

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 42Cb/12/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1211217113
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 03. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Šašinková
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2013:1211217113.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II sudkyňou JUDr. Martou Šašinkovou v právnej veci žalobcu: Mont Blanc s. r. o., Hálova 5, Bratislava 851 01, IČO: 45 581 975, proti žalovanému: ASSET, a.s., Kupeckého 5, Bratislava 821 08, IČO: 35 778 245, zast. JUDr. Petrom Šmeringaiom, advokátom, Šafárikovo námestie č. 4, 811 02 Bratislava, o zaplatenie 76.000,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalobca je **p o v i n n ý** zaplatiť žalovanému náhradu trov konania vo výške 4.560,- eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalobca je **p o v i n n ý** zaplatiť žalovanému náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 5.570,16 eur na účet právneho zástupcu žalovaného do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa žalobou podanou na súde dňa 11.07.2011, doplnenou podaním podaným na súde dňa 22.07.2011 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny 76.000,- eur s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 76.000,- eur od 18.03.2011 do zaplatenia a na náhradu trov konania, titulom náhrady nákladov vzniknutých v súvislosti s nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi účastníkmi konania.

Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že dňa 17.08.2001 bola medzi žalovaným a spoločnosťou W. Nákupné centrum spol. s r.o. (právny predchodca žalobcu) uzatvorená nájomná zmluva, predmetom ktorej boli priestory, ktoré boli prenajatá za účelom prevádzkovania kaviarne. Následne na základe niekoľkých dodatkov k nájomnej zmluve boli okrem iného rozšírené prevádzkové priestory a zmenený dátum ukončenia nájomného vzťahu. V priebehu trvania nájomného vzťahu boli so súhlasom prenajímateľa - žalovaného vykonané v priestoroch kaviarne stavebné úpravy.

Nájomný vzťah medzi žalovaným a spoločnosťou W. Nákupné centrum spol. s r.o. bol ukončený ku dňu 31.07.2010 s tým, že v nájme pokračoval žalobca - spoločnosť Mont Blanc s.r.o., na ktorú bola zároveň postúpená pohľadávka spočívajúca v stavebných prácach a úpravách vykonaných v objekte kaviarne, ktorý bol predmetom nájomného vzťahu.

Medzi žalobcom a žalovaným bola dňa 12.07.2010 uzatvorená Nájomná zmluva OZ XXXXXXXXX na dobu určitú. Po skončení nájmu, pri odovzdaní priestorov dňa 25.02.2011 žalovaný vyzval žalobcu na predloženie ohodnotenia vykonaných stavebných úprav. Žalobca predložil odborný posudok, ktorým boli vykonané stavebné práce ohodnotené na 76.000,- eur. Žalobca vystavil dňa 18.05.2011 na túto svoju pohľadávku faktúru, ktorú však žalovaný neuhradil.

Žalovaný sa k žalobe žalobcu vyjadril v podaní podanom na súde dňa 13.10.2011, označenom ako vyjadrenie a vzájomný návrh, ako aj v odpore proti platobnému rozkazu. Vo svojom vyjadrení k žalobe žalovaný potvrdil, že bola uzatvorená nájomná zmluva aj s právnym predchodcom žalobcu aj medzi žalobcom a žalovaným. Medzi žalobcom a žalovaným bola uzatvorená nájomná zmluva na dobu určitú, t.j. od 01.08.2010 do 31.12.2010. Medzi stranami došlo začiatkom roka 2011 k rokovaniu týkajúceho sa predĺženia nájomnej zmluvy, avšak nakoniec nová nájomná zmluva nebola uzatvorená a preto došlo dňa 25.02.2011 k vyprataniu priestorov kaviarne. Žalovaný si uplatnil zádržné právo k inventáru kaviarne až do uhradenia záväzkov žalobcu.

K uplatnenému nároku žalobcu spočívajúceho v náhrade nákladov spočívajúcich v zhodnotení predmetu nájmu žalovaný uviedol, že z obsahu žaloby vyplýva, že išlo o zhodnotenie vykonané právnym predchodcom žalobcu alebo žalobcom. Zhodnotenie predmetu nájmu podľa predloženého znaleckého posudku spočívalo v stavebných prácach vykonaných v období rokov 2002-2010 (vybudovanie sadrokartónových priečok, rozvody vody, kanalizácie, soc. zariadenia, barový pult, vonkajšia pergola, keramické dlažby, vinotéka), s tým, že väčšina prác bola vykonaná predchádzajúcim nájomníkom, ktorý na základe zmluvy o postúpení pohľadávok, túto svoju pohľadávku postúpil na žalobcu. Žalovaný poukazuje na skutočnosť, že z ustanovení nájomnej zmluvy vyplýva, že na stavebné úpravy je potrebný písomný súhlas prenajímateľa a po ukončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať v stave v akom ho prevzal.

Žalovaný nedal žalobcovi, ani jeho právnemu predchodcovi nikdy súhlas na vykonanie stavebných úprav vykonaných v období rokov 2002-2010. Spomenuté stavebné práce boli zo strany žalobcu a jeho právneho predchodcu vykonané svojvoľne a na ich vykonanie nemali potrebný súhlas a preto im nemôže byť priznaná náhrada za akékoľvek zhodnotenie nájmu. Žalovaný poukazuje aj na skutočnosť, že stavebné práce boli vykonané v období rokov 2002 - 2008 a v prípade, že by žalobcovi vznikol nárok na preplatenie vykonaných úprav, bol by premlčaný.

Žalovaný si zároveň uplatnil vzájomným návrhom voči žalobcovi pohľadávku v sume 5.838,42 eur, titulom neuhradených faktúr za energie.

V odpore proti platobnému rozkazu žalovaný zotrval na tvrdeniach uvedených vo vzájomnom návrhu.

Súd vykonal vo veci dokazovanie prednesom právneho zástupcu žalovaného, výsluchom žalobcu a svedka, ktoré vykonal na nariadených pojednávaníach, oboznámil sa s obsahom listinných dokladov založených v spise a zistil nasledovný skutkový stav:

Medzi žalovaným a spoločnosťou W. Nákupné centrum, spol. s r.o. bola dňa 17.08.2001 uzatvorená nájomná zmluva K. XXXXXXXX, menená niekoľkými dodatkami, s tým, že Dodatkom č. 14 zo dňa 08.07.2010 sa strany dohodli na ukončení nájmu ku dňu 31.07.2010. Predmetom nájmu boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa na B. H. v Bratislave, zapísané na LV č. XXXX, par. č. XXXX/X, s tým, že išlo o priestory kaviarne so sociálnym zariadením o celkovej ploche 52 m² (k zväčšeniu podlahovej plochy došlo na základe dodatkov k nájomnej zmluve).

Dňa 01.08.2010 bola medzi žalobcom a spoločnosťou W. Nákupné centrum, spol. s r.o. (pôvodný nájomca) uzatvorená zmluva o postúpení pohľadávky, s tým, že predmetom postúpenia, boli pohľadávky voči žalovanému spočívajúce v hodnote stavebných prác a úprav vykonaných na predmete nájmu v období rokov 2001 - 2010 spolu v hodnote 87.508,50 eur. Predmetom postúpenia bola cena materiálu a prác spočívajúca najmä vo vybudovaní sadrokartónových priečok, vybudovaní zvukovej steny, sociálnych zariadení, keramickej dlažby, povrchových úpravách stien, vybudovaní barov, vinotéky, voľnej spevnenej plochy spolu s prestrešenou terasou a vonkajšie oplatenie cca 33 m. O postúpení pohľadávky bol žalovaný informovaný ústne dňa 12.07.2010 a následne podaním zo dňa 08.06.2011.

Dňa 12.07.2010 bola medzi žalobcom a žalovaným uzatvorená Nájomná zmluva OZ XXXXXXXX na dobu určitú od 01.08.2010 do 31.12.2010, predmetom nájmu boli prevádzkové priestory spolu o výmere 485,54 m² a voľná spevnená plocha o výmere 20 m².

Listom zo dňa 25.02.2011 bol žalobca vyzvaný na odovzdanie priestorov kaviarne najneskôr do 14:00 hod dňa 25.02.2011 z dôvodu užívania priestorov bez právneho titulu a uzatvorenia nájomnej zmluvy

s novým nájomcom. Žalobca bol zároveň vyzvaný, aby do 01.03.2011 predložil položkový zoznam inventáru a rozpočtu realizovaných stavebných prác, tak aby bolo možné na základe nich rozhodnúť o vysporiadaní záväzkov.

Žalobca si dal za účelom ocenenia vykonaných prác vypracovať odborný posudok, predmetom ktorého bolo stanovenie hodnoty zhodnotenia nebytového priestoru, v budove súp. č. XXX, B. X, Bratislava v období rokov 2002-2010. Pri vypracovaní znaleckého posudku bola použitá metóda polohovej diferenciácie, z dôvodu, že použitie porovnávacej metódy bolo vylúčené z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Predmetom ohodnotenia odborného posudku bol nebytový priestor - reštaurácia a kaviareň murovaný plot, oplotenie letnej záhrady a vonkajšie úpravy zahŕňajúce vybudovanie pergoly a vstupu. Všeobecná hodnota zhodnotenia nehnuteľnosti k termínu odstúpenia od nájomnej zmluvy bola vypočítaná ako rozdiel medzi všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti so zrealizovanými prácami a všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti v rovnakom čase bez realizácie stavebných úprav. Z vypracovaného odborného posudku vyplynula výsledná hodnota zhodnotenia nehnuteľnosti ku dňu 28.02.2011 76.000,- eur.

Na základe vypracovaného posudku vystavil žalobca žalovanému fa. č. 01/2011 zo dňa 18.05.2011 na sumu 76.000,- eur za zhodnotenie nehnuteľnosti so splatnosťou faktúry 25.05.2011. Žalovaný faktúru prevzal dňa 19.05.2011 a jej prevzatie potvrdil podpisom na faktúre.

Na základe späťvzatia vzájomného návrhu o zaplatenie 5.538,42 eur s príslušenstvom podaného na súde dňa 18.05.2012 tunajší súd rozhodol uznesením zo dňa 24.05.2012 č. k. 42Cb/12/2012-133 a konanie o vzájomnom návrhu zastavil. K späťvzatiu vzájomného návrhu došlo z dôvodu uzatvorenia mimosúdnej dohody medzi účastníkmi konania.

Súd z výsluchu povereného zástupcu žalobcu pána Ing. U. M. na pojednávaní, ako aj z jeho písomných podaní zistil, že žalobca zotrváva na podanej žalobe a žiada žalovaného zaviazat' na zaplatenie istiny s príslušenstvom. Poverený zástupca žalobcu uviedol, že nie je pravdou, že by žalovaný nedal súhlas na vykonanie stavebných úprav. Zo splnomocnenia zo dňa 12.10.2001, ktoré bolo udelené žalovaným spoločnosti W. Nákupné centrum spol. s .r. o. na zabezpečenie zmeny užívania budovy, ako aj z listinného dokladu - vzdanie sa odvolania žalovaným voči rozhodnutiu vydaného Okresným úradom Bratislava V odborom živnostenského podnikania zo dňa 15.01.2002 vyplýva, že žalovaný dal súhlas na vykonávanie stavebných úprav. Rovnako z kolaudačného rozhodnutia vydaného Okresným úradom Bratislava V, ktorým bolo povolené vybudovanie prestrešenej terasy, kde bol žalovaný účastníkom stavebného konania ako majiteľ priestorov vyplýva, že žalovaný o stavebných úpravách vedel.

K trvaníu nájomného vz'ahu žalobca uviedol, že nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2010. Žalobca užíval priestory aj po tomto dátume, s tým, že zamestnanec žalovaného pán U. predložil novú nájomnú zmluvu s účinnosťou 01.01.2011 do 31.12.2011, ktorú žalobca podpísal a následne na druhý deň vložil na účet žalovaného sumu 3.376,63 eur - mesačné nájomné. Táto suma bola zo strany žalovaného žalobcovi neskôr vrátená. Priestor kaviarne žalobca užíval do 25.02.2011, pretože dňa 24.02.2011 bolo žalobcovi oznámené, že bude upovedomený o skutočnosti, či bude naďalej prevádzkovať kaviareň. Dňa 25.02.2011 o 14: 00 hod bolo žalobcovi oznámené že do cca 2 hodín, má opustiť priestory kaviarne spolu so svojimi osobnými vecami a zásobami. Pri odchode podpísal žalobca dňa 25.02.2011 protokol o odovzdaní priestorov a bol vykonaný súpis hnuiteľného majetku. Žalobca uviedol, že zo strany žalovaného bol daný ústny súhlas na vykonanie stavebných úprav. Súhlas bol daný pánom U. (člen predstavenstva žalovaného).

Poverený zástupca žalobcu poukázal aj na listinný dôkaz a to záznam z obhliadky zo dňa 13.01.2004, z ktorého vyplýva, že žalovaný vedel a pasívne sa podieľal na prestavbe a to tým, že kontroloval a dával úlohy, ktoré mal nájomca splniť. Na obhliadke sa zúčastnili zamestnanci žalovaného a žalobca postupoval podľa ich pokynov. Žalobca konal v súlade so záujmami žalovaného a v prípade, že by žalovaný prejavil nesúhlas s jeho konaním, nebolo by možné využívať priestory 10 rokov. Zo strany žalovaného nebola zaslaná žiadna výzva za účelom navrátenia užívaných priestorov do pôvodného stavu. Zo strany žalovaného došlo k znemožneniu navrátenia priestorov do pôvodného stavu, pretože priestory sa poskytli inému nájomníkovi.

Skutočnosť, že sa na spomenutej obhliadke zúčastnili zamestnanci žalovaného vyplývala aj z ďalšieho dôkazu a to súhlasu žalovaného so stavebnými úpravami, ktorý vypracovali pracovníci žalovaného, konkrétne pán C.. M., C.. B. a C.. U..

Súd z prednesu právneho zástupcu žalovaného na pojednávaniach, ako aj z jeho písomných podaní zistil, že žalovaný sa pridrižiava svojich písomných podaní a žiada žalobu zamietnuť. Právny zástupca žalovaného uviedol, že žaloba o vypratanie nebytových priestorov po uplynutí nájomného vzťahu nebola podaná.

K súhlasom s vykonávaním stavebných úprav právny zástupca žalovaného uviedol, že boli udelené dva súhlasy a to súhlas na vybudovanie prístrešku - záhradná terasa a súhlas na vybudovanie oplatenia a vonkajšie úpravy. Tieto stavebné práce však nie sú predmetom tejto žaloby a nenachádzajú sa ani v odbornom posudku predloženého žalobcom. Žalovaný má za to, že po ukončení nájomného vzťahu mali byť priestory uvedené do pôvodného stavu a preto žalobca nemá nárok na náhradu vložených investícií.

K stavebným prácam uvedeným v odbornom posudku 12/2011 právny zástupca žalovaného uviedol, že nebol daný žiadny písomný súhlas na vykonanie týchto prác žalovaným. Z ustanovení nájomnej zmluvy jednoznačne vyplýva, že akékoľvek úpravy je možné vykonávať len na základe písomného súhlasu žalovaného.

K rozhodnutiu Okresného úradu Bratislava V zo dňa 11.01.2002 právny zástupca žalovaného uviedol, že išlo o rozhodnutie, ktorým bola povolená zmena užívacieho povolenia a vyplýva z neho splnomocnenie žalovaného udelené spoločnosti W. Nákupné centrum spol. s r.o. na zastupovanie pred stavebným úradom v tomto kolaudačnom konaní. V žiadnom prípade, však z neho nie je možné vyvodit' písomný súhlas so zrealizovanými stavebnými úpravami, ktoré sú predmetom žaloby.

Nájomný vzťah medzi účastníkmi považoval žalovaný za ukončený ku dňu 31.12.2010 s tým, že prebiehali rokovania o predĺžení nájomnej zmluvy. Žalovaný potvrdil, že za užívanie nebytových priestorov bola uhradená suma zodpovedajúca mesačnému nájomnému.

K vypracovanému odbornému posudku právny zástupca žalovaného uviedol, že metóda polohovej diferenciacie je podľa jeho názoru použitá nesprávne. Presná cena mala byť zistená použitím porovnávacej metódy a to zistením ceny materiálov potrebných na zhodnotenie v rozhodnom období ako aj ceny práce.

Žalovaný má za to, že žalobca nepreukázal v konaní ani odborným posudkom, že predmetné priestory zhodnotil o sumu 76.000,- eur. Väčšina stavebných prác bola vykonaná bez súhlasu. Žalobcovi nebolo nikdy bránené uviesť priestory do pôvodného stavu. Čo sa týka stavebných úprav, na ktoré bol daný súhlas zo strany žalovaného, tieto stavebné úpravy neboli konkretizované a nebola ani konkretizovaná výška nákladov na vykonanie úprav. Reálnu sumu nákladov neobsahuje ani odborný posudok. V posudku sa len zhodnotila cena nehnuteľnosti ako takej, pričom cena predmetnej nehnuteľnosti, by bola v inej lokalite odlišná avšak náklady na jej zhodnotenie by boli všade rovnaké. Vzhľadom na tieto skutočnosti, má žalovaný za to, že žalobca neuniesol dôkazné bremeno a žiada, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

Súd z výsluchu člena predstavenstva žalovaného pána C.. U. U. zistil, že ten si nepamätá, že by ako štatutárny zástupca žalovaného udelil žalobcovi ústny súhlas na vykonanie stavebných úprav. K listinnému dokladu - záznamu z obhliadky predloženého žalobcom, na ktorej sa zúčastnili zamestnanci žalovaného uviedol, že tento záznam nepovažuje za udelenie súhlasu zo strany žalovaného nakoľko za žalovaného musia konať dvaja členovia predstavenstva, ktorí sa za žalovaného podpisujú. Osoby zúčastnené na obhliadke za žalovaného neboli oprávnené ani splnomocnené konať za žalovaného.

Žalobcovi pravdepodobne nejaký nárok vznikol, avšak nikdy sa nedospelo k vyčísleniu vzniknutého nároku.

Súd z výsluchu svedka pána U. U. zistil, že svedok bol dňa 25.02.2011, kedy boli odovzdané nebytové priestory prítomný za žalovaného pri ich odovzdávaní, s tým, že nájomný vzťah bol ukončený k 31.12.2010 uplynutím doby nájmu. Na základe rozhodnutia predstavenstva žalovaného svedok vyzval

žalobcu opakovane na odovzdanie priestorov. K ich protokolárnemu odovzdaniu došlo 25.02.2011. Pri tomto odovzdaní bol vykonaný aj súpis hnutelného majetku a to pre prípad, že žalobca nebude mať vysporiadané všetky svoje záväzky.

Podľa čl. VII bodu 5 Nájomnej Zmluvy K. XXXXXXXXX uzatvorenej dňa 17.08.2001 medzi spoločnosťou W. Nákupné centrum, spol. s r.o. a žalovaným, nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy priestorov len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Podľa čl. VII bodu 9 citovanej zmluvy, po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, okrem prípadov, ak úpravy priestorov nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje že najneskôr 2 dni pred uvoľnením priestorov požiada nájomcu o protokolárne odovzdanie predmetných priestorov.

Podľa § 3 ods. 1 až 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov 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 prenájimajú 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. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

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

Podľa § 524 ods. 1 Občianskeho zákonníka, veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému.

Podľa § 98 O. s. p., vzájomným návrhom je i prejav odporcu, ktorým proti navrhovateľovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len pokiaľ navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil navrhovateľ. Inak súd posudzuje taký prejav len ako obranu proti návrhu.

Súd na základe vykonaného dokazovania, zhodnotením jednotlivých dôkazov dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná a preto ju zamietol.

Žalobca sa svoju žalobou podanou na súde domáhal zaplatenia nákladov, spočívajúcich v zhodnutí predmetu nájmu, ktoré bolo vykonané právnym predchodcom žalobcu, s tým, že pohľadávky spočívajúce v investíciách do zhodnotenia predmetu nájmu boli na žalobcu postúpené zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 01.08.2010.

Stavebné úpravy na predmete nájmu mohli byť na základe ustanovení Zmluvy o nájme uzatvorenej medzi žalovaným a právnym predchodcom žalobcu vykonané len s písomným súhlasom prenajímateľa s tým, že po ukončení nájmu bude nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory do pôvodného stavu.

Nájomný vzťah medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným bol založený Nájomnou zmluvou K. XXXXXXXXX zo dňa 17.08.2001, ktorá bola zmenená niekoľkými dodatkami, s tým, že Dodatkom č. 14 zo dňa 08.07.2010 sa strany dohodli na ukončení nájmu ku dňu 31.07.2010. Nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným bol založený na základe Nájomnej zmluvy D. XXXXXXXXX na dobu určitú od 01.08.2010 do 31.12.2010 zo dňa 12.07.2010. Súd mal nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným za ukončený dňom 25.02.2011, kedy bol podpísaný odovzdávajúci protokol medzi oboma zmluvnými stranami.

Počas trvania nájomného vzťahu medzi žalovaným a právnym predchodcom žalobcu bolo na predmete nájmu vykonaných niekoľko stavebných úprav s tým, že písomný súhlas prenajímateľa bol daný len v dvoch prípadoch a to súhlas na vybudovanie oplotenia s podmienkou jeho ukončenia 2,5 m pred vchodom do budovy na 2. nadzemné podlažie (súhlas zo dňa 17.03.2004 a súhlas a vybudovaním prístrešku vonkajšieho sedenia (súhlas zo dňa 18.05.2004). Z dokazovania vykonaného súdom bolo zistené, že všetky stavebné úpravy, okrem vybudovania vinotéky v roku 2010 boli vykonané právnym predchodcom žalobcu s tým, že nároky právneho predchodcu žalobcu vyplývajúce v zhodnotení predmetu nájmu boli postúpené na žalobcu na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 01.08.2010.

Pretože stavebné úpravy boli vykonané právnym predchodcom žalobcu a súhlas prenajímateľa na stavebné úpravy bol daný len v dvoch prípadoch, a nárok na zaplatenie nákladov na zhodnotenie predmetu nájmu si uplatňuje žalobca, súd ako prvé skúmal otázku aktívnej legitímácie žalobu na podanie príslušnej žaloby.

Súd po posúdení Zmluvy o postúpení pohľadávky dospel k záveru, že Zmluva o postúpení pohľadávky nie je dostatočne určitá, špecifická a niektoré položky, ktoré sú predmetom postúpenia nie sú dostatočne konkretizované tak, aby nebolo možné ich zameniť s inými resp., tak, aby bolo možné ich riadne identifikovať (napríklad nákras, dostatočne určitý opis alebo fotodokumentácia).

Špecifikácia predmetu žaloby, teda aké konkrétne zhodnotenie predmetu nájmu si žalobca uplatnil, vyplývala len z predloženého odborného posudku, z ktorého vyplývali stavebné úpravy spočívajúce: v úpravách vykonaných v reštaurácii a kaviarni (vybudovanie sadrokartónových priečok, rozvody vody, kanalizácie, soc. zariadenia, barový pult, vonkajšia pergola, keramické dlažby, vinotéka), v postavení murovaného plotu, oplotení letnej záhrady a vonkajších úpravách zahŕňajúcich vybudovanie pergoly a vstupu.

Preskúmaním obsahu žaloby, stavebných úprav ktoré boli predmetom odborného posudku a zmluvy o postúpení pohľadávok, súd dospel k záveru, že v Zmluve o postúpení pohľadávok nie sú dostatočne určito špecifikované jednotlivé stavebné úpravy tak, aby bolo možné s určitosťou tvrdiť, že ide o tie isté stavebné úpravy, ktoré boli predmetom odborného posudku.

Súd poukazuje na nejednotnosť pojmov v odbornom posudku, Zmluve o postúpení pohľadávky a súhlasoch na stavebné úpravy, konkrétne, v odbornom posudku bola uvedená vonkajšia pergola, murovaný plot (výplň plotu - murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic), oplotenie letnej záhrady (výplň plotu- drevená vodorovná alebo zvislá v oceľových rámoch). V Zmluve o postúpení pohľadávky boli predmetom postúpenia prístrešná terasa, vonkajšie oplotenie cca 33m. V súhlasoch udelených žalovaným na stavebné úpravy je uvedené oplotenie a prístrešok.

Na základe týchto skutočností dospel súd k záveru, že žalobca nie je aktívne legitimovaný v tomto konaní, na podanie žaloby, pretože, stavebné úpravy, ktoré sú predmetom tejto žaloby neboli podľa názoru súdu predmetom postúpenia a preto sa žalobca nemôže domáhať od žalovaného zaplatenie nákladov vložených na zhodnotenie predmetu nájmu.

Súhlas prenajímateľa na vykonanie stavebných úprav bol daný len v dvoch prípadoch, ktoré potvrdil aj žalovaný (vybudovanie prístrešku a oplotenia). Tieto náklady však podľa názoru súdu neboli predmetom postúpenia pohľadávky a súhlas bol daný pôvodnému nájomcovi a nie žalobcovi. Čo sa týka žalobcom tvrdenej skutočnosti, že žalovaný vedel o stavebných úpravách a nepriamo dal súhlas na ich uskutočnenie, ktoré odôvodňoval zápisom z obhliadky zo dňa 13.01.2004, na ktorej sa zúčastnili traja zamestnanci žalovaného súd uvádza, že súhlas za žalovaného na stavebné úpravy mohol byť udelený 2 členmi predstavenstva. Záznam z obhliadky nie je súhlasom na realizáciu úprav, ide len o zdokladovanie vykonaných stavebných prác.

Taktiež súd poukazuje aj na skutočnosť, že ani Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava V, odbor živnostenského podnikania zo dňa 11.01.2002, ktorým bolo povolené užívanie Obchodno-kaviarenských priestorov s rozšírením jestvujúcej Internet kaviarne, nenahrádza súhlas prenajímateľa

s povolením stavebných úprav. Ako vyplýva z ustanovení Nájomnej zmluvy súhlas na realizáciu stavebných úprav musí byť daný prenajímateľom a musí byť písomný.

Na záver súd k určení ceny nákladov spočívajúcich v zhodnotení nehnuteľnosti uplatnenej žalobcom uvádza, že podľa názoru súdu, metóda použitá na stanovenie hodnoty zhodnotenie prevádzky bola nesprávna. V odbornom posudku bola na stanovenie hodnoty zhodnotenie použitá metóda polohovej diferenciácie, teda metóda určujúca cenu podľa polohy zariadenia. Súd má za to, že takto určená hodnota zhodnotenia nie je dostatočne objektívna, resp. vhodná na účely ohodnotenia hodnoty stavebných úprav vykonaných na predmete nájmu, pretože na hodnotu použitého materiálu a prác nemá vplyv poloha nehnuteľnosti.

Súd v tomto konaní však nepristúpil k znaleckému dokazovaniu ustanovením súdneho znalca za účelom vypracovanie znaleckého posudku, lebo ako už bolo uvedené, vykonaným dokazovaním dospel súd k záveru, že žalobca nie je aktívne legitimovaným na podanie žaloby a preto sa k zisťovaniu hodnoty zhodnotenia predmetu nájmu nepristúpil.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti rozhodol súd tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia a žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Pretože žalovaný mal v konaní plný úspech súd mu priznal náhradu trov konania, pozostávajúcu zo zaplateného súdneho poplatku za odpor vo výške 4.560,- eur a náhrady trov právneho zastúpenia vo výške 4.633,99 eur.

Podľa § 10 ods. 1, § 14 ods. 1 § 16 ods. 3 a § 18 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov súd priznal žalovanému náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 5.570,16 eur a to za 8 úkonov právnej pomoci:

- prevzatie a príprava zastúpenia (21.07.2011)
- podanie na súd - vyjadrenie k žalobe (13.10.2011)
- podanie na súd - odpor proti platobnému rozkazu (24.10.2011)
- účasť na pojednávaní (30.10.2012)
- podanie na súd - vyjadrenie (23.11.2012)
- účasť na pojednávaní (31.01.2013)
- podanie na súd - vyjadrenie (18.02.2013)
- účasť na pojednávaní (21.03.2013).

Tarifa za úkon á 572,61 eur a režijný paušál 3 x 7,41 eur, 2 x 7,63 eur a 3 x 7,81 eur. Spolu s 20% DPH 5.570,16 eur.

Súd nepriznal žalovanému náhradu trov právneho zastúpenia za úkon právnej služby, podanie na súd - späťvzatie vzájomného návrhu, nakoľko súd má za to, že späťvtaie vzájomného návrhu zavinil žalovaný a o trovách vzájomného návrhu bolo rozhodnuté v uznesení, ktorým bolo konanie o vzájomnom návrhu zastavené.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava II, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolaie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods.1,

b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.