviedli v rámci procesného útoku a procesnej obrany chýba objektívnosť. Súd síce citoval ustanovenia uzavretej zmluvy čl. VI ods. 6.1, 6.3, 6.4, 6.4, 6.14 avšak bez príčinnej súvislosti s reálnym stavom. Uzavretá nájomná zmluva sa nemôže dávať do súvisu s osvedčením

o akreditácii nájomcu, ak sa týka obdobia roku 2014 až január 2015, lebo v tom čase existoval nájomný vzťah žalovaného s predchádzajúcim vlastníkom - obchodnou spoločnosťou

Slovlik, spol. s r.o. Z tohto dôvodu namietali nereálnosť záverov súdu prvej inštancie, že nájomca musel dňa 02.01.2018 pri podpise nájomnej zmluvy prevziať nebytové priestory

v bezvadnom stave. Súd prvej inštancie nevzal do úvahy ním predložené listinné dôkazy na pojednávaní dňa 10.09.2021. Žalovaný nemal na výber, keď na konci roku 2018 predchádzajúci vlastník účelovo previedol celú nehnuteľnosť na žalobcu so zámerom vyhnúť sa daňovým exekúciám pre nezaplatené daňové nedoplatky. V danej situácii bol žalovaný pod psychickým nátlakom nútený podpísať túto nevýhodnú nájomnú zmluvu, čoho si bol

K.. V. ako výlučný spoločník oboch firiem vedomý, a túto situáciu zneužil na úkor nájomcu. Nemožno súhlasiť, že vady na predmete nájmu boli zistené už v januári 2018, súd prvej inštancie v tomto smere nerešpektoval skutočnosti uvádzané K.. Z.

a svedkom R.. Tieto osoby boli zapísané ako spoločníci žalovaného až dňom 18.07.2018, K.. Z. bola až dňa 08.11.2018 zapísaná ako konateľka žalovaného. Neexistuje žiaden dôkaz, že by žalovaný uplatňoval odstránenie vád pred mesiacom marec 2019. Vady predmetu nájmu boli zistené až na prelome mesiacov február marec 2019 - zatekanie strechy, nadmerná vlhkosť v miestnostiach a kotolni, netesnosť okien, zastaralá elektroinštalácia, nedostatky pri údržbe prístupovej cesty, nezabezpečený vstup pre motorové vozidlá žalovaného a jeho klientov. Existenciu týchto vád zhodne potvrdili obaja spoločníci, taktiež potvrdili, že žalobca nereagoval na ich písomnú výzvu, a preto konateľka spolu s p. R. uskutočnili v období marec až júl 2019 najmenej 3 rokovania s K.. V., pri ktorých si uplatnili poskytnutie zľavy vo výške 1 z mesačného nájomného určeného

z celkovej výmery 184,2 m<sup>2</sup> nebytových priestorov. Žalobca vady neuznal, nechcel priznať žiadnu zľavu. Za neprípustný považoval výklad súdu vo vzťahu k vymedzeniu práva

a povinnosti prenajímateľa a nájomcu. Nájomca by podľa názoru súdu mal prevziať zodpovednosť za bežnú údržbu, údržbu väčšieho rozsahu, uskutočňovať revízie technických zariadení, elektrorozvodov, ktoré sa nachádzajú hlavnej budove, kde nemal žiaden prístup. Tieto podmienky nájomného vzťahu je nutné vyhodnotiť ako nevýhodné, nespravodlivé

a v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca odmietol konkretizovať predmet nájmu podľa jednotlivých miestností, čl. 2 nájomnej zmluvy bol neurčitý. Takáto nájomná zmluva je preto absolútne neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Trval v celom rozsahu na uplatnenej kompenzačnej námietke, nesúhlasil s právnym názorom súdu, že právo na zľavu neuplatnil

v šesťmesačnej prekluzívnej lehote. Vyjadrenie žalovaného k výzve žalobcu zo dňa 12.02.2020 má výlučne upozorňujúci charakter, právo na zľavu bolo prvý raz uplatnené už

v marci 2019. Súd opomenul pri komplexnom hodnotení dôkazov vziať do úvahy predložené fotosnímky, ktoré by potvrdili skutočnosť, že žalobca sa o majetok ako riadny hospodár nestaral. V odôvodnení rozsudku súd použil nepravdivé tvrdenie právneho zástupcu, že žalovaný nemal dostatočným spôsobom zabezpečený svoj majetok, v dôsledku čoho došlo

k neoprávnenému odcudzeniu jedov zo skladu, pričom v rozsudku Okresného súdu Trenčín sp.zn-2T/15/2020 zo dňa 02.06.2020, nie je žiadna zmienka o neoprávnenej manipulácii

a odcudzení jedov páchatelmi. Žalovaný poukázal na toto násilné vniknutie preto, že žalobca nedôsledne osadil mrežu na okno dávno pred vznikom nájomného vzťahu a po jej odstránení odmietol mrežu zabezpečiť. Poukázal na to, že Daňový úrad Trenčín podal žalobu o určenie neexistencie práva na prevod nehnuteľnosti na Okresný súd Trenčín pod sp.zn. 23C/28/2018

a žalobu na určenie vlastníckeho práva vzhľadom na nezákonný prevod nehnuteľnosti na

LV č. XXXX z pôvodného vlastníka Slovlik, spol. s r.o. na žalobcu. Žalovaný sa stal daňovým podlížnikom Daňového úradu Trenčín v dôsledku neplnenia si daňových povinností spoločnosti Slovlik, spol. s r.o..

Nestotožnil sa ani so závermi súdu ohľadne výšky uplatnenej istiny, úrokov z omeškania a zmluvnej sankcie vo výške 0,5 % za každý deň omeškania, lebo výklad podľa § 544 ods. 1, 2 § 301 Občianskeho zákonníka je v rozpore dobrými mravmi a rozhodovacou praxou súdov. Vo vzťahu k úrokom z omeškania súd vychádzal zo zákonnej dikcie a určil ich sumou 8 % ročne, avšak vo vzťahu k zmluvnej pokute súd nepostupoval v zmysle zákona a vôbec nevzal do úvahy ustanovenie čl. V bod 5.6 zmluvy, podľa ktorého ak bude nájomca v omeškani s platbou nájomného a prevádzkových nákladov - služieb prenajímateľ bude účtovať zmluvnú pokutu 0,5 % za každý deň omeškania. Súd nemal túto zmluvnú sankciu priznať, lebo žalobca v zmysle zákonov podvojnóm účtovníctve mal povinnosť najprv vyúčtovať zmluvnú sankciu žalovanému po splatnosti každej faktúry za neuhradené nájomné v mesiacoch november a december 2019. Nesplnením tejto povinnosti žalobcu a nevyfakturovaním zmluvnej sankcie nevznikla žalovanému povinnosť ju uhradiť, čiže ani možnosť žalobcu uplatniť si ju na súde, a súd prvej inštancie mal žalobu v tejto časti zamietnuť. Zdôraznil, že súd vôbec nepristúpil k aplikácii moderačného práva, dal dôraz na represívnu časť inštitútu zmluvnej pokuty, bez toho, aby skúmal, či nejde o neprimeranú sankciu vzhľadom na charakter a výšku istiny, ktorá je predmetom tohto konania. Nezameral sa ani na vyšpecifikovanie kritérií, podľa ktorých určoval opodstatnenosť takejto výšky zmluvnej pokuty vzhľadom na hodnotu a význam zabezpečovaného záväzku v príčinnej súvislosti s existenciou úroku z omeškania. Zmluvná sankcia vo výške 0,5 % za každý deň omeškania je ekonomicky likvidačná, ak za 2 faktúry vo výške 2659,82 Eur za obdobie dvoch rokov by nájomca mal zaplatiť zmluvnú sankciu vo výške 9000 Eur, ide o 400 % nárast plnenia zo zmluvnej sankcie oproti istine a úrokom z omeškania. Pokiaľ súd prvej inštancie poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 33Odo 61/2005, celková uplatnená zmluvná sankcia tam nepresiahla 50 % hodnoty priznanej istiny. Ani uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 691/2016 nie je možné aplikovať na dané konanie, pretože išlo o sťažnosť na poskytnutie súdnej ochrany v súlade s článkom 46 ústavy.

3. Žalobca sa k odvolaniu písomne nevyjadril.

4. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec v intenciách ustanovení § 379 a § 380 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), t. j. v medziach podaného odvolania a jeho dôvodov.

5. V zmysle ustanovenia § 385 ods. 1 CSP nebolo potrebné na prejednanie odvolania žalovaného nariaďovať pojednávanie, pretože nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a ani to nevyžadoval dôležitý záujem.

6. Podľa § 378 ods. 1 CSP na konanie na odvolacom súde sa primerane použijú ustanovenia o konaní pred súdom prvej inštancie, ak tento zákon neustanovuje inak.

7. Podľa § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

8. Odvolací súd je v zásade viazaný rozsahom odvolania (§ 379 CSP) a odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP).

9. Žalovaný v odvolaní z hľadiska jeho obsahu namietal odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. e/, f/ a h/ CSP, teda že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, v dôsledku čoho dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a vec nesprávne právne posúdil.

10. V prípade odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. e/ CSP ide o vadu skutkovú, keď strana navrhla dôkaz, ktorý je potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností, ale súd prvej inštancie takýto dôkaz nevykonal.

11. Podstata odvolacieho dôvodu vyplývajúceho z ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) spočíva v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania dôsledkom čoho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplynuli, alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne

neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplynuli z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkov logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

12. Právnym posúdením v zmysle odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

13. Po preskúmaní veci odvolací súd zistil, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

14. Predmetom konania bol nárok žalobcu na zaplatenie sumy 2 659,82 Eur s príslušenstvom titulom nájomného za nájom nebytových priestorov a úhrad spojených s užívaním nebytových priestorov (prevádzkové náklady) na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzavretej sporovými stranami 02.01.2018, za obdobie november 2019 a december 2019, ktoré žalobca žalovanému vyúčtoval faktúrami: č. 2019049 na sumu 1008,89 Eur zo dňa 01.11.2019, splatnou dňa 10.11.2019, č. 2019051 na sumu 642,04 Eur zo dňa 01.12.2019, splatnou dňa 10.12.2019 a č. 2019052 na sumu 1008,89 Eur zo dňa 01.12.2019, splatnou dňa 10.12.2019. V konaní žalovaný vzniesol kompenzačnú námietku v tom smere, že proti žalovanej pohľadávke si započítava svoju pohľadávku vo výške 2659,82 Eur titulom zľavy na nájomnom podľa § 8 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov z dôvodu väd nebytových priestorov, ktoré podľa neho obmedzovali ich užívanie. Súd prvej inštancie žalobe vyhovel v celom rozsahu, pričom kompenzačnú námietku žalovaného považoval za nedôvodnú. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný, žalobca sa proti nemu neodvolal.

15. Po preskúmaní veci odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie správne právne posúdil právny vzťah medzi sporovými stranami, ktorý vznikol na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.01.2018, podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s tým, že na základe tejto zmluvy prenechal žalobca ako prenajímateľ žalovanému ako nájomcovi do užívania neplatným nebytové priestory a žalovaný sa zaviazal platiť žalobcovi zmluvne dohodnuté nájomné 840,74 Eur + DPH + prevádzkové náklady. Ďalej súd prvej inštancie, vzhľadom na § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka, podľa ktorého zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona, a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, spravujú sa príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a týmto zákonom, pri posudzovaní právneho vzťahu medzi sporovými stranami, konkrétne pri posudzovaní kompenzačnej námietky žalovaného, spočívajúcej v uplatnenom nároku na zľavu na nájomnom, správne vychádzal z ust. § 675 Občianskeho zákonníka. Nárok žalobcu na zmluvnú pokutu vo svetle uvedeného súd prvej inštancie správne posudzoval v prvom rade podľa ustanovení § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a možnosť aplikácie svojho moderačného oprávnenia podľa § 301 Obchodného zákonníka. Ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovenia Občianskeho zákonníka predstavujú totiž ustanovenia špeciálneho zákona vo vzťahu k všeobecnému zákonu, Obchodnému zákonníku, ktorým sa podľa § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka spravujú právne vzťahy medzi sporovými stranami vo všeobecnosti, keďže ide o podnikateľov, pričom pri ich vzniku bolo zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti. Keďže § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka predstavuje kogentné zákonné ustanovenie, od ktorého sa strany nemôžu odchýliť (§ 263 ods. 1 Obchodného zákonníka), i vo vzťahu k úrokom z omeškania potom z tohto dôvodu súd prvej inštancie správne aplikoval ust. § 369 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka a § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z.. Odvolacia námietka žalovaného, že súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil právny vzťah medzi sporovými stranami výlučne podľa ustanovení Obchodného zákonníka, pričom neprihliadol na ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovenia Občianskeho zákonníka, resp. že v danom prípade ide o občianskoprávny vzťah medzi dvoma právnickými osobami, ktorý treba posudzovať len v intenciách ustanovení Občianskeho zákonníka, tak nie je dôvodná.

16. Pokiaľ žalovaný v odvolaní namieta neplatnosť danej zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.01.2018 jednak z dôvodu jej uzavretia pod psychickým nátlakom zo strany žalovaného a jednak z dôvodu neurčitosti predmetu nájmu, ktorý nebol konkretizovaný podľa jednotlivých miestností, ide o skutočnosti, ktoré žalovaný v priebehu prvoinštančného konania nenamietal. Odvolací súd sa touto časťou odvolacej argumentácie žalovaného potom nemohol vecne zaoberať, pretože na to neboli splnené zákonné podmienky v zmysle § 366 CSP. Je zrejmé, že tieto tvrdené skutkové okolnosti a označené dôkazy sa netýkajú procesných podmienok konania, vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, resp. nemá nimi byť preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Žalovaný netvrdil a ani nepreukázal, že by tieto skutočnosti a dôkazy bez svojej viny nemohol uplatniť v prvoinštančnom konaní.

17. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania správne ustálil, že predmetný nájomný vzťah skončil výpoveďou zmluvy o nájme nebytových priestorov, pričom výpovedná lehota uplynula 31.12.2019. Keďže predmetný nájomný zmluvný vzťah strán trval až do 31.12.2019, na základe § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a čl. II, čl. V bodov 5.1 a 5.2 zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.01.2018, bol žalovaný povinný zmluvne platiť zmluvne dohodnuté nájomné až do 31.12.2019, hoci sa podľa vlastného tvrdenia vysťahoval už 22.11.2019. K odovzdaniu predmetných priestorov žalobcovi však preukázateľne došlo až 31.12.2019, a preto bol správny záver súdu prvej inštancie, že žaloba v časti o zaplatenie sumy 1008,89 Eur, vyúčtovanej faktúrou č. 2019049 a sumy 1008,89 Eur, vyúčtovanej faktúrou č. 2019052, je dôvodná. Keďže žalovaný potvrdil, že nebytové priestory užíval do 22.11.2019, dôvodný bol aj nárok žalobcu na úhradu prevádzkových nákladov za mesiac november 2019 vo výške 642,04Eur, vyúčtovanej faktúrou 2019051.

18. Vo vzťahu ku kompenzačnej námietke žalovaného súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania správne ustálil, že žalovaný v spore i pred ním - v jeho listoch žalobcovi zo dňa 04.03.2019 a 12.02.2020 - vymedzil nedostatky predmetu nájmu, ktoré možno stručne identifikovať ako : 1/ zatekanie strechy, 2/netesné okná, 3/ zastaralé rozvody elektroinštalácie, 4/ nezabezpečený vjazd pre motorové vozidlá žalovaného a jeho klientov, 5/ nedostatok zabezpečenia objektu budovy. Ďalej bolo z vykonaného dokazovania zistené, že listom zo dňa 04.03.2019 žalovaný oznámil žalobcovi predmetné vady predmetu nájmu, žalovaný požiadal o odstránenie závadného stavu a uviedol, že ak nedôjde k odstráneniu väd predmetu nájmu, bude žiadať upraviť výšku nájomného. Právo na zľavu na nájomnom si žalovaný uplatnil písomne listom zo dňa 12.02.2020. Z výpovede konateľky žalovaného, svedkov R. a K.. V. je zrejmé, že žalovaný na vady predmetu nájmu poukazoval aj ústne, na stretnutiach v apríli, marci a v auguste 2019, pričom, ale súdom prvej inštancie nebolo zistené, za aké konkrétne vady predmetu nájmu si žalovaný pri týchto ústnych rokovaníach uplatnil zľavu z nájomného, v akej výške a za aké obdobie.

19. Odvolací súd sa po preskúmaní veci stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že žalovaný v konaní nepreukázal rozsah, v ktorom ho vytykané vady obmedzovali pri užívaní predmetu nájmu a taktiež nepreukázal, či ho predmetné vady obmedzovali počas celého ním vymedzeného obdobia, počas celej doby nájmu alebo počas obdobia marec až december 2019.

20. V prvom rade je nutné poukázať na to, že žalovaný si u žalobcu uplatnil zľavu na nájomnom vo výške 2659,82 Eur, čo presne zodpovedá výške žalovanej sumy dlžného nájomného a prevádzkových nákladov, avšak spôsob vyčíslenia tejto sumy v priebehu sporu menil čo do obdobia, za ktoré uplatňuje zľavu, ako aj jej bez mesačnej výšky. Žalovaný najprv uviedol, že zľava na nájomnom predstavuje mesačnú zľavu z nájomného 110,82 Eur za 24 mesiacov (2659,68 Eur), teda za celé obdobie trvania nájomného vzťahu. Na pojednávaní 25.08.2021 konateľka žalovaného vyčísliła zľavu na nájomnom ako mesačnú zľavu 269 Eur (zhruba vo výške 1/4 mesačného nájomného), a to za obdobie marec až december 2019 (2690 Eur).

21. Vo vzťahu k žalovaným tvrdeným vade - riadne nezabezpečený vjazd pre motorové vozidlá -, súd prvej inštancie správne poukázal na to, že v spore nebolo preukázané, že by počas celého trvania nájomného vzťahu došlo k zmene trasy alebo dopravného značenia výjazdu motorových vozidiel do objektu. Žalovaný ďalej v konaní nepreukázal, či a v akom rozsahu skutočnosť, že dopravným značením bol od počiatku vzniku právneho vzťahu medzi stranami obmedzený vjazd motorových vozidiel do objektu z jedného smeru cestnej premávky, obmedzovala jeho podnikateľskú činnosť, resp. užívanie

predmetu nájmu žalovaným. Žalovaný nešpecifikoval akú výšku zľavy na nájomnom si uplatnil na základe tejto vady. Čo sa týka žalovaným tvrdenej vady - nedostatočné zabezpečenie budovy -, z vykonaného dokazovania vyplýva, že v dôsledku nedostatočného zabezpečenia železnej mreže na okne svetlíka strechy budovy došlo dňa 28.01.2019 k násilnému vniknutiu cudzích osôb do budovy a v dôsledku toho k vzniku škody na strane žalovaného. Žalovaný však v konaní nepreukázal, akým spôsobom - mimo tejto konkrétnej škodovej udalosti, z ktorej žalovanému vznikli osobitné nároky - táto vada obmedzovala žalovaného v užívaní predmetu nájmu a v akom rozsahu, a to či už vo vzťahu k celému obdobiu trvania nájomného vzťahu (24 mesiacov) alebo za obdobie marec až december 2019, za ktoré obdobia si žalovaný zľavu na nájomnom uplatňuje. Obdobne pokiaľ ide o zatekanie strechy, súd prvej inštancie správne konštatoval, že žalovaný nevymedzil, akú výšku zľavy na nájomnom si uplatnil v dôsledku tejto vady, pričom neustálil obmedzenia spôsobené touto vadou tak, aby súd mohol sám posúdiť rozsah a dĺžku obmedzenia užívania predmetu nájmu v tejto v dôsledku tejto vady. Čo sa týka vady - netesnosti okien, táto zrejme z povahy veci skutočne mohla mať nepriaznivý vplyv na užívanie predmetu nájmu žalovaným len v chladných mesiacoch, pričom žalovaný túto okolnosť pri vyčíslení zľavy sa na nájomnom nezohľadnil a v spore neuviedol a nepreukázal rozsah a trvanie obmedzenia užívania predmetu nájmu práve v dôsledku tejto konkrétnej vady. napokon, čo sa týka žalovaným tvrdenej vady - nevyhovujúci stav rozvodov elektroinštalácie, správny bol záver súdu prvej inštancie, že v prvoinštančnom konaní žalovaný nepreukázal rozsah a dĺžku obmedzenia touto vadou pri užívaní predmetu nájmu. V spore totiž nebolo preukázané, že by k výpadkom elektrickej energie v prenajatých priestoroch dochádzalo nepretržite, resp. kedy a ako často k tomuto dochádzalo. Taktiež zo strany žalovaného nebolo preukázané, že by k výpadkom elektriny dochádzalo len a práve v dôsledku žalovaným namietaného zlého stavu elektroinštalácie a či k nim nedochádzalo (i) v dôsledku zapojenia energeticky náročných prístrojov žalovaného a preťaženia elektrickej siete, ako tvrdil žalobca.

22. Na základe popísaných okolností, záveru súdu prvej inštancie, že žalovaný v spore nepreukázal rozsah a dĺžku obmedzenia jeho práv nájomcu pri užívaní predmetných nebytových priestorov v dôsledku ním vymedzených väd predmetu nájmu, z ktorého dôvodu nebola preukázaná spôsobilosť tvrdenej pohľadávky žalovaného proti žalobcovi vo výške 2659,82 Eur titulom zľavy z nájomného na započítanie podľa § 358 Obchodného zákonníka, niet čo vytknúť. Kompenzačná námietka žalovaného vznesená v konaní teda dôvodná nebola.

23. Vzhľadom na uvedené je právne irelevantné, že odvolací súd sa nestotožňuje so záverom súdu prvej inštancie ohľadne uplatnenia väd predmetu nájmu zo strany žalovaného po uplynutí prekluzívnej lehoty v zmysle § 8 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v tomto smere na odvolanie žalovaného za dôvodné. Táto skutočnosť však sama osebe nebola spôsobilá privodiť zmenu napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie v prospech žalovaného, keďže súd prvej inštancie svoje rozhodnutie založil aj na závere o neunesení dôkazného bremena zo strany žalovaného pokiaľ ide o rozsah a dĺžku obmedzenia jeho práv nájomcu pri užívaní nebytových priestorov v dôsledku ním vymedzených väd predmetu nájmu, s ktorým sa odvolací súd plne stotožňuje, ako je uvedené vyššie.

24. Súd prvej inštancie sa následne správne zaoberal aj povinnosťou žalovaného na zaplatenie zmluvnej pokuty 0,5 % denne zo sumy 1 008,89 Eur od 11.11.2019 do zaplatenia, zo sumy 1 008,89 Eur od 11.12.2019 do zaplatenia, zo sumy 642,04 Eur od 11.11.2019 do zaplatenia, ktorú si v konaní uplatnil žalobca na základe čl. V bod 5.6 zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.01.2018. Vec v tomto smere správne právne posúdil podľa § 544 ods.1, 2 Občianskeho zákonníka, pričom sa zaoberal aj námietkou žalovaného neprimerane vysokej zmluvnej pokuty vznesenou žalovaným, ktorú správne posudzoval podľa § 301 Obchodného zákonníka.

25. Dohoda o zmluvnej pokute musí byť uzavretá písomne a musí v nej byť určená výška pokuty alebo v nej musí byť určený spôsob jej určenia. Výšku zmluvnej pokuty možno určiť jednorazovo pevnou sumou, prípadne v percentách, či zlomkom ceny alebo aj ako sumu, ktorá sa môže určitým spôsobom opakovať. Jej výška alebo spôsob určenia však musí byť vyjadrená jednoznačne, takisto ako zmluvná povinnosť, pre prípad porušenia ktorej bola zmluvná pokuta dojednaná, inak je takáto dohoda neplatná (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. M Obdo V 4/2003).

26. Účelom moderačného práva podľa § 301 Obchodného zákonníka je umožniť súdu dodatočne po vzniku nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty znížiť zmluvnú pokutu z dvoch dôvodov: aby bolo možné odstrániť prípadnú neprímeranú tvrdosť zákona, , ale tiež preto, aby mal súd v konkrétnom prípade možnosť zabrániť celkom neadekvátnym majetkovým dôsledkom v prípade, keď by neprímerane vysoká zmluvná pokuta mohla viesť až

k neprímeraným ziskom vo vzťahu k majetkovej ujme na strane oprávneného

a k neprímeranému (vo vzťahu k porušenej povinnosti) hospodárskemu poškodeniu povinného subjektu, prípadne až k jeho likvidácii. Naplnenie moderačného práva spočíva

v tom, aby súd mohol uvážiť všetky okolnosti konkrétneho prípadu a práve týmto konkrétnym okolnostiam podriadil aj svoje rozhodnutie. Z vecného hľadiska zákon ustanovuje dve kritériá na posúdenie primeranosti zmluvnej pokuty: a) hodnota zabezpečenej povinnosti, b) význam zabezpečenej povinnosti. Pri úvahách o primeranosti zmluvnej pokuty a prípadnom využití moderačného práva by sa mal súd zaoberať všetkými relevantnými okolnosťami prípadu. Súd by sa mal zamerať nielen na hodnotu a význam zabezpečovanej nehnuteľnosti, ale aj na iné skutočnosti (napr. hospodársku pozíciu zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy, spôsob zapracovania zmluvnej pokuty do zmluvy, reciprocitu zmluvnej pokuty, druh zavinenia dlžníka, ako aj na skutočnosti, či došlo k vzniku škody, alebo nie a pod.) / uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Obdo/39/2010 zo dňa 08.12.2010/. V rozsudku sp. zn. 3Cdo/130/2006 z 29. marca 2007, najvyšší súd skonštatoval, že určenie výšky zmluvnej pokuty je zásadne vecou vzájomnej dohody zmluvných strán. Neznamená to však, že

v každom jednotlivom prípade môže byť dohodnutá pokuta v neobmedzenej výške. Primeranosť zmluvnej pokuty je treba posúdiť s prihliadnutím k celkovým okolnostiam právneho úkonu, jeho pohnútkam a účelu, ktorý sledoval, ako i vzájomný pomer pôvodnej

a sankčnej povinnosti. V rozsudku sp. zn. 2Cdo/172/2007 z 30. septembra 2008, najvyšší súd dospel k záveru, že z pohľadu primeranosti výšky zmluvnej pokuty je totiž namieste hodnotiť inak zmluvnú pokutu dojednanú vo forme pevne stanovenej čiastky a zmluvnú pokutu dojednanú formou určitej sadzby za stanovenú časovú jednotku. Pevne stanovenú zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku zabezpečenej čiastky by bolo zrejme možné (pri súčasnom zohľadnení všetkých okolností daného prípadu) považovať za neprímeranú právom

s ohľadom na pomer medzi hodnotou zabezpečenej pohľadávky a výškou zmluvnej pokuty, ktorú by v takomto prípade bol dlžník povinný zaplatiť veriteľovi len za niekoľko dní omeškania. Rovnaké kritérium však nemožno dobre použiť, ak dosiahne celková výška zmluvnej pokuty trojnásobku zabezpečenej pohľadávky v dôsledku dlhodobého omeškania dlžníka; tu výška zmluvnej pokuty plne závisí od doby po ktorú dlžník svojou zmluvnou pokutou zabezpečenú povinnosť neplní - čím dlhšia je doba omeškania, tým vyššia je zmluvná pokuta. Inak povedané neprímeranosť zmluvnej pokuty nemožno usudzovať z jej celkovej výšky ak je dôsledkom dlhodobého omeškania a s tým spojeným navýšovaním

o inak primeranú „dennú sadzbu“ zmluvnej pokuty. Opačný záver je neprijateľný, lebo by vo svojich dôsledkoch zvýhodňoval dlžníka (čím by dlhšie dlžník svoje povinnosti neplnil, tým viac by bol zvýhodňovaný pri posudzovaní prípadnej neprímeranosti výšky zmluvnej pokuty), a znamenalo by to spochybnenie funkcií, ktoré má zmluvná pokuta plniť. Napokon, Najvyšší súd SR v judikáte publikovanom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR pod R 43/2019 uzavrel, že I. Pre záver o neprímeranosti výšky zmluvnej pokuty

z hľadiska uplatnenia moderačného práva súdu podľa ustanovenia § 301 Obchodného zákonníka je rozhodujúca výška dohodnutej zmluvnej pokuty v čase porušenia povinnosti druhou zmluvnou stranou.

II. Ako neprímerane vysokú nemožno posúdiť zmluvnú pokutu dohodnutú vo forme určitej sadzby za určené časové obdobie, ktorej celková výška je dôsledkom dlhodobého porušovania zabezpečenej povinnosti dlžníkom a s tým spojeným navýšovaním o inak primeranú sadzbu zmluvnej pokuty za určené časové obdobie.

III. Celková výška zmluvnej pokuty, ktorú je dlžník povinný zaplatiť, nie je jediným kritériom, pre ktoré môže súd postupom podľa § 301 Obchodného zákonníka zmluvnú pokutu znížiť.

27. V súdnej veci si zmluvné strany v čl. V bod 5.6 zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.01.2018 dojednali, že ak bude nájomca v omeškaní s platbou nájomného a prevádzkových nákladov - služieb, prenajímateľ bude účtovať zmluvnú pokutu 0,5 za každý deň omeškania. Podľa čl. V bodu 5.1 zmluvy cenu nájmu tvorí základný nájom a prevádzkové náklady - služby s nájmom spojené. Podľa čl. V bodu 5.3 zmluvy platby nájomného je nájomca povinný uhradiť na účet žalobcu vždy do 10. dňa príslušného mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Podľa čl. V bodu 5.5 zmluvy platby prevádzkových nákladov - služieb je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vždy do 10. dňa príslušného mesiaca na účet žalobcu.

28. Po preskúmaní veci odvolací súd zistil, že odvolacia námietka žalovaného, že súd prvej inštancie neskúmal, či nejde o neprimeranú sankciu vzhľadom na charakter a výšku istiny, ktorá je predmetom tohto konania, nie je dôvodná. Súd prvej inštancie, ako je uvedené v bode 24 napadnutého rozsudku, bral zreteľ najmä na skutočnosť, že ide o právny vzťah medzi podnikateľmi, ktorí mohli a mali odborne a zodpovedne posúdiť primeranosť

a únosnosť dojednanej zmluvnej pokuty ako aj posúdiť mieru rizika pri dohode. Konštatoval, že napriek tomu, že v danom prípade nejde o zanedbateľný postih, bez ďalšieho nemožno prijať záver, že ide o zmluvnú pokutu neprimerane vysokú, pretože žalovaný výšku zmluvnej pokuty - ovplyvnenej dobou porušenia zabezpečenej povinnosti - sám svojim konaním výrazne ovplyvnil. Závery súdu prvej inštancie sú plne v súlade s právnou teóriou ako aj so závermi ustálenej v súdnej praxi Najvyššieho súdu SR ako je popísaná v bode 26 tohto rozsudku a odvolací súd preto túto odvoláciu námietku žalovaného vyhodnotil ako nedôvodnú. Na okraj vo vzťahu k obsahu odvolaniu žalovaného odvolací súd uvádza, že ani prípadné dojednanie neprimerane vysokej zmluvnej pokuty v zmysle § 301 Obchodného zákonníka nemožno kvalifikovať ako neplatný právny úkon v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Neprimeraná výška zmluvnej pokuty nekvalifikuje jej dojednanie za také, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi práve preto, že zákon umožňuje moderovať výšku zmluvnej pokuty.

29. Keďže súd prvej inštancie správne uzavrel, že žalovaný je so splnením jeho zmluvnej povinnosti uhradiť dohodnuté nájomné za obdobie november a december 2019 a prevádzkové náklady za november 2019 vo výške spolu 2659,82 Eur v omeškaní, pričom námietku neprimerane vysokej zmluvnej pokuty súd prvej inštancie posúdil ako neopodstatnenú, správne zaviazal žalovaného na zaplatenie takto dojednanej zmluvnej pokuty.

30. Súd prvej inštancie v posudzovanej veci správne ustálil i úrok z omeškania, ktorý patrí žalobcovi vo vzťahu k žalovanej pohľadávke podľa ustanovení § 369 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/ 2013 Z.z.

31. Súd prvej inštancie správne rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania, keď podľa § 255 ods. 1 priznal plne úspešnému žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči neúspešnému žalovanému.

32. Žalovaný tiež namietal, že súd prvej inštancie spôsobom dokazovania a vyhodnocovaním svedeckých výpovedí porušil princíp rovnosti zbraní (zásadu rovnosti procesných strán).

33. Strany sporu majú v konaní rovné postavenie spočívajúce v rovnakej miere možností uplatňovať prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem prípadu, ak povaha prejednávanej veci vyžaduje zvýšenú ochranu strany sporu s cieľom vyvažovať prirodzene nerovnovážne postavenie strán sporu (článok 6 CSP). Rovnosť pred súdom je len výrazom rovnosti strán civilného sporového konania. Rovnosť pred zákonom a rovnosť pred súdom je obsahom toho istého pojmu a znamená rovnaké postavenie oboch procesných strán pri aplikácii hmotných i procesných predpisov ktorýmkoľvek súdom voči ktorémukoľvek účastníkovi konania. Zásada rovnosti strán v civilnom procese sa prejavuje vytváraním rovnakých procesných podmienok a rovnakého procesného postavenia subjektov, o právach a povinnostiach ktorých rozhoduje civilný súd (m. m. PL. ÚS 43/95).

34. Odvolací súd po preskúmaní veci konštatuje, že obsah spisu nedáva podklad pre záver, že súd prvej inštancie porušil zásadu rovnosti procesných strán. Súd prvej inštancie vytvoril obom procesným stranám rovnakú možnosť vyjadriť sa k veci, k vykonanému dokazovaniu, k priebehu konania a k vyjadreniam protistrany. Vzhľadom na námietky žalovaného smerujúce najmä k nevyváženému spôsobu dokazovania odvolací súd pripomína, že dokazovanie je časť civilného sporového konania, v rámci ktorej si súd vytvára poznatky, potrebné na rozhodnutie vo veci. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Súd nie je viazaný návrhmi strán na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu, nie strán sporu.

35. Uvedené súvisí i s ďalšou odvolacou námietkou žalovaného ohľadom nevykonania dôkazovo-  
oboznámene sa s ním predloženou fotodokumentáciou súdom prvej inštancie, ktorá je podľa názoru

odvolacieho súdu taktiež nedôvodná, pretože z obsahu spisu je zrejmé, že súd prvej inštancie tento dôkaz vykonal (viď bod 5 napadnutého rozsudku, zápisnica z pojednávania zo dňa 10.09.2021) a pokiaľ z neho nevyvodil záver podľa predstáv žalovaného, nejde o odvolaciu vadu podľa § 365 ods. 1 písm. e/ CSP. Navyiac, z práva na spravodlivý súdny proces pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (napr. rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 252/04 zo dňa 31.08.2004, I. ÚS 97/97 zo dňa 05.01.2000, II. ÚS 3/97 zo dňa 19.03.1997).

36. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

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

38. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

40. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

41. Keďže žalobca bol v odvolacom konaní plne úspešný, odvolací súd mu podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP vo vzťahu k žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % .

42. O výške náhrady trov odvolacieho konania žalobcu rozhodne v súlade s § 262 ods. 2 v nadväznosti na § 251 CSP súd prvej inštancie.

43. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule (§ 393 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP):

- dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov

b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu

c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP)

- dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP)

- dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP)

- dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 CSP)
- v dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh, § 428 CSP)
- dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom (okrem prípadov podľa § 429 ods. 2 CSP). Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).