

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/109/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4414201423
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Zmeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4414201423.2

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Zmekovej a sudkýň JUDr. Renáty Pátrovičovej a JUDr. Denisy Šaligovej v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, B., zastúpeného spoločnosťou JUDr. Ema Zacharová, advokát s.r.o., so sídlom Forgáčova bašta 5676/7, Nové Zámky, IČO: 47 237 023, proti žalovanému: VADAŠ, s.r.o., so sídlom Pri Vadaši 2, Štúrovo, IČO: 34 136 215, zastúpenému JUDr. Ernestom Botkom, advokátom, so sídlom M. R. Štefánika 3, Nové Zámky, o zaplatenie sumy 74.194,85 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu a žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 4C/23/2014-692 zo dňa 23.05.2022 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom I. výrokom uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 41.132,61 eura s 9,5 % úrokom z omeškania ročne od 14.07.2013 do zaplatenia do troch dní po právoplatnosti rozsudku, II. výrokom vo zvyšku žalobu zamietol a III. výrokom rozhodol, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania. V odôvodnení rozsudku súd uviedol, že žalobca JOBUL, s.r.o., sa žalobou zo dňa 27.01.2014 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 74.194,85 eura s 9,5% úrokom z omeškania od 14.07.2013 do zaplatenia. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že medzi ním ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom bola dňa 02.03.2001 podpísaná Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2022, v zmysle ktorej žalobca mal nebytový priestor používať na poskytovanie reštauračných a obchodných služieb od 01.05.2001 do 31.12.2020. Predmetom nájmu bol nebytový priestor nachádzajúci sa v kat. úz. B. na parc. č. 610 - budova o ploche 192 m², pivnica o ploche 93 m², dvor o ploche 170 m² a zadný dvor na parc. č. 611 o výmere 495 m². Bolo stanovené nájomné vo výške 302.500 SK bez DPH za kalendárny rok a toto bolo splatné vždy k 10. dňu v mesiaci na základe faktúry prenajímateľa. V bode 9. zmluvy bolo dohodnuté, že nájomca môže vykonať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a len na vlastné náklady, bez nároku na neskoršiu úhradu zo strany prenajímateľa, a to ani v prípade skončenia nájomného vzťahu. V prípade skončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ predkupné právo na investície vykonané nájomcom v účtovnej zostatkovej cene (po daňovom odpisovaní), pričom vstupnú cenu investície (výšku vynaložených finančných prostriedkov) musí nájomca preukázať účtovnými dokladmi. K zmluve boli uzavreté dva dodatky, a to zo dňa 29.06.2001, v ktorom bol zmenený bod 7.b) zmluvy v časti termínu vykonania opravy do 01.07.2001. V dodatku zo dňa 02.07.2001 bol zmenený bod 9. tak, že nájomca môže investovať do objektu, vykonať technické zhodnotenia a stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a len na vlastné náklady, bez nároku na neskoršiu úhradu zo strany prenajímateľa, a to ani v prípade skončenia nájomného vzťahu. Technické zhodnotenie objektu bude vo svojom účtovníctve evidovať a odpisovať nájomca.

2. Ďalej súd uviedol, že pre prípad skončenia nájomného vzťahu si strany dohodli, že prenajímateľ má predkupné právo na investície vykonané nájomcom v účtovnej zostatkovej cene (po daňovom odpisovaní), pričom vstupnú cenu investície (výšku vynaložených finančných prostriedkov) musí nájomca preukázať účtovnými dokladmi. Žalobca na základe súhlasu žalovaného a stavebného povolenia vykonal stavebné práce a po ukončení prác stavebný úrad povolil užívanie stavby kolaudačným rozhodnutím. V roku 2008 vykonal žalobca so súhlasom žalovaného ďalšiu rekonštrukciu a výsledkom toho bola aj prístavba. Žalobca listom zo dňa 14.02.2012 vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov a listom zo dňa 14.03.2012 uplatnil u žalovaného titulom investícií nájomcu sumu cca 209.121,68 eura podľa odborného posudku č. 2/2012, s čím však žalovaný nesúhlasil z dôvodu, že žalobca napriek výpovedi z nájmu nebytové priestory odmietol vrátiť žalobcovi; vrátil ich na základe Protokolu zo dňa 01.02.2013 za prítomnosti znalkyne C. D. E., ktorá mala vyhotoviť znalecký posudok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu po vynaložení nákladov nájomcom. C. E. v znaleckom posudku č. 38/2013 vyčíslila technické zhodnotenie stavby v sume 87.338,74 eur. Žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie tejto sumy listom z 13.06.2013, no žalovaný nereagoval. Dňa 15.08.2013 žalobca vykonal zápočet voči žalovanému v celkovej výške 13.143,89 eur a takto si uplatnil od žalovaného sumu 74.194,85 eur. Po odovzdaní nebytových priestorov žalobca požiadal stavebný úrad Mesto Štúrovo o dodatočné povolenie a kolaudáciu stavby na parc. č. 610 v kat. úz. B., čomu nebolo vyhovené a naopak - Mesto Štúrovo rozhodnutím č. 5/7893-404/13SÚ-N3 zo dňa 08.07.2013 nariadilo žalobcovi odstrániť stavbu „Zmena dokončenej stavby-prístavba kancelárskych a skladových priestorov“ súp. č. XXX na parc. č. 610 kat. úz. B. do 60 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Navrhol, aby súd pribral do konania znalca na vyčíslenie hodnoty investícií, resp. protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe s touto nesúhlasil a žiadal ju zamietnuť. Potvrdil uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov, užívanie nehnuteľnosti žalovaným a aj vynaloženie investícií na ňu. Tvrdil, že žalovaný nie je pasívne legitimovaný v tomto konaní, lebo išlo o nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Štúrovo. Predložil Zmluvu o prevode správy majetku č. 1/99-OSM, v zmysle ktorej dňa 30.11.1999 Mestský úrad Štúrovo odovzdal VADAŠ, s.r.o., Štúrovo, do správy prevádzkový objekt Lagúna s príslušenstvom na parc. č. 610, kat. úz. B. súp. č. XXX o výmere 548 m². Tvrdil, že žalobca nepreukázal, že by prenajímateľ alebo vlastník s prestavbou súhlasili, resp. že by sa zaviazali náklady spojené s investíciami žalobcovi preplatiť. V druhom prípade žalobca požiadal listom zo dňa 04.04.2008 o súhlas žalovaného a je pravda, že listom z 11.04.2008 žalovaný vyjadril súhlasné stanovisko s predloženou štúdiou pripravovanej prestavby, ale k ničomu inému sa nezaviazal. Žalovaný však očakával predloženie príslušnej projektovej dokumentácie. Žalobca k pôvodnej nehnuteľnosti pristaval ďalšiu miestnosť, resp. miestnosti, čo je evidentné z jeho žiadosti o dodatočné povolenie a kolaudáciu stavby zo dňa 05.09.2012. Žalovaný nemohol súhlasiť s druhou etapou rekonštrukcie nehnuteľností zo strany žalobcu, a teda nemohol súhlasiť ani s vyčíslením zhodnotenia podľa posudku č. 38/213 C. E.. Zhodnotenie pôvodnej nehnuteľnosti podľa znalkyne sa zvýšilo priemerne o 60.000 eur, čo je skoro pôvodná hodnota nehnuteľnosti bez investícií.

4. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku uviedol, že uznesením z 02.03.2016 súd pribral do konania znalca C. F. F., ktorý dňa 09.01.2017 predložil znalecký posudok č. 240/2016 s vyčíslenou výškou zhodnotenia nehnuteľnosti sumou 87.300 eur. Žalovaný predložil výpis z Uznesenia č. 184/2015 Mestského zastupiteľstva Štúrovo, na základe ktorej došlo k odovzdaniu nehnuteľnosti do výlučnej správy Mesta Štúrovo spolu s Protokolom o fyzickom odovzdaní a prevzatí nehnuteľností. Právny zástupca žalobcu predložil súdu dňa 17.02.2017 oznámenie, že dňa 13.02.2017 došlo k postúpeniu pohľadávky a jej príslušenstva zo spoločnosti JOBUL, s.r.o., na A. B., a to na základe zmluvy o postúpení pohľadávok, čo bolo oznámené žalovanému dňa 14.02.2017. Zároveň požiadal o zmenu na strane žalobcu, čomu súd uznesením z 13.06.2017 vyhovel. Žalovaný súdu predložil dňa 12.09.2017 súkromný znalecký posudok C. D. G., H., č. 103/2017 zo dňa 08.09.2017, v ktorom dospel znalec k záveru, že technické zhodnotenie stavby k termínu skončenia nájmu činilo 34.500 eur. Žalobca spochybnil závery tohto posudku a žiadal prihliadnuť len na znalecké posudky C. E. a C. F., keďže považoval znalecký posudok C. G. za podhodnotený. Žalovaný požiadal súd aj o ustanovenie znaleckého ústavu na vypracovanie kontrolného znaleckého posudku, čomu súd uznesením zo dňa 13.08.2018 vyhovel a ustanovil Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline na vypracovanie kontrolného znaleckého posudku s poukazom na rozdielnosť záverov znalcov v podaných znaleckých posudkoch, a to v lehote 12 mesiacov. Znalecký posudok bol súdu doručený až dňa 09.07.2021, ale vykazoval chyby, preto znalecký ústav doplnil znalecký posudok o Doplnenie č. 1 dňa 06.12.2021, kde bolo vyčíslené technické zhodnotenie nehnuteľnosti na sumu 41.132,61 eur s DPH.

5. Súd po vykonaní dokazovania konštatoval, že medzi právnym predchodcom žalobcu –JOBUL, s.r.o., ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom bola dňa 02.03.2001 podpísaná Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2022, v zmysle ktorej žalobca mal nebytový priestor používať na poskytovanie reštauračných a obchodných služieb na dobu určitú od 01.05.2001 do 31.12.2020. V zmluve boli dohodnuté podmienky zmluvy, a to, že predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v kat. úz. B. na parc. č. 610 - budova o ploche 192 m², pivnica o ploche 93 m², dvor o ploche 170 m² a zadný dvor na parc. č. 611 o výmere 495 m². Bolo stanovené aj nájomné, pričom podľa bodu 7.b) bol prenajímateľ povinný do 01.05.2001 vykonať opravy, a to kompletnú opravu strechy s čiastočnou výmenou strešnej krytiny, opravu stropu v zadnej časti budovy, opravu elektrického rozvodu s prihliadnutím na požiadavky nájomcu a rekonštrukciu ústredného kúrenia. Nájomca sa zaviazal platiť riadne a včas nájomné a užívať prenajatý priestor v súlade so zmluvou. V bode 9. zmluvy bolo dohodnuté, že nájomca môže vykonať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a len na vlastné náklady, bez nároku na neskoršiu úhradu zo strany prenajímateľa, a to ani v prípade skončenia nájomného vzťahu. V prípade skončenia nájomného vzťahu mal prenajímateľ predkupné právo na investície vykonané nájomcom v účtovnej zostatkovej cene (po daňovom odpisovaní), pričom vstupnú cenu investície (výšku vynaložených finančných prostriedkov) musí nájomca preukázať účtovnými dokladmi. K tejto zmluve boli uzavreté dva dodatky, a to Dodatok č. 1 zo dňa 29.06.2001, v ktorom bol zmenený bod 7.b) zmluvy v časti termínu vykonania opravy do 01.07.2001, a Dodatkom č. 2 zo dňa 02.07.2001, v ktorom bol zmenený bod 9.) tak, že „nájomca môže investovať do objektu, vykonať technické zhodnotenia a stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a len na vlastné náklady, bez nároku na neskoršiu úhradu zo strany prenajímateľa, a to ani v prípade skončenia nájomného vzťahu. Technické zhodnotenie objektu bude vo svojom účtovníctve evidovať a odpisovať nájomca. V prípade skončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ predkupné právo na investície vykonané nájomcom v účtovnej zostatkovej cene (po daňovom odpisovaní), pričom vstupnú cenu investície (výšku vynaložených finančných prostriedkov) musí nájomca preukázať účtovnými dokladmi“.

6. Pôvodný žalobca užíval nehnuteľnosť od 01.07.2001. Podľa Dodatku č. 2 k zmluve o nájme nebytových priestorov bol nájomca oprávnený investovať do objektu a vykonať technické zhodnotenia a stavebné úpravy v prenajatých priestoroch s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade skončenia nájomného vzťahu mal prenajímateľ predkupné právo na investície vykonané nájomcom v účtovnej zostatkovej cene, čo musel nájomca preukázať účtovnými dokladmi. Pôvodný žalobca JOBUL, s.r.o., prestal riadne uhrádzať žalovanému nájomné, preto mu žalovaný zmluvu o nájme vypovedal a JOBUL, s.r.o., mal prenajaté priestory vrátiť najneskôr do 15.03.2012. Následne JOBUL, s.r.o., podal Mestu Štúrovo Žiadosť o dodatočné povolenie/kolaudáciu stavby dňa 05.09.2012, ale rozhodnutím stavebného úradu mu vyhovieť nebolo a stavebníkovi bolo uložené odstrániť stavbu postavenú v r. 2008. K odovzdaniu priestorov došlo dňa 01.02.2013. Podaním zo dňa 13.06.2013 si JOBUL, s.r.o., uplatnil nárok na vydanie zhodnotenia stavby podľa znaleckého posudku C. D. E. v sume 87.338,74 eura. Podaním z 15.08.2013 si JOBUL, s.r.o., započítal pohľadávku voči žalovanému v sume 13.143,89 eura a uplatnil si od žalobcu sumu 74.194,85 eura. Stavba bola odstránená v r. 2014 v časti prístavby z roku 2008.

7. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie ďalej konštatoval, že na pojednávaní dňa 01.10.2015 konateľka JOBUL, s.r.o., A. C. I. potvrdila, že žalovaný dal súhlas s rekonštrukciou v oboch prípadoch. Žalovaný následne namietal aj znalecký posudok C. F. a sám predložil znalecký posudok C. D. G., v ktorom bolo stanovené technické zhodnotenie nehnuteľnosti v sume 34.500 eur. Súd na pojednávaní dňa 01.03.2018 konfrontoval znalcov C. F. F., C. D. G., H., a C. D. E., pričom každý zo znalcov trval na záveroch svojho znaleckého posudku a súd konštatoval, že nebola ustálená výška protihodnoty investícií do nehnuteľnosti. Žalovaný preto žiadal o pribratie znaleckého ústavu, ktorý by posúdil spornú otázku.

8. Zo spisu sp. zn. 4C/121/2012 bolo zistené, že VADAŠ, s. r. o., žaloval JOBUL, s.r.o., o zaplatenie sumy 9.661,26 eura titulom omeškaného nájomného, ktoré JOBUL, s.r.o., platil až do mesiaca október 2011, avšak faktúru splatnú 17.10.2011 už neuhradil. Takto vznikol nedoplatok na nájomnom za obdobie november 2011 do 14.04.2012. Súd rozsudkom zo dňa 23.05.2013, právoplatným dňa 16.07.2013, zaviazal JOBUL, s.r.o., na zaplatenie sumy 9.661,26 eura s príslušenstvom. Zo Stavebného povolenia Mesta Štúrovo č. k. 3/13157-6206/06SÚ-D zo dňa 06.06.2006 súd zistil, že toto bolo vydané stavebníkovi JOBUL, s.r.o. „Zmena dokončenej stavby-prestavba reštaurácie Lagúna“, na základe

overenej dokumentácie stavby. Predmetom prestavby bolo nahradenie pôvodných výplní otvorov v čelnej fasáde objektu novými drevenými oknami a dverami, zmenou okien na vstupné dvere, rozdelením pôvodnej miestnosti reštaurácie na dve miestnosti a ďalšie stavebné úpravy. Mesto Štúrovo povolilo užívanie stavby Kolaudačným rozhodnutím č. 6/17309-6749/06SÚ-D zo dňa 05.10.2006. JOBUL, s.r.o., dňa 04.04.2018 si dal vyhotoviť štúdiu o pripravovanej prestavbe a rekonštrukcii nehnuteľnosti a požiadal k tomu o súhlasné stanovisko žalovaného. Žalovaný dňa 11.04.2018 vyjadril súhlasné stanovisko s predloženou štúdiou pripravovanej prestavby a rekonštrukcie nehnuteľnosti. Žalovaný dňa 14.02.2012 oznámil žalobcovi, že mu končí výpovedná lehota nájmu 14.02.2012 a do 15.03.2012 je povinný priestory protokolárne vrátiť. Pôvodný žalobca dňa 14.03.2012 namietal, že mu nebola doručená výpoveď z nájmu. Znalec Dipl. C. A. I. v Odbornom posudku č. 2/2012 zo dňa 08.05.2012 uviedol, že hodnota nehnuteľnosti - budovy súp. č. XXX na parc. č. 610 kat. úz. B. - sa od uzavretia Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2002 zo dňa 02.03.2011 zvýšila o 180.000,- až 200.000,- eur. Z Projektu pre dodatočnú legalizáciu stavby C. J. B. - Prístavba kancelárskych a skladových priestorov - súd zistil, že šlo o projektovú dokumentáciu, ktorá riešila dodatočnú legalizáciu stavby, objekt s tromi samostatnými prevádzkami, a to časť Espresso Tipmix, časť Realitná kancelária s príslušenstvom a časť predajne výpočtovej techniky. Projektant konštatoval, že stavba je už zrealizovaná a investorom stavby JOBUL, s.r.o.

9. Súd zistil, že JOBUL, s.r.o., podal žiadosť o dodatočné povolenie stavby, a to „Zmena dokončenej stavby, prístavba kancelárskych a skladových priestorov“, s tým, že stavba je ukončená a ide o stavbu v B. K. I. XX na parc. č. 610 v kat. úz. B.. Z Rozhodnutia Mesta Štúrovo č. 5/7893-404/13SÚ-M3 zo dňa 08.07.2013 súd zistil, že tento stavebný úrad nariadil stavebníkovi JOBUL, s.r.o., odstrániť stavbu „Zmena dokončenej stavby, prístavba kancelárskych a skladových priestorov“ v lehote 60 dní od právoplatnosti rozhodnutia, keď stavebný úrad v konaní zistil, že nie sú splnené podmienky na vydanie rozhodnutia, v ktorom by súhlasil s dodatočným povolením stavby. Po podaní odvolania, Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, Rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2013/06160-001 zo dňa 11.10.2013 zrušil rozhodnutie Mesta Štúrovo o odstránení stavby a nariadil mu vydať nové rozhodnutie. Nové rozhodnutie o odstránení stavby „Zmena dokončenej stavby, prístavba kancelárskych a skladových priestorov“ vydala Obec Obid v konaní č. 6/1037-ODSPKR/13/14-SÚ/M dňa 05.02.2014, pričom stavba bola podľa tvrdenia žalovaného v r. 2014 zbúraná v časti, na ktorú nebolo vydané stavebné povolenie, a to prístavbu kancelárskych a skladových priestorov vybudovaných po r. 2008. Zo Znaleckého posudku č. 38/2013 C. E. zo dňa 08.04.2013 súd zistil, že bolo ohodnotených technické zhodnotenie stavby k termínu ukončenia rekonštrukcie iba s realizovanými rekonštrukčnými prácami v r. 2006 sumou 60.200,- eur a s realizovanými rekonštrukčnými zásahmi aj s prístavbou z r. 2008 sumou 86.800,- eur, pričom technické zhodnotenie stavby k termínu skončenia nájmu s realizovanými rekonštrukčnými prácami v r. 2006 a zásahmi a s prístavbou z r. 2008 sumou 87.300,- eur. Znalec pri vyhotovovaní znaleckého posudku vychádzal z podkladov predložených stranami sporu ako aj zo zápisnice o miestnej obhliadke dňa 01.02.2013 a v pripojenej fotodokumentácii zdokumentoval aj stav budovy Lagúna so súp. č. XXX a jej príslušenstva s vedľajším objektom a s prístavbou z r. 2008. Zo znaleckého posudku C. F. č. 240/2016 zo dňa 07.01.2017 zistil, že znalec vyčíslil celkovú investíciu vrátane prístavby k termínu ukončenia nájmu sumou 87.300,- eur. V znaleckom posudku znalca C. G., H., č. 103/2017 znalec konštatoval technické zhodnotenie stavby k termínu ukončenia stavebných prác a dodávok SM v r. 2006 v sume 16.500,- eur, technické zhodnotenie stavby k termínu ukončenia prístavby v r. 2008 v sume 33.700,- eur a technické zhodnotenie stavby k termínu skončenia nájmu v sume 34.500,- eur.

10. Napokon podľa znaleckého posudku Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline č. 74/2021 a z jeho Doplnenia č. 1 zo dňa 06.12.2021 na základe podkladov predložených žalobcom znalecký ústav konštatoval, že technické zhodnotenia stavby v cenovej úrovni k dátumu odovzdania predmetu nájmu so zohľadnením rekonštrukcie z r. 2006 aj 2008 vrátane prístavby bez stavebného povolenia činia 34.565,22 eura bez DPH, 41.132,61 eura s DPH. Ak znalec zohľadnil len povolenú rekonštrukciu z r. 2006 bez zohľadnenia prístavby, na ktorú nebolo vydané stavebné povolenie, tak technické zhodnotenie činí 19.315,19 eura bez DPH, sumu 22.985,08 eura s DPH. Vo vyjadrení zo dňa 19.12.2021 bolo uvedené, že nemal v uznesení zadanú úlohu vyjadrovať sa k jednotlivým znaleckým posudkom, ktoré boli do spisu založené. Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z dokladov doložených žalobcom a posúdil informácie o technickom stave posudzovanej stavby zo spisového materiálu vrátane doložených znaleckých posudkov; súčasne boli tieto informácie porovnané a vzájomne konfrontované. Prístavba bola z technického hľadiska zhotovená ako stavebná súčasť hlavnej

stavby a nebola samostatnou stavbou. Z toho dôvodu nebola jej životnosť uvádzaná a predpokladaná životnosť bola stanovená za predpokladu ukončenia životnosti hlavnej stavby v rovnakom roku ako hlavná stavba. Posudzovanie technického stavu a opotrebenia stavby bolo vykonané ku dňu 01.02.2013. Ústav uviedol investície na základe dokladov vyžiadaných od žalobcu. V Doplnení č. 1 k znaleckému posudku znalec len opravil chybné údaje v pôvodnom znaleckom posudku č. 74/2021.

11. Na základe uvedeného súd vo veci rozhodol s odkazom na ustanovenie § 1 písm. a), § 3 ods. 3, 4 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), § 663 a § 667 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje možnosti vykonania zmien na prenajatej veci a sú v ňom upravené právne následky zmien vykonaných so súhlasom prenajímateľa v závislosti od toho, či sa prenajímateľ zaviazal na úhradu ich nákladov alebo nie. V § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka sú upravené následky zmien vykonaných bez súhlasu prenajímateľa. V § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka je vyjadrená predovšetkým zásada, podľa ktorej zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Formu na udelenie súhlasu Občiansky zákonník priamo neupravuje, preto možno súhlas udeliť v akejkoľvek forme. Zákon takisto nevyžaduje, aby bol súhlas udelený pred vykonaním zmien. Vzhľadom na to, že následky zmien nastanú až po ich vykonaní, súhlas môže byť udelený počas ich vykonávania a aj po ich ukončení. Ak prenajímateľ dal súhlas na vykonanie zmien, nájomca môže požadovať úhradu nákladov s tým spojených len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Pokiaľ ide o otázku, aké náklady a kedy môže nájomca od prenajímateľa požadovať, je rozhodujúci predovšetkým obsah zmluvy. Ak to zmluva neupravuje, nároky nájomcu na úhradu nákladov vynaložených na vykonanie zmien závisia od toho, či sa prenajímateľ zaviazal uhradiť náklady vynaložené na vykonané zmeny alebo nie. Ak sa na to zaviazal, nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po skončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Zákon vychádza z toho, že zmeny slúžili predovšetkým nájomcovi, preto má prenajímateľ uhradiť iba tie náklady, ktoré viedli k trvalému znehodnoteniu veci. Iná je situácia, ak prenajímateľ síce súhlasil so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov. Vtedy nájomca po skončení nájmu môže požadovať iba protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Ak sa v zmluve účastníci dohodli, že „nájomca môže vykonať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a len na vlastné náklady bez nároku na neskoršiu úhradu zo strany prenajímateľa, a to ani v prípade skončenia nájomného vzťahu, pričom prenajímateľ má predkupné právo na investície vykonané nájomcom...“, treba mať za to, že zo zmluvy vyplýva, že vôľa účastníkov smerovala k vylúčeniu aplikácie ustanovenia § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka na ich právny vzťah. Podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak prenajímateľ síce dal predchádzajúci súhlas so zmenou prenajatej veci, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov s tým spojených, má nájomca právo po skončení nájmu požadovať od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku zmien zvýšila hodnota prenajatej veci. Ak sa teda nájomca nedohodne do skončenia nájmu s prenajímateľom inak, vznikne mu prvým dňom po jeho skončení právo požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov vynaložených na znehodnotenie veci, ktoré boli vykonané s jeho súhlasom. Od prenajímateľa sa totiž nájomca môže odôvodnene domáhať zaplatenia iba toho, o čo sa v dôsledku vykonaných zmien zvýšila hodnota prenajatej veci.

12. Súd prvej inštancie sa najskôr zaoberal pasívnou legitimáciou žalovaného, lebo žalovaný namietal, že bol len správcom nehnuteľnosti a vlastníkom nehnuteľnosti bolo Mesto Štúrovo. Súd však konštatoval, že žalovaný uzavrel s JOBUL, s.r.o., nájomnú zmluvu, vystupoval ako prenajímateľ a ako prenajímateľ mal z predmetnej nájomnej zmluvy práva a povinnosti, ktoré mu ukladala zmluva o nájme. Žalovaný nenamietal ani v konaní sp. zn. 4C/121/2012, že by nebol aktívne legitimovaný na uplatnenie si nároku na zaostané nájomné voči JOBUL, s.r.o. Takisto to bolo v konaní, kde žalovaný vystupoval na strane žalobcu a bol aktívne legitimovaný na uplatnenie nároku, v tomto konaní bol žalovaný pasívne legitimovaný pri uplatnení nároku JOBUL, s.r.o. Táto skutočnosť vyplýva aj zo Zmluvy o prevode správy, kde žalovaný sa stal správcom majetku prevádzkového objektu LAGÚNA s príslušenstvom, pričom prevzal všetky práva a povinnosti nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou počnúc dňom začatia správy 30.11.1999, ktorá bola odsúhlasená uznesením Mestského zastupiteľstva Štúrovo zo 16.11.1999.

13. Súd dospel k záveru, že nárok pôvodného žalobcu JOBUL, s.r.o., je daný s ohľadom na obsah nájomnej zmluvy a znenie ustanovenia § 667 ods. 1 poslednej vety Občianskeho zákonníka. Dojednanie v bode 9.) nájomnej zmluvy o tom, že nájomca môže vykonať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch

len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a len na vlastné náklady, nie je dojednaním, ktoré by automaticky vylučovalo možnosť nájomcu uplatniť si voči prenajímateľovi nárok podľa poslednej vety § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nájomca vykonal stavebné úpravy s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, čo v r. 2006 žalobca deklaroval stavebným povolením Mesta Štúrovo a v r. 2008 písomným súhlasom žalovaného. Neobstojí preto námietka žalovaného, že dal súhlas len s predloženou štúdiou pripravovanej prestavby, pretože logicky z vyjadrenia a žiadosti žalobcu vyplýva, že žalobca mal v úmysle prestavbu aj realizovať, a nie je zrejmé, za akým iným úmyslom by si dal vyhotoviť štúdiu pripravovanej stavby.

14. Čo sa týka výšky nároku žalobcu, strany predložili v konaní tri znalecké posudky, z ktorých znalecké posudky C. E. a C. F. stanovili protihodnotu, o čo sa zvýšila hodnota nehnuteľnosti na sumu 87.300,-eur ku dňu skončenia nájmu. Naopak v znaleckom posudku C. G. bola táto suma vo výške 34.500,-eur. Keďže ani po konfrontácii znalcov nebolo možné zo strany súdu stanoviť výšku nároku žalobcu, závery znalcov ohľadne protihodnoty zhodnotenia nehnuteľnosti boli v zrejmom rozpore, na návrh žalovaného súd ustanovil v zmysle § 207 ods. 3 CSP znalecký ústav, ktorý so zohľadnením rekonštrukcie z rokov 2006 aj 2008, vrátane prístavby bez stavebného povolenia, stanovil technické zhodnotenie stavby k dátumu odovzdania predmetu nájmu na sumu 41.132,61 eura s DPH. Žalobca síce namietal výpočet a výsledok technického zhodnotenia znalecký, ústavom, ale tieto námietky znalecký ústav riadne zodpovedal a vyvrátil a súd považoval závery znaleckého posudku ústavu za hodnoverné.

15. Súd prvej inštancie konštatoval, že nárok žalobcu na to, o čo sa zvýšila hodnota nehnuteľnosti, je daný a výška nároku bola vyčíslená v kontrolnom znaleckom posudku znaleckého ústavu. Námietky žalobcu, že znalecký ústav nedostatočne posúdil zhodnotenie nehnuteľnosti, boli vyvrátené vyjadrením znaleckého ústavu zo dňa 09.12.2021. Znalecký ústav vo svojom znaleckom posudku vyhodnotil výšku investícií realizovaných tak v r. 2006, ako v r. 2007 až 2008, s poukazom na dokumentáciu predloženú žalobcom. Znalecký ústav nemal za úlohu vyjadrovať sa k jednotlivým znaleckým posudkom, doloženým znalcami v konaní, ani k ich obsahu, ani k správnosti údajov uvádzaných znalcami, pričom zo vstupných informácií získala údaje o stave posudzovanej stavby v jednotlivých časových etapách, rozhodujúca bola technická prijateľnosť podkladov, nie ich pôvod. Informácie, ktoré ústav použil, nepochádzali iba z jedného zdroja, napr. iba zo znaleckého posudku č. 103/2017. Súčasne boli tieto vybrané informácie porovnané a vzájomné konfrontované. Pri hodnotení technického zhodnotenia stavby ako celku považoval ústav za správne uvažovať o všetkých podlažiach hodnotenej stavby za reprezentatívne s ohľadom na ich veľkosť a význam pre určenie objektívnej východiskovej hodnoty, čo je v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri námietke ohľadne životnosti prístavby sa znalecký ústav vyjadril tak, že prístavba bola z technického hľadiska zhotovená ako stavebná súčasť hlavnej (pôvodnej) stavby. Stanovenie predpokladaného obdobia ukončenia životnosti stavby, opotrebenia k rozhodnému dátumu 01.02.2013 bolo preto uvažované spoločne. Zostatková životnosť celej stavby k r. 2013 bola uvažovaná v dĺžke 57 rokov a miera opotrebenia určená analytickou metódou pre stavbu ako celok vrátane prístavby. Ústav uviedol investície na základe dokladov, ktoré boli vyžiadané od žalobcu. V doložených faktúrach sú uvádzané stavebné práce a dodávky tak, ako boli vykonávané na celej stavbe, pričom v predložených dokladoch neboli uvedené osobitne stavebné práce a dodávky na zhotovenie prístavby. Znalecký ústav zvolil na zodpovedanie zadanej úlohy dve samostatné alternatívy, ktoré reprezentujú odlišné metodické prístupy. Výber alternatívy, ktorá lepšie prezentuje náhradu za vykonané stavebné úpravy posudzovanej stavby, ponechal znalec na úvahe súdu. Súd sa priklonil k odpovedi č. 2, kde znalecký ústav na str. 21 znaleckého posudku uviedol technické zhodnotenie stavby v cenovej úrovni k dátumu odovzdania predmetu nájmu, so zohľadnením rekonštrukcii z r. 2006 aj 2008 vrátane prístavby bez stavebného povolenia, a to na základe skutočností, ktoré uviedol vyššie. Preto súd nepovažoval námietky žalobcu ohľadne vyčíslenia technického zhodnotenia nehnuteľnosti za relevantné. Z týchto dôvodov súd v časti vyčíslenia hodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov ku dňu skončenia nájmu, priznal žalobcovi sumu 41.132,61 eura a vo zvyšku žalobu zamietol.

16. Žalobca si uplatnil úrok z omeškania vo výške 9,5 % ročne od 14.07.2013 do zaplatenia vychádzajúc z ustanovenia § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka s použitím ustanovenia § 502 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to v najvyššej prípustnej výške ustanovenej zákonom alebo na základe zákona, pretože ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti a nie je dohodnutá sadzba úrokov z omeškania, je dlžník povinný platiť z neplatennej sumy úroky z omeškania určené v zmluve, inak o 1 % vyššie, než je úroková sadzba určená obdobne podľa § 502. Podľa § 1 ods. 1 nariadenia

vlády č. 21/2013 Z. z. sadzba úrokov z omeškania (k § 369 ods. 2 zákona), sadzba úrokov z omeškania sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného záväzku zvýšenej o deväť percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania s plnením peňažného záväzku. Súd priznal žalobcovi aj úrok z omeškania vo výške 9,5 % ročne od 14.07.2013, pretože žalobca si uplatnil úroky od tohto dňa, aj keď dňom nasledujúcim po odovzdaní nehnuteľnosti, t. j. od 02.02.2013 podľa názoru súdu začalo omeškanie žalovaného s plnením. Žalobca si však úrok z omeškania uplatnil až od 14.07.2013, podľa názoru súdu sa žalovaný dostal do omeškania od 02.02.2013, ale vzhľadom na skutočnosť, že žalobca si úrok z omeškania uplatnil od 14.07.2013, súd žalobcovi úrok z omeškania priznal od tohto dňa. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že náhradu trov konania nepriznal žiadnej zo strán, v konaní mal čiastočne úspech žalobca v rozsahu 55 % a žalovaný úspech v rozsahu 45 %, preto súd posúdil nárok na náhradu trov konania podľa skutočnosti, že obe strany mali čiastočný úspech a neúspech.

17. Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobca aj žalovaný.

18. Žalobca podal odvolanie voči výrokom II. a III. rozsudku z dôvodu, že: 1. súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, 2. konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, 3. súd nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, 4. súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a 5. rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

19. K 1. odvolaciemu dôvodu, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, žalobca namietal, že v rozsudku sa nachádza veľa nepresností, čo znižuje dôveru v správnosť tohto rozhodnutia - napríklad v odsekoch 19. a 20. je nesprávne uvedený rok 2018 namiesto 2008, v odseku 23. je nesprávne uvedený rok 2011 namiesto 2001, v odseku 41. je nesprávne uvedené, že strany predložili 3 znalecké posudky, pričom medzi tieto započítal aj znalecký posudok C. F., hoci ho znalec vyhotovil na základe rozhodnutia súdu. Súd v odsekoch 39. až 46. odôvodnenia nedostatočne zhrnul vykonané dokazovanie. Bolo v ňom potrebné označiť tie procesné podania a rozhodnutia, ktoré súvisia s predmetom sporu, a povinnosťou súdu bolo vyrovnať sa s argumentami sporových strán, ktoré mohli mať vplyv na rozhodnutie. Nijako súd neodôvodnil, prečo pribral znalca C. F., keďže bol predložený súkromný znalecký posudok C. E., ktorá ako jediná vykonala obhliadku nehnuteľnosti v termíne ukončenia nájmu a ako jediná mohla posúdiť ich stav vzhľadom na to, že pri neskôr vyhotovených posudkoch bola časť nehnuteľností už odstránená. Správnosť záveru tejto znalkyne nebola v konaní vyvrátená a aj znalec C. F. potvrdil správnosť jej záverov. Súd neodôvodnil, prečo nepovažoval závery C. F. za dostatočné, a napriek zásady koncentrácie konania umožnil žalovanému predložiť po troch rokoch účelovo vyhotovený znalecký posudok C. G., k čomu došlo až po odstránení stavby žalovaným. Nový znalec vychádzal z nedôveryhodných zdrojov, svadobných fotografií a laického čestného vyhlásenia. Súd sa nezaoberal ani vyjadrením žalobcu k posudku C. G., kde podrobne popísal, prečo je tento posudok nesprávny a nemôže byť použitý pre rozhodnutie. Súd nedostatočne vyhodnotil výpovede znalcov a ich vzájomnú konfrontáciu na pojednávaní 01.03.2018. Znalci C. E. a C. F. odborne a zrozumiteľne zodpovedali na všetky otázky na rozdiel od C. G., ktorý nepreukázal hodnovernosť svojho posudku a nevedel odpovedať na doplňujúce otázky. Jeho závery boli nejasné a v rozpore s predošlými dvoma posudkami; navyše vôbec nevedel uviesť hodnoverné zdroje, z ktorých pri vypracovaní posudku vychádzal. Súd podľa žalobcu vôbec nebral do úvahy ani jeho návrh na rozhodnutie o časti žaloby a dôvod, prečo tak neurobil, v odôvodnení rozsudku ani neuviedol. Vo svojich podaniach žalobca zopakoval námietky proti neúčelnému a nehospodárnemu dokazovaniu v rozpore so základnými princípmi CSP, namietal tiež zadanie úlohy znaleckému ústavu, pretože predmetom konania nie sú investície vynaložené nájmomcom, ale protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu podľa § 667 Občianskeho zákonníka. On k žalobe doložil znalecký posudok a všetky relevantné dôkazy preukazujúce dôvodnosť žaloby, čo konštatoval aj súd vo svojom predbežnom právnom posúdení veci. Žalovaný využil možnosť poskytnutú mu súdom napriek zásade koncentrácie konania a po viac ako troch rokoch predložil súkromný znalecký posudok C. G.. Súd sa nezaoberal jeho vyjadrením k znaleckému posudku vyhotoveného znaleckým ústavom; v odseku 11. odôvodnenia síce uviedol, že posudok vykazoval chyby, ale neuviedol, že na tieto chyby upozornil práve žalobca. Žalobca poprel, že by jeho námietky boli vyvrátené samotným vyjadrením znaleckého ústavu zo dňa 09.12.2021. K

tomu sa on podrobne vyjadril podaním zo dňa 02.02.2022, čo však súd v napadnutom rozsudku vôbec neuviedol. Nie je jasné, či sa súd s týmto jeho vyjadrením vôbec oboznámil alebo ho ignoroval. V ďalšom texte odvolania žalobca poukázal na jeho vyjadrenie a námietky proti znaleckému posudku č. 74/2021 a namietal, že súd sa nevyjadril ani k jeho argumentom uvedeným v záverečnej reči na pojednávaní dňa 25.04.2022, ktorého sa žalovaný a ani jeho právny zástupca nezúčastnili, jeho tvrdenia teda nepopreli ani následne ich nespochybnili; tieto jeho tvrdenia sa z toho dôvodu pokladajú za nesporné. Súd tiež nevyhoviel ani jeho návrhu na vydanie rozsudku pre zmeškanie a toto svoje rozhodnutie nijako nezodôvodnil. Súd konal v rozpore so zásadou rovnosti zbraní, čím porušil jeho právo na spravodlivý proces. Odôvodnenie rozsudku je tak podľa neho nedostatočné a nepresvedčivé.

20. K 2. odvolaciemu dôvodu, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, žalobca uviedol, že súd konal neúčelne a nehospodárne, čím prišlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces. Súd napríklad nerozhodol po podaní znaleckého posudku C. E., z ktorého žalobca vychádzal pri uplatnení jeho nároku, a ten bol potvrdený aj znaleckým posudkom C. F., ustanoveného súdom na základe požiadavky žalovaného. Súd nerozhodol o jeho návrhu na rozhodnutie o časti nároku, nerozhodol o návrhu na rozsudok pre zmeškanie žalovaného, nariadil dokazovanie znaleckým ústavom bez splnenia zákonných podmienok, čo bolo neúčelné a nehospodárne a predĺžilo to konanie najmenej o 3 roky, pričom znaleckému ústavu bola položená nepodstatná otázka.

21. K 3. odvolaciemu dôvodu, že súd nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, žalobca navrhol predvolať zástupcu znaleckého ústavu na konfrontáciu s C. E., ktorá ako jediná vykonala obhliadku v čase prevzatia predmetu nájmu žalovaným a obhliadla ešte nezbúranú prístavbu a mohla ohodnotiť jej stav. To navrhoval aj žalovaný. Jedine tak mohlo prísť k odstráneniu rozporov a hlavne znalec mohol vysvetliť, prečo označil to, čo hodnotil a z čoho vychádzal.

22. K 4. odvolaciemu dôvodu, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, žalobca uviedol, že odôvodnenie rozsudku je nedostatočné a súd sa nevyjadril alebo odignoroval jeho mnohé argumenty, preto je ťažké vyjadriť sa k vykonanému dokazovaniu a ku všetkým nesprávnym zisteniam. Súd nesprávne uviedol, že strany predložili 3 znalecké posudky, hoci znalecký posudok podal C. F. ako znalec ustanovený súdom. Súd dospel k nesprávnemu skutkovému zisteniu preto, že ani po konfrontácii znalcov nebolo možné stanoviť výšku nároku žalobcu. Túto však súd mohol stanoviť už z posudku C. E., ktorý bol súčasťou žaloby a ktorého správnosť doteraz nebola vyvrátená. Táto znalkyňa sa osobne zúčastnila odovzdania a prevzatia predmetu nájmu a opísala skutočný stav s vyhotovením fotodokumentácie. V ďalšom texte poukázal na jej vyjadrenia s tým, že k veci boli splnené všetky podmienky preto, aby jej znalecký posudok bol podkladom pre rozhodnutie o žalobe. Ostatní znalci podali posudky, hoci sa obhliadky nezúčastnili a mohli vychádzať iba zo stavu, ako ho zdokumentovala znalkyňa ku dňu 01.03.2013. Aj C. F. dospel k obdobnému výsledku ako C. E.. Znalecký posudok C. G. má také vady, že ho nemožno použiť pre toto konanie, pričom žalobca podrobne na jeho vady poukazoval a o jeho nesprávnosti svedčila aj konfrontácia znalcov na pojednávaní dňa 01.03.2018. Tento znalec nepreukázal hodnovernosť svojho posudku. V ďalšom texte odvolania žalobca poukazoval na jednotlivé vady znaleckého posudku C. G.. V konaní vôbec neboli splnené podmienky na nariadenie ďalšieho znaleckého dokazovania súdom v zmysle § 207 ods. 3 CSP. Žalobca poprel tvrdenie súdu v odsekoch 41. a 42. o tom, že jeho námietky k znaleckému posudku boli znaleckým ústavom riadne zodpovedané a vyvrátené. V ďalšom texte odvolania túto námietku podrobnejšie rozoberal.

23. K bodu 5. odvolania, že rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, žalobca uviedol, že súd nesprávne vo veci nariadil znalecké dokazovanie znaleckým ústavom bez splnenia zákonných podmienok. Po tom, ako vyslovil predbežný právny názor, súd nesprávne za základ svojho rozhodnutia zvolil znalecký posudok číslo 74/2021. V celom rozhodnutí uvádza iba jeden judikát - rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo/1222/2007, ktoré potvrdzuje práve správnosť spôsobu ním uplatneného nároku, keďže jedine C. E. vykonala obhliadku a vedela nehnuteľnosti odborne posúdiť ku dňu skončenia nájmu. Opätovne poukázal na nesprávnosť znaleckého posudku znaleckého ústavu, pričom nie je zrejmé, z akého dôvodu sa súd pri rozhodovaní priklonil k odpovedi číslo 2. znaleckého ústavu, ktorý uviedol technické zhodnotenie stavby. Súd tiež neodôvodnil, prečo sa priklonil k odpovedi na otázku, ktorou sa vôbec nezaoberal. Súd napokon nesprávne rozhodol aj o trovách konania, keď na jednej strane konštatoval, že žaloba bola podaná dôvodne a žalovaný je pasívne legitimovaný, pričom výšku tohto nároku on vyčíslil na základe súkromného znaleckého posudku, ktorého závery boli potvrdené znalcom ustanoveným súdom. Súd mal teda priznať nárok na náhradu trov konania v plnom

rozsahu počítaných zo súdom priznanej sumy. V tomto smere poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5MCdo/7/2020. V závere odvolania žalobca navrhol napadnutý rozsudok vo výroku II. zmeniť a priznať mu sumu 33.062,24 eura s 9% úrokom z omeškania ročne od 14.07.2013 do zaplatenia a priznať mu aj nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

24. Žalovaný svoje odvolanie odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP a napadnutý rozsudok vo vyhovujúcom výroku navrhol zmeniť a žalobu zamietnuť, alternatívne zaviazal ho len na sumu 2.285,32 eura s príslušnými úrokmi z omeškania a žalovaného zaviazal na náhradu trov celého konania, resp. pre nepatrný úspech žalobcu v rozsahu 3 %. poukázal na jeho doterajšie prednesy a stanoviska. Uviedol, že on bol len správcom nehnuteľnosti a z takého postavenia nevyplýva jeho právna a skutková zodpovednosť za riešenie vykonaných zmien na veci zo strany nájomcu. Uplatnená povinnosť tvrdená žalobcom nemôže byť prenesená na správcu, ktorý spravuje majetok. Žiadal preto žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Žalobca realizoval investície v roku 2006 s jeho vedomím a súhlasom a potom realizoval ďalšie investície v rokoch 2007 až 2008 bez jeho súhlasu a bez toho, aby mal riadne stavebné povolenie. Prístavbu nehnuteľnosti sa síce snažil zlegalizovať, čo svedčí o tom, že súhlas na realizáciu prístavby nemal ani on správcu a ani od vlastníka. Na rozdiel od skutkových a právnych záverov súdu prvej inštancie mohol vzniknúť nárok pôvodného žalobcu len sčasti. Z posudku znaleckého ústavu, ktorý vzal súd do úvahy ako rozhodujúci, stanovil technické zhodnotenie stavby k dátumu odovzdania predmetu nájmu na sumu 41.132,61 eura s DPH vrátane prístavby bez stavebného povolenia. V závere posudku v časti III. znalec uviedol, že výška investícií v roku 2006 po odpočte opotrebenia je 33.871,56 eura s DPH. Výšku investícií realizovaných bez súhlasu správcu a bez stavebného povolenia znalec stanovil na sumu 24.806,97 eura. Znalec tiež uviedol, že po zohľadnení povolenia rekonštrukcie v roku 2006 bez zohľadnenia prístavby, na ktorú nebolo vydané stavebné povolenie, je 22.985,08 eura s DPH. Ak by sa odvolací súd stotožnil s tým, že žalovaný je pasívne legitimovaný, potom má žalovaný vzhľadom na výsledky dokazovania za to, že je možné pracovať len s nárokom žalobcu v sume 22.985,08 eura s DPH. Žalobca v odvolaní poukázal aj na započítanie pohľadávky žalobcu v sume 13.143,89 eura z titulu nedoplatku na nájmomnom. Toto započítanie však nebolo v súlade so zákonom a súd žalobcovi priznal len čiastočne uplatnenú sumu 41.132,61 eura, čo je o polovicu menšia suma, ako si pôvodne žalobca aj po započítaní uplatnil. Za tejto situácie je potom započítanie právne neúčinné a irelevantné a pohľadávka žalovaného by sa rozplynula. Poukázal na pohľadávku priznanú mu rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 4C/121/2012 zo dňa 23.05.2013 voči pôvodnému žalobcovi ako dlžníkovi v sume 9.661,26 eura s príslušenstvom a trovami konania. Táto pohľadávka žalovaného je spôsobilá na započítanie.

25. Strany sporu v následných reakciách zotrvali na svojich odvolaniach a neuznali opodstatnenosť odvolania druhej strany.

26. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a po prejednaní veci napadnutý rozsudok podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) a § 391 ods. 1 CSP zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Konanie bolo začaté na základe žaloby pôvodného žalobcu dňa 27.01.2014, t. j. za účinnosti zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov, účinného do 30.06.2016 (ďalej len „OSP“). Dňa 01.07.2016 nadobudol účinnosť nový procesný predpis – zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), ktorý v § 470 ods. 1, 2 stanovil: (1) Ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. (2) Právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

27. Z obsahu spisu vyplýva, že pôvodný žalobca JOBUL, s.r.o., sa žalobou zo dňa 27.01.2014 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 74.194,85 eura s 9,5% úrokom z omeškania od 14.07.2013 do zaplatenia. Žalovaná suma predstavovala výšku zhodnotenia nákladov žalobcu investovaných do rekonštrukcie vyššie v bode 1. uvedenej prenajatej nehnuteľnosti. Žalovaný mu totiž ako prenajímateľ prenajal nebytové priestory na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2022 zo dňa 02.03.2001 na poskytovanie reštauračných a obchodných služieb od 01.05.2001 do 31.12.2020 za nájomné vo výške 302.500 SK bez DPH za kalendárny rok, splatné vždy k 10. dňu v mesiaci na

základe faktúry prenajímateľa. V bode 9. zmluvy bolo dohodnuté, že nájomca môže vykonať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady, bez nároku na neskoršiu úhradu zo strany prenajímateľa. V prípade skončenia nájomného vzťahu bolo dohodnuté, že prenajímateľ má predkupné právo na investície vykonané nájomcom v účtovnej zostatkovej cene (po daňovom odpisovaní) a vstupnú cenu investície (výšku vynaložených finančných prostriedkov) musí nájomca preukázať účtovnými dokladmi. V dodatku zo dňa 02.07.2001 bol zmenený bod 9. zmluvy tak, že nájomca môže investovať do objektu, vykonať technické zhodnotenia a stavebné úpravy s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady, bez nároku na neskoršiu úhradu zo strany prenajímateľa, a to ani v prípade skončenia nájomného vzťahu. Nájomca na základe súhlasu žalovaného a stavebného povolenia vykonal stavebné práce a stavebný úrad povolil užívanie stavby kolaudačným rozhodnutím. V r. 2008 vykonal žalobca so súhlasom žalovaného ďalšiu rekonštrukciu a výsledkom toho bola aj prístavba. Žalobca listom zo dňa 14.02.2012 vypovedal zmluvu o nájme nebytových priestorov a listom zo dňa 14.03.2012 uplatnil u žalovaného titulom investícií sumu cca 209.121,68 eura podľa odborného posudku č. 2/2012, s čím žalovaný nesúhlasil, lebo žalobca mu napriek výpovedi z nájmu nebytové priestory odmietol vrátiť a vrátil ich až dňa 01.02.2013 na základe protokolu za prítomnosti znalkyne C. D. E., ktorá mala vyhotoviť znalecký posudok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu po vynaložení nákladov nájomcom. C. E. v znaleckom posudku č. 38/2013 vyčíslila technické zhodnotenie stavby v sume 87.338,74 eura a žalobca potom vyzval žalovaného na zaplatenie tejto sumy listom z 13.06.2013, na čo však žalovaný nereagoval. Dňa 15.08.2013 žalobca vykonal zápočet voči žalovanému v celkovej výške 13.143,89 eura a takto si uplatnil od žalovaného sumu 74.194,85 eura. Až po odovzdaní nebytových priestorov žalobca požiadal stavebný úrad Mesto Štúrovo o dodatočné povolenie a kolaudáciu stavby, čomu nebolo vyhovené a rozhodnutím č. 5/7893-404/13SÚ-N3 zo dňa 08.07.2013 bolo nariadené žalobcovi odstrániť stavbu „Zmena dokončenej stavby-prístavba kancelárskych a skladových priestorov“ súp. č. XXX na parc. č. 610 kat. úz. B. do 60 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Žalobca oznámil súdu dňa 17.02.2017, že dňa 13.02.2017 postúpil pohľadávku a jej príslušenstva na A. B., čo bolo oznámené žalovanému dňa 14.02.2017, a zároveň požiadal o zmenu na strane žalobcu; uznesením zo dňa 13.06.2017 súd zmenu na strane žalobcu pripustil.

28. Súd prvej inštancie zistený skutkový stav po vykonaní dokazovania opísal v odôvodnení svojho rozsudku tak, ako je vyššie uvedené v bodoch 5., 6., 7., 8., 9., 10. Najskôr sa zaoberal pasívnou legitimáciou žalovaného, ktorý namietal, že bol len správcom nehnuteľnosti a Mesto Štúrovo bolo vlastníkom nehnuteľnosti. Podľa zistenia súdu žalovaný uzavrel s JOBUL, s.r.o., nájomnú zmluvu, kde vystupoval ako prenajímateľ a ako prenajímateľ mal z predmetnej nájomnej zmluvy práva a povinnosti. Žalovaný pritom v inom v konaní sp. zn. 4C/121/2012 nenamietal, že by nebol aktívne legitimovaný na uplatnenie si nároku na zročné nájomné voči JOBUL, s.r.o. Zo zmluvy o prevode správy, podľa ktorej sa žalovaný stal správcom majetku prevádzkového objektu LAGÚNA s príslušenstvom, vyplynulo, že prevzal všetky práva a povinnosti nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou počnúc dňom začatia správy 30.11.1999, ktorá bola odsúhlasená uznesením Mestského zastupiteľstva Štúrovo zo 16.11.1999. Súd prvej inštancie preto konštatoval, že nárok pôvodného žalobcu JOBUL, s.r.o., je daný s ohľadom na obsah nájomnej zmluvy v zmysle ustanovenia § 667 ods. 1 poslednej vety Občianskeho zákonníka. Dojednanie v bode 9. nájomnej zmluvy o tom, že nájomca môže vykonať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a len na vlastné náklady, nie je dojednaním, ktoré by automaticky vylučovalo možnosť nájomcu uplatniť si voči prenajímateľovi nárok podľa poslednej vety § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nájomca vykonal stavebné úpravy s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, čo v r. 2006 žalobca deklaroval stavebným povolením Mesta Štúrovo a v r. 2008 písomným súhlasom žalovaného. Podľa záveru súdu prvej inštancie teda neobstojí námietka žalovaného, že dal súhlas len s predloženou štúdiou pripravovanej prestavby, pretože podľa vyjadrenia a žiadosti žalobcu tento mal v úmysle prestavbu aj realizovať, a nie je zrejmé, za akým iným úmyslom by si dal vyhotoviť štúdiu pripravovanej stavby.

29. Odvolací súd pri rozhodovaní o odvolaniach strán sporu vychádzal zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie v súlade s ustanovením § 383 CSP a na základe toho, čo bolo predmetom nájomnej zmluvy, považoval záver súdu o danosti pasívnej legitimácie žalovaného za správny, pričom v podrobnostiach na tento záver a jeho odôvodnenie poukazuje. Tento záver sa totiž opiera o ustanovenia zmluvy o prevode správy, podľa ktorej sa žalovaný stal správcom majetku prevádzkového objektu LAGÚNA s príslušenstvom, pričom prevzal všetky práva a povinnosti nakladať s predmetnou nehnuteľnosťou počnúc dňom začatia správy 30.11.1999, čo bolo odsúhlasené aj uznesením Mestského

zastupiteľstva Štúrovo zo 16.11.1999. Žalovaný ako správca nehnuteľnosti túto pôvodnému žalobcovi prenajal, preto sa na neho ako na prenajímateľa musia vzťahovať aj ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, o ktoré žalobca opiera svoje právo uplatnené žalobou. Toto ustanovenie uvádza: „Zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.“

30. V tomto prípade bolo preukázané, že žalovaný dal nájomcovi súhlas k uskutočneniu zmien na prenajatej nehnuteľnosti v r. 2006 a potom v r. 2008 po predložení štúdie nájomcom k navrhovanej rekonštrukcii mal k tomu rovnako vysloviť svoj súhlas. V súlade s ustanovením § 667 ods. 1 štvrtej vety Občianskeho zákonníka za predpokladu súhlasu prenajímateľa so zmenou prenajatej nehnuteľnosti vzniklo nájomcovi po skončení nájmu právo na zaplatenie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Takto mal nájomca zadať otázku znalkyni pri vypracovaní znaleckého posudku, z ktorého pri podaní žaloby vychádzal. Pokiaľ boli pre účely súdneho konania vypracované ďalšie znalecké posudky, aj tieto mali mať rovnaké zadanie, či už zo strany súdu alebo niektorej sporovej strany, ktorá posudok predkladala. V tomto smere odvolací súd poukazuje na ustanovenie § 470 ods. 2 druhej vety CSP, podľa ktorého ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní vecí, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany. Pokiaľ sa teda znalci vyjadrovali k výške vynaložených investícií na podklade zadania znaleckej úlohy zadávateľom, závery ich znaleckých posudkov nemohli byť bez ďalšieho úplne relevantné. Navyše nie je zrejмый dôvod posudzovania vynaložených investícií na časť prístavby nehnuteľnosti, ku ktorej došlo v rozpore so stavebnými predpismi, v dôsledku čoho staviteľ bezvýsledne žiadal o dodatočné stavebné povolenie stavby a u nej bolo napokon nariadené zbúranie. V tomto smere bolo potrebné prijať záver, že aj keby bol žalovaný dal súhlas k jej realizácii, konaním nájomcu v rozpore s právnymi predpismi a v dôsledku postupu stavebného úradu s následným zbúraním prístavby evidentne nemohlo dôjsť k zvýšeniu hodnoty prenajatej nehnuteľnosti.

31. V konaní boli doložené dva súkromné znalecké posudky a ďalšie dva zabezpečil v rámci dokazovania súd prvej inštancie. Uznesením č. k. 4C/23/2014-176 zo dňa 02.03.2016 súd nariadil znalecké dokazovanie znalcom C. F. F., ktorý ho podal až dňa 09.01.2017, t. j. už za účinnosti Civilného sporového poriadku. Uznesením č. k. 4C/23/2014-455 zo dňa 13.08.2018 súd nariadil ďalšie znalecké dokazovanie, a to Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, ktorému však rovnako nepoložil znaleckú úlohu v súlade s ustanovením § 667 ods. 1 štvrtej vety Občianskeho zákonníka.

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

33. Podľa § 215 ods. 2 CSP skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

34. Podľa § 220 ods. 2 CSP v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

35. Dokazovanie pred všeobecným súdom podrobne upravujú ustanovenia § 185 až § 211 CSP s tým, že ak rozhodnutie závisí od posúdenia skutočností, na ktoré treba vedecké poznatky, a pre zložitost' posudzovaných otázok nepostačuje postup podľa § 206 CSP, súd na návrh nariadi znalecké dokazovanie a ustanoví znalca. Ak súd ustanovil viacerých znalcov, môžu vypracovať spoločný posudok (§ 207 ods. 1 CSP). V písomnom znaleckom posudku znalec odpovie na položené otázky; nevyjadruje sa k právnemu posúdeniu veci (§ 207 ods. 2 CSP). Návrh na nariadenie znaleckého dokazovania znaleckým ústavom je prípustný len v obzvlášť závažných prípadoch vyžadujúcich si osobitné vedecké posúdenie, alebo ak závery znalcov sú v zrejmom rozpore (§ 207 ods. 3 CSP).

36. Nová právna úprava civilného sporového konania, účinná od 1. júla 2016, explicitne neobsahuje možnosť preskúmania znaleckého posudku iným znalcom, tzv. „kontrolný znalecký posudok“, tak, ako to upravoval § 127 ods. 2 OSP, účinný do 30. júna 2016. Prostredníctvom § 209 CSP sa zaviedol inštitút „súkromného znaleckého posudku“, t. j. znaleckého posudku predloženého sporovou stranou bez toho, aby znalecké dokazovanie nariadil súd. Ak je spolu so žalobou predložený súkromný znalecký posudok, ktorý má všetky zákonom predpísané náležitosti a obsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, postupuje sa pri vykonávaní tohto dôkazu, akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. Upustilo sa teda od posudzovania súkromných znaleckých posudkov len ako súkromných listín. Všetky znalecké posudky vrátane tých súkromných hodnotí súd komplexne v rámci voľného hodnotenia dôkazov (§ 191 CSP). Hodnotí sa presvedčivosť znaleckého posudku vo vzťahu k posudzovaným skutočnostiam a aj jeho súlad s ostatnými vykonanými dôkazmi, a ak sa súd s jeho závermi nestotožní, je povinný to odôvodniť v rozhodnutí vo veci samej (obdobne uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. I.ÚS 335/2019-13 zo dňa 20.08.2019).

37. Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd po oboznámení sa s odôvodnením napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie dospel k názoru, že neobsahuje dostatok skutkových a právnych záverov, vychádzajúcich a nadväzujúcich na obsah žalobného petitu a právnu úpravu v ustanovení § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Rozhodnutie súdu v časti jeho odôvodnenia neobsahuje také skutočnosti, aby bolo možné o tomto rozhodnutí povedať, že je presvedčivé. Pokiaľ sa súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní priklonil k záverom jedného znaleckého posudku, tak sa mal za situácie, že pracoval celkovo so štyrmi znaleckými posudkami, podrobne a konkrétne vysporiadať s tým, ktoré položky toho - ktorého znaleckého posudku boli vo vzájomnom rozpore a prečo sa priklonil práve ku konkrétnemu znaleckému posudku v jeho závere. Nestačilo tieto rozpory uviesť len všeobecne, bez ich konkretizácie. Nepostačovalo samo osebe prijatie záveru o zjavnej neodôvodnenosti niektorého znaleckého posudku s uprednostnením iného znaleckého posudku bez podrobného porovnania ich jednotlivých častí v konkrétnych položkách a bez záverov v nadväznosti na konštatovanie, že prenajímateľ dal k daným zmenám na nehnuteľnosti súhlas a že ich vykonaním (v súlade so stavebno-právnymi predpismi) došlo k zvýšeniu hodnoty nehnuteľnosti, pričom nájomca po skončení nájmu má právo na protihodnotu toho, o čo sa hodnota nehnuteľnosti zvýšila.

38. Obsahom základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy (resp. práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru) nie je právo sporovej strany dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré sporová strana predkladá (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03, IV. ÚS 340/04, III. ÚS 284/08), ako to aj v tomto prípade strany sporu navrhovali. Súd na základe toho, čo je predmetom žaloby a na základe výsledkov vykonaného dokazovania prijme svoj vlastný právny záver, ktorý sa nemusí zhodovať s právnymi závermi strán sporu. V tomto prípade vzhľadom na predmet odvolacieho prieskumu vymedzený odvolacími dôvodmi oboch sporových strán ako aj tým, že ich odvolaniami bol napadnutý celý prvoinštančný rozsudok, odvolací súd dospel k záveru, že nie sú dané dôvody ani na potvrdenie (§ 387 ods. 1 CSP) a ani na zmenu (§ 388 CSP) tohto rozsudku z dôvodu jeho nepreskúmateľnosti pre jeho nepresvedčivosť v skutočnostiach podstatných pre rozhodnutie o žalobe žalobcu (postupníka) v zmysle § 667 ods. 1 štvrtej vety Občianskeho zákonníka.

39. Rozhodujúc o odvolaniach žalobcu aj žalovaného odvolací súd urobil záver, že rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktorý žalobe z vyššie opísaných dôvodov sčasti vyhovel a sčasti ju zamietol, nie je dostatočne odôvodnené, a teda nie je pre nedostatok dôvodov ani preskúmateľné, pričom odôvodnenie rozsudku nezodpovedá požiadavke presvedčivosti súdneho rozhodnutia (§ 220 ods. 2 CSP). Na základe uvedeného odvolací súd v odvolacom konaní rozhodol tak, že napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie podľa § 389 ods. 1 písm. b) a § 391 ods. 1 CSP. Súd prvej inštancie v ďalšom konaní o žalobe žalobcu nanovo rozhodne, pričom nanovo v súlade s právnym názorom odvolacieho súdu posúdi, či znalecké posudky podané v tejto veci sú spôsobilé byť základom pre rozhodnutie o žalobe žalobcu, ktorá sa opiera o ustanovenie § 667 ods. 1 štvrtej vety Občianskeho zákonníka. Pokiaľ niektorý znalecký posudok použije ako relevantný dôkaz pre svoje nové rozhodnutie (ak ním čo len sčasti žalobe vyhovie), v odôvodnení svojho nového rozhodnutia podrobne rozvedie jednotlivé položky konštatovanej a priznanej protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci, a to tak, aby v základe a aj vo finančnom vyjadrení bol nový rozsudok presvedčivý a preskúmateľný.

40. V ďalšom konaní je súd prvej inštancie viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 CSP). V novom rozhodnutí súd prvej inštancie rozhodne aj o trovách konania, vrátane trov konania odvolacieho (§ 396 ods. 3 CSP).

41. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 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).