

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3Co/207/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7710209158
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 01. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Sopková Maximová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2013:7710209158.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v právnej veci žalobcu V.. N. B., nar. XX.X.XXXX, IČO: XXXXXXXX, so sídlom D. I., C. X, zastúpeného JUDr. Jánom Kožuškom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom v Michalovciach, Sama Chalúpku 18, proti žalovanému INTELLIGENT CONTROL SYSTEMS, s.r.o. Michalovce, so sídlom v Michalovciach, T.J. Moussona 2502/2, IČO: XXXXXXXX, zastúpenému JUDr. Alexejom Ivankom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom v Michalovciach, Námestie osloboditeľov 73, o zaplatenie 26.940,13 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Michalovce zo 6. apríla 2011, č.k. 19C 125/2010-80 takto

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok a vec v r a c i a súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Okresný súd Michalovce (ďalej len „súd prvého stupňa“) rozsudkom zo 6. apríla 2011, č.k. 19C 125/2010-80 uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 26.764,40 eur, úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania zo sumy 6.371,06 eur od 17.7.2009 do zaplatenia, zo sumy 6.371,06 eur od 16.10.2009 do zaplatenia, zo sumy 6.371,06 eur od 15.1.2010 do zaplatenia, zo sumy 2.123,69 eur od 17.4.2010 do zaplatenia, zo sumy 175,73 eur od 22.12.2009 do 27.7.2010, zo sumy 1.822,41 eur od 14.1.2010 do zaplatenia, zo sumy 733,67 eur od 30.1.2010 do zaplatenia, zo sumy 2.636,33 eur od 21.4.2010 do zaplatenia, zo sumy 335,12 eur od 22.5.2010 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Ďalej súd prvého stupňa konanie v časti o zaplatenie 175,73 eur zastavil a o trovách konania rozhodol tak, že žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi 6.121,11 eur na účet jeho právneho zástupcu, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Na zdôvodnenie svojho rozhodnutia súd prvého stupňa uviedol, že 12.06.2006 uzavrel žalobca so žalovaným zmluvu o nájme nebytových priestorov, nachádzajúcich v Michalovciach na Priemyselnej ulici, zapísané na LV č. XXXX s výmerou XXX,X m². Jednalo sa o kancelárske priestory, priestory predajne, skladové priestory a pivničné priestory. Zmluva bola uzavretá s účinnosťou od 12.6.2006 na dobu neurčitú, pričom bolo dohodnuté nájomné vo výške 32.000,- Sk + DPH mesačne za celý priestor nájmu, nájomné bolo splatné najneskôr do 10-tého dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrťroka. V zmluve bolo ďalej dohodnuté, že elektrina, voda a kúrenie bude fakturované samostatnými faktúrami podľa odberu. V článku IV. bod 8 zmluvy boli pre prípad omeškania dohodnuté aj úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. V článku VI. zmluvy nájomca prehlásil, že je oboznámený s technickým stavom prenajímaných priestorov, a v takomto stave ho preberá do užívania. V článku VI. bod 10 zmluvy účastníci mali dohodnuté, že v prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V článku VII. bod 1 zmluvy sa účastníci dohodli, že zmeny a doplnky k zmluve je možné uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán. Výška nájomného bola následne menená dodatkami č. 1 až č. 4 k nájmovej zmluve, pričom dodatkami č. 3 a č. 4 k zmluve došlo aj ku rozšíreniu prenajímaných priestorov podľa tejto zmluvy.

Žalobca vyfakturoval žalovanému nájomné a úhrady spojené s užívaním nájomných priestorov za tretí štvrťrok 2009 vo výške 6.371,06 eur, za štvrtý štvrťrok 2009 vo výške 6.371,06 eur, za prvý štvrťrok 2010 vo výške 6.371,06 eur, za apríl 2010 vo výške 2.123,69 eur. Ďalej žalobca zaslal žalovanému vyúčtovanie plynu za obdobie od 19.10.2008 do 18.10.2009 vo výške 175,73 eur, za spotrebu elektrickej energie, plynu, vodné a stočné za štvrtý štvrťrok 2009 v sume 1.822,41 eur, vyúčtovanie spotreby elektrickej energie za rok 2009 v sume 73,67 eur, za spotrebu elektrickej energie, plynu, vodné a stočné za prvý štvrťrok 2010 v sume 2.636,33 eur, za spotrebu elektrickej energie, plynu, vodné a stočné za apríl 2010 v sume 335,12 eur. Nakoľko žalobca uhradil dňa 27.7.2010 faktúru č. XXXXX v sume 175,73 eur, zoberal žalobca v tejto časti návrh späť a žiadal priznať úroky z omeškania z tejto sumy do 27.7.2010.

Na pojednávaní konanom 10. novembra 2010 vzniesol žalovaný kompenzačnú námietku do výšky 10.054,64 eur z toho dôvodu, že o túto sumu zhodnotil prenajímané priestory, pretože na prenajímanej nehnuteľnosti vykonal so súhlasom žalobcu zmeny, ktoré nehnuteľnosť žalobcu o túto sumu zhodnotili.

Žalobca v písomnom podaní (č.l. 57 spisu) uviedol, že súhlas na čiastočné úpravy žalovanému dal ústne s tým, že nepôjde o technické zhodnotenie prenajatých priestorov a tieto úpravy v prípade potreby budú dané do pôvodného stavu tak, ako to uvádza zmluva. Aj na pojednávaní žalobca priznal, že počas trvania nájomného vzťahu ho žalovaný viackrát kontaktoval, že potrebuje vykonať nejaké úpravy týkajúce sa prevádzky jeho podniku, ako aj to, že viackrát dával súhlas na úpravy, ktoré potreboval v súvislosti so svojou prevádzkovou činnosťou. Pokiaľ ide o konkrétne vykonané úpravy na základe krycieho listu rozpočtu, dával súhlas na práce, ale stalo sa to za takých okolností, že žalovaný začal vykonávať rekonštrukciu sociálnych zariadení, ktoré sa v nehnuteľnosti nachádzajú s tým, že ho žalovaný neinformoval o rozsahu vykonaných prác. Žalobca tvrdil, že išlo o súhlasy, ktoré sa týkali výslovne fungovania firmy a prevádzky žalovaného (napr. rozvody pre počítače) s tým, aby tieto priestory potom vrátil do pôvodného stavu. Uviedol tiež, že takéto zmeny na nehnuteľnosti nepotreboval seba, ani pre účely využívania nehnuteľnosti. Zmeny sú skôr na jeho ťarchu a nehnuteľnosť znehodnotili, pretože pôvodné skladové priestory boli rozdelené priečkami. Pokiaľ ide o vykonanie rekonštrukčných prác v poslednej časti prenajatých priestorov, ktoré sú aj predmetom započítania so strany žalovaného, žalobca uviedol, že počas úprav tam vstúpil iba raz s tým, že žiadal, aby prekryli rozvody, pretože tvorili nebezpečnú prekážku miestnosti.

Žalovaný uviedol, že tvrdenie žalobcu o tom, že nevedel, v akom rozsahu sa úpravy budú vykonávať, nie je pravdivé, pretože počas rekonštrukčných prác sa žalobca intenzívne zaujímal, ako tieto práce prebiehajú, dokonca, ak mal nejaké pripomienky, tak na nedostatky upozorňoval.

Súd prvého stupňa poukázal na ust. § 3 ods. 1 až 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov, na ustanovenie § 4 ods. 4, § 5 ods. 1 až 3 a § 13 citovaného zákona, ako aj na ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, na ust. § 580 Občianskeho zákonníka, ďalej na ust. § 358, § 365 a § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka a uzavrel, že zmluvou o nájme nebytových priestorov a jej dodatkov vznikol medzi účastníkmi konania obchodný záväzkový vzťah (§ 261 ods. 5, 6 Obchodného zákonníka), pričom výška nájomného medzi účastníkmi zo zmluvy o nájme nebytových priestorov ani nebola sporná. Predloženými faktúrami mal súd preukázané, že žalovaný nezaplatil žalobcovi dohodnuté nájomné za obdobie tretieho štvrťroka 2009, štvrtého štvrťroka 2009, prvého štvrťroka 2010 a za mesiac apríl 2010, v celkovej výške 26. 940,13 eur. Po začatí konania žalovaný zaplatil časť nároku vo výške 175,73 eur dňa 27.7.2010, v dôsledku čoho žalobca v tejto časti zoberal návrh späť a súd konanie v súlade s ust. § 96 ods. 1, 3 O.s.p. zastavil.

Kompenzačnú námietku žalovaného súd neuznal, pričom poukázal na ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd dospel k záveru, že žalovaný neuniesol dôkazne bremeno o tom, že žalobca mu dal súhlas na úpravy prenajatých priestorov. Žalobca síce potvrdil, že počas trvania nájmu od neho žalovaný pýtal súhlas na úpravu prenajatých priestorov, ale malo ísť iba o úpravy, ktoré súviseli s obchodnou, resp. podnikateľskou činnosťou žalovaného, ako boli napríklad sieťové rozvody pre počítače. Žalobca tiež tvrdil, že jednak nevedel, o aký druh a rozsah úprav ide, jednak úpravy podmienil tým, že po ukončení nájmu sa predmet nájmu odovzdá v stave, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, čo korešponduje aj s obsahom zmluvy. Tiež uviedol, že o rozsahu úprav sa dozvedel až

po ukončení nájmu, pretože nemal osobitný dôvod do prenajatých priestorov vstupovať. Žalovaný síce namietal, že vzhľadom na rozsah úprav muselo byť prenajímateľovi zrejmé, že uvedenie do pôvodného stavu nie je možné, žalobca však tvrdil, že o dočasnosti svedčilo napríklad to, že rozvody, resp. potrubia sa viedli po povrchu a neboli zabudované, alebo napr. aj to, že po ukončení nájmu žalovaný demontoval umývadlá, misu WC a pod. Keďže žalovaný nenavrhol iné dokazovanie na preukázanie svojho tvrdenia, že mu dal žalobca súhlas na úpravy v takom rozsahu, ako sú uvedené v krycom liste rozpočtu, resp. že súhlas nebol podmienený uvedením do pôvodného stavu, súd pri posudzovaní kompenzačnej námietky vychádzal iba z účastníckych výpovedí, z obsahu uzavretej zmluvy a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov, v ktorom je uvedené, že ak nie je dohodnuté inak, je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal. Túto povinnosť mali účastníci zakotvenú aj v zmluve o nájme nebytových priestorov. Zákon pripúšťa dohodu účastníkov o tom, v akom stave sa má prenajatý priestor vrátiť, žalovaný však zmenu zmluvy v tejto časti nepreukázal. Pretože žalovaný nepreukázal, že mu bol daný súhlas na vykonanie zmien uvedených v krycom liste rozpočtu, súd sa nezaoberal ani otázkou výšky zhodnotenia prenajatých priestorov a nenariadil v tomto smere znalecké dokazovanie, ako to navrhol žalovaný. Súd prvého stupňa žalobe preto vyhovel a o úrokoch z omeškania rozhodol v súlade s ust. § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka.

O trovách konania súd prvého stupňa rozhodol podľa zásady úspechu vedenej v § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že žalobcovi priznal ich náhradu za zaplatený súdny poplatok vo výške 1.616,00 eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 4.505,11 eur.

Proti rozsudku podal odvolanie žalovaný, ktorý navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Žalovaný uplatnil odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. c/, f/ O.s.p..

Na zdôvodnenie svojho odvolania uviedol, že v konaní vzniesol kompenzačnú námietku, ktorou po skončení nájmu požadoval protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Túto kompenzačnú námietku žalobca účelovo spochybňoval a prínos prác vykonaných žalovaným k zvýšeniu hodnoty veci bagatelizoval, s čím sa súd, podľa jeho názoru, nesprávne stotožnil.

Žalovaný v odvolaní poukázal na to, že zo súdnej zápisnice z pojednávania z 10. novembra 2010 a z 9. februára 2011 zreteľne vyplýva, že žalobca dal súhlas na vykonanie rekonštrukcie a úprav prenajatých priestorov. Rovnako je nepochybné, že mal vedomosť o rozsahu vykonaných prác, keďže ich postup v určitých smeroch sám navrhoval a pozmeňoval. Na pojednávaní konanom 10. novembra 2010 právny zástupca žalovaného navrhol vykonať znalecké dokazovanie. Jedine znaleckým dokazovaním bolo možné dôsledne posúdiť skutkový stav a zistiť, či sa zvýšila hodnota veci žalobcu a tým aj dôvodnosť kompenzačnej námietky žalovaného. Súd však nepristúpil k vykonaniu tohto znaleckého dokazovania a kompenzačnú námietku zamietol iba na základe výpovede žalobcu.

Ďalej žalovaný v odvolaní poukázal na ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom nesúhlasí so záverom súdu prvého stupňa, že žalovaný neunesol dôkazné bremeno o tom, že žalobca mu súhlas na úpravu prenajatých priestorov dal. Zápisnice z pojednávania svedčia o tom, že ak žalobca priebeh prác usmerňoval, musel byť oboznámený s ich rozsahom a súhlasil s nimi. V tomto prípade je pre požadovanie protihodnoty relevantnou len skutočnosť, či sa hodnota veci žalobcu zvýšila, ak s úpravami žalobca súhlasil. Vznik práva žalovaného na požadovanie protihodnoty podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa neviaže na písomný súhlas žalobcu, ten je vyžadovaný pri úhrade nákladov. Žalovaný nežiadal kompenzačnou námietkou úhradu vynaložených nákladov na zmeny veci (§ 667 OZ, ods. 1 veta druhá), ale protihodnotu toho, o čo sa hodnota veci zvýšila (§ 667 ods. 1 veta štvrtá Občianskeho zákonníka).

K odvolaniu žalovaného podal písomné vyjadrenie žalobca, ktorý navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil ako vecne správny.

Na zdôvodnenie svojho vyjadrenia žalobca uviedol, že tvrdenie žalovaného o zvýšení hodnoty majetku žalobcu po úpravách, ktoré žalovaný urobil v priebehu nájmu, nezodpovedá skutočnosti. Uvedené úpravy žalovaný v prenajatých priestoroch realizoval výlučne iba pre svoje účely a potreby v súvislosti s výkonom jeho činnosti. Podľa dohody medzi účastníkmi tieto úpravy nemali mať charakter technického zhodnotenia nehnuteľnosti a po skončení nájmu prenajaté priestory mali byť dané do pôvodného stavu. Týmto úpravami žalovaný zmenil charakter priestorov a znížil hodnotu majetku žalobcu, pretože urobenými úpravami (priečkami) došlo k rozčleneniu skladových priestorov a k horšej manipulácii so skladovaným materiálom. Ďalej vo vyjadrení žalobca uviedol, že zmeny v prenajatých priestoroch neboli konzultované so žalobcom ani čo sa týka dispozičného riešenia, výberu materiálov, cenovej výšky a podobne. Pokiaľ žalovaný požadoval súhlas od žalobcu na úpravu priestorov pre jeho účely, tento dostal s tým, že po skončení nájmu dá priestory do pôvodného stavu. Toho si bol žalovaný vedomý, čo vyplýva aj zo skutočnosti, že po skončení nájmu vecí, ktoré sa dali demontovať, boli ním odobraté. Ostatné časti prenajatých priestorov ponechal v neupravenom, resp. nefunkčnom stave. Prenajaté priestory sa nachádzajú v priemyselnej zóne mesta Michalovce, kde žalobca tieto priestory prenajímal ako skladové priestory vybavené štandardným spôsobom s kanceláriou a sociálnym zariadením. To, že žalovaný vytvoril pre svojich zamestnancov nadštandardné podmienky, ako sprchovací kút, kuchynku, tri umývadlové sety, ako aj miestnosť na desiatu, ho neoprávňuje požadovať od žalobcu kompenzácie za technické zhodnotenie.

Ďalej žalobca vo vyjadrení uviedol, že pokiaľ sa žalovaný odvoláva na súhlas žalobcu na stavebné úpravy, tento súhlas žalovaný tendenčne obmedzuje na časť, „že žalobca dal súhlas na stavebné úpravy“, ale neuvádza to, že tento súhlas bol podmienený tým, že úpravy nebudú mať charakter technického zhodnotenia, nebude za ne požadovať finančnú kompenzáciu a priestory po skončení nájmu dá do pôvodného stavu. Žalobca popiera pravdivosť tvrdenia, že by prenajímateľ navrhol a pozmeňoval stavebné úpravy. Iba jedenkrát sa žalobca k týmto vyjadroval, a to vtedy, keď úpravami zasahoval do časti objektu, ktorý nemal v prenájme a ohrozoval tam bezpečnosť prítomných. Kompenzáciu nákladov si žalovaný začal uplatňovať až v priebehu súdneho konania po tom, čo žalobca uplatnil svoj nárok na zaplatenie nájomného. Žalobca má za to, že zo strany žalovaného sa jedná o tendenčné konanie v záujme oddialiť súdne rozhodnutie alebo znížiť nárok žalobcu, aj keď si nepochybne musel byť vedomý o dohode medzi ním a žalobcom, že v danom prípade sa nejednalo o zhodnotenie technického charakteru a že po skončení nájmu dá priestory do pôvodného stavu (čl. VII bod 1 a čl. VI. bod 10 zmluvy).

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podal žalovaný v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.), preskúmal rozsudok podľa ust. § 212 ods. 1 až 3 O.s.p., ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.).

Po preskúmaní rozsudku dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

Žalovaný uplatnil odvolacie dôvody podľa § 205 ods. 2 písm. c/ a f/ O.s.p.

Odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. c/ O.s.p. spočíva v tom, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav vecí, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností.

Odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p. spočíva v tom, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí. Nesprávnym právnym posúdením vecí sa rozumie omyl súdu pri aplikácii práva na nesprávne zistený skutkový stav. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, než ktorý mal použiť, alebo ak použil právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval.

Odvolací súd dospel k záveru, že namietané odvolacie dôvody sú v značenej miere dané. Súd prvého stupňa na prejednávanej veci aplikoval síce relevantné právne ustanovenia, nie všetky uplatnené právne

normy však správne vyložil, a predovšetkým nezaoberal sa dostatočne všetkými okolnosťami, na ktoré účastníci poukázali a ktoré boli podstatné pre rozhodnutie vo veci, nevykonal dôkazy navrhnuté účastníkmi, pričom vykonané dokazovanie riadne nevyhodnotil a takisto neodôvodnil nevykonanie navrhovaných dôkazov, preto jeho rozhodnutie nie je správne a zákonné.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 až 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva"). Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera.

Úprava nájmu a podnájmu nebytových priestorov bola vyňatá z Občianskeho zákona a osobitne upravená v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájom nebytových priestorov vzniká na základe zmluvy o nájme, ktorá sa musí uzavrieť v písomnej forme, inak je neplatná.

Pre posúdenie práv a povinností zmluvných strán je teda dôležitý najmä obsah nájomnej zmluvy, čo však neznamená, že nie je potrebné brať ohľad aj na povinnosti vyplývajúce pre účastníkov zmluvy zo zákona, v danom prípade zo zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a z Občianskeho zákonníka.

Zmeny na nebytovom priestore je nájomca oprávnený len so súhlasom prenajímateľa (§ 667 ods. 1 OZ). 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 nebytového priestoru. 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 nebytového priestoru. Ak však nájomca vykoná zmeny na nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytový priestor na svoje náklady do pôvodného stavu.

Odvolačný súd sa stotožňuje s odvolacou námietkou žalovaného, že v tomto prípade je pre požadovanie protihodnoty relevantnou skutočnosť, či sa hodnota veci žalobcu zvýšila, ak s úpravami žalobca súhlasil. Vznik práva žalovaného na požadovanie protihodnoty podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa neviaže na písomný súhlas žalobcu, ten je vyžadovaný pri úhrade nákladov. Žalovaný nežiadal kompenzačnou námietkou úhradu vynaložených nákladov na zmeny veci (§ 667 OZ, ods. 1 veta druhá), ale protihodnotu toho, o čo sa hodnota veci zvýšila (§ 667 ods. 1 veta štvrtá Občianskeho zákonníka).

V prejednávanej veci súd prvého stupňa pri rozhodovaní vo veci vychádzal predovšetkým z tvrdení žalobcu a nezohľadnil tvrdenia žalovaného, a to bez náležitého zdôvodnenia uvedeného postupu. Z odôvodnenia rozsudku súdu prvého stupňa totiž nemožno zistiť, prečo tvrdeniam žalobcu uveril, a tvrdeniam žalovaného neuveril.

Aj keď medzi účastníkmi konania nedošlo k písomnej zmene nájomnej zmluvy, z vykonaného dokazovania je dostatočne zrejmé, že žalobca súhlas na úpravy prenajatých priestorov žalovanému dal; uvedenú skutočnosť žalobca oznámil súdu písomne (č.l. 57 spisu) i ústne na pojednávaní. Za daných okolností - a s prihliadnutím na rozporné tvrdenia účastníkov o tom, na aký rozsah úprav bol žalovanému zo strany žalobcu súhlas daný - je bez znaleckého dokazovania do značnej miery nemožné zistiť, či úpravami prenajatých priestorov došlo k ich zhodnoteniu, alebo nie. Preto súd prvého stupňa pochybil, ak tento dôkaz, navrhnutý žalovaným, nevykonal.

Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zrušil v súlade s ustanovením § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. a vec mu vrátil na ďalšie konanie podľa § 221 ods. 2 O.s.p.

Povinnosťou súdu prvého stupňa bude napraviť uvedené pochybenia a vykonať potrebné dokazovanie, ktoré potom vyhodnotí spôsobom uvedeným v § 132 a nasl. O.s.p., zistený skutkový stav podriadí relevantným ustanoveniam hmotného práva a rozhodnutie odôvodní spôsobom uvedeným v § 157 ods. 2 O.s.p..

V novom rozhodnutí rozhodne súd prvého stupňa aj o doterajších trovách konania, vrátane trov odvolacieho konania. (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Poučenie:

Proti uzneseniu odvolanie nie je prípustné.