

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/294/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4110200960
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Marčeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2014:4110200960.6

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v právnej veci: navrhovateľa: NADOK, s. r. o. so sídlom Trnava, Mikovíniho 10, IČO: 36 254 436, zast. Prosman a partneri advokátska kancelária, s. r. o. so sídlom Trnava, Dolné Bašty 2, IČO: 36 865 271, proti odporcovi: F. S. - OS S., bytom Y. A., J. 7, zast. Gabriel Orлік, s. r. o. so sídlom Zlaté Moravce, Tajovského 7, IČO: 36 858 722, o zaplatenie 1.995,15 eura s príslušenstvom, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 19. februára 2014 č. k. 12C/284/2010-171, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej zamietajúcej časti z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa konanie v časti o zaplatenie 268,39 eura zastavil. Zároveň upravil Daňový úrad Trnava, aby po právoplatnosti uznesenia vrátil navrhovateľovi súdny poplatok vo výške 8,30 eura a rozhodol, že v zastavujúcej časti žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania. Vo zvyšnej časti súd návrh zamietol. Rozhodol, že o trovách konania v zamietajúcej časti, ako aj o trovách konania štátu, súd rozhodne samostatným uznesením. Rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 663, § 665 ods. 1, § 667 ods. 1, 2, § 671 ods. 1, § 451 ods. 1, 2, § 456, § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 7 zák. č. 116/1990 Zb., § 96 ods. 1, 2, 3, § 98, čl. IV. bod 7, 8 Nájomnej zmluvy č. 48/01, § 1 ods. 1, 2, § 387 ods. 1, § 397 Obchodného zákonníka a vykonaným dokazovaním zistil, že medzi navrhovateľom a odporcom bola dňa 14. 09. 2007 uzatvorená Nájomná zmluva č. 48/01. Predmetom nájmu boli nebytové priestory, nachádzajúce sa v kat. úz. J., zapísané v LV č. XXXX, A. XX, parc. č. 6511/87 - zast. plocha o výmere 1.732 m² - energoblok, z čoho odporca mohol využívať na skladové priestory priestor o výmere 184,4 m², parc. č. 6511/12 - zast. plocha o výmere 11.355 m², z čoho odporca mohol využívať priestor o výmere 218,4 m². Nájomné bolo dojednané vo výške 18.440,-Sk bez DPH mesačne. Odporcovi boli vystavené faktúry za nájomné za mesiac august 2009 a september 2009 vo výške 2 x 728,40 eura, spolu je to suma 1.456,80 eura. Za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti boli odporcovi vystavené nasledovné faktúry: za marec 2009 na sumu 268,39 eura, za apríl 2009 na sumu 120,84 eura, za máj 2009 na sumu 102,90 eura, za jún 2009 na sumu 159 eur, za júl 2009 na sumu 85,86 eura, za august 2009 na sumu 80,98 eura, za september 2009 na sumu 163,43 eura, spolu je to suma 981,40 eura. Z dlžnej sumy 2.438,20 eura odporca uhradil čiastku 443,05 eura a je dlžný ešte sumu 1.995,15 eura. Navrhovateľ zbral návrh v časti o zaplatenie 268,39 eura návrh späť, a teda dlžná suma je 1.726,76 eura. Odporca vykonal v prenajatých priestoroch stavebné úpravy, konkrétne sa jednalo o vybudovanie krbu, obkladov okolo krbu, dlažbu okolo krbu, dlažbu vo WC, obklad barového pultu, robil sprchový kút, zaviedol vodu, urobil umývadlo. Tieto práce vykonali zamestnanci odporcu, materiál bol dodaný odporcom, buď z jeho vlastných zdrojov, alebo ho kúpil. Tvrdenie odporcu ohľadne vykonaných prác potvrdili v konaní vypočutí svedkovia G., S., F., P. Odporca nevedel preukázať vložené investície do rekonštrukcie prenajatých priestorov. Odporca ako nájomca nemal od navrhovateľa ako prenajímateľa na vykonávanie zmien a stavebných úprav na predmete nájmu predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa a náklady spojené so zmenami a

úpravami predmetu nájmu sa zaviazal znášať nájomca sám s poukazom na článok IV. bod 7, 8 nájomnej zmluvy. Navrhovateľ vedel o vykonávaných stavebných úpravách a akceptoval ich. Súd do konania ustanovil znalca Ing. Antona Fuzáka a uložil mu vypracovať znalecký posudok, v ktorom určí hodnotu stavebných prác vykonaných odporcom v nebytových priestoroch navrhovateľa, nachádzajúcich sa na parcele č. 6511/87 a parcele č. 6511/12 v katastrálnom území J., obec J., okres Trnava na ulici A. XX, zapísaných na LV č. XXXX Správy katastra Trnava, spočívajúcich v zhotovení krbu, sprchového kútu, položení dlažby v okolí krbu a pod krbom, obložení kútu v krbovej miestnosti, obložení barového pultu, položení kamennej podlahy v priestoroch skladu, obložení steny kachličkami v priestoroch skladu a iných stavebných prác vykonaných odporcom, ktoré vyjdú najavo pri vykonaní obhliadky znalcom na mieste samom a aj určil, o čo sa zhodnotila vec - nebytový priestor po vykonaní stavebných prác odporcom. Zo znaleckého posudku súd zistil, že odporca vykonal v prenajatých nebytových priestoroch navrhovateľa stavebné práce a dodávky materiálov v celkovej hodnote 4.963,54 eura bez DPH, 5.906,61 eura s DPH, zhodnotenie nebytového priestoru určil v hodnote 2.795,66 eura.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že odporca vykonal v prenajatých nebytových priestoroch stavebné úpravy, podľa uzatvorenej zmluvy mal mať k tomu vopred písomný súhlas prenajímateľa, ktorý nemal. Odporca v konaní tvrdil, že navrhovateľa vopred informoval o stavebných úpravách, vo svojej výpovedi uviedol, že na začiatku ako začali prebiehať práce, toto oznámil pánovi G., pán G. nebol proti tomu, nepovedal, že to treba odstrániť, že práce treba zastaviť. Svedok G. na pojednávaní uviedol, že odporca najskôr tieto úpravy vykonal, až potom navrhovateľa o tom informoval, navrhovateľ to akceptoval, len ho upozornil na bezpečnosť. Uvedené súd vyhodnotil ako súhlas navrhovateľa, pretože súhlas možno udeliť v akejkoľvek forme a Občiansky zákonník nevyžaduje, aby bol súhlas udelený pred vykonaním zmien, súhlas môže byť udelený tak počas vykonávania zmien, ako aj po skončení vykonaných zmien, ako to bolo v danom prípade. Odporca však nemôže požadovať úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami, pretože navrhovateľ sa k tomu nezaviazal s poukazom na článok IV. bod 8 zmluvy o nájme, podľa ktorého náklady spojené so zmenami a úpravami predmetu nájmu je povinný zabezpečiť a znášať nájomca. V takomto prípade môže odporca titulom vydania bezdôvodného obohatenia požadovať od navrhovateľa ako protihodnotu to, o čo sa zvýšila hodnota prenajatých priestorov. K vyriešeniu tejto odbornej otázky súd do konania pribral znalca, ktorému zadal úlohu určiť, o čo sa zhodnotila vec - nebytový priestor po vykonaní stavebných prác odporcom. Znalec odporučil podľa svojho znaleckého posudku zhodnotenie nebytového priestoru v hodnote 2.795,66 eura ku dňu vypracovania znaleckého posudku, pri amortizácii 3 % ročne by bolo zhodnotenie nebytových priestorov v roku 2008 - 3.289,01 eura, v roku 2009 - 3.190,34 eura. K znaleckému posudku mal navrhovateľ výhrady, namietal, že hodnota stavebných prác je nereálna, že nebol ustálený predmet stavebných prác vykonaných odporcom, že práce vykonával sám odporca, resp. jeho zamestnanci, k čomu sa znalec vyjadril tak, že pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z používaného štandardu týkajúceho sa hodnoty materiálu aj prác, cena práce, či už ju vykonával sám odporca alebo iné osoby, zostáva stále rovnaká, rozsah prác bol v podstate zhodne potvrdený v konaní vypočutými svedkami G., S., F., P. Znalec uviedol, že podstatnými prvkami, ktoré zhodnotili nebytový priestor sú krb a celá zdravotnícka, zotrval na závere znaleckého posudku, podľa ktorého sa nebytový priestor zhodnotil o 2.795,66 eura ku dňu vypracovania znaleckého posudku. Navrhovateľ vzniesol námietku premlčania z nároku uplatneného odporcom v kompenzačnej námietke, predmet nájmu bol vypratávaný v septembri 2009, od tohto momentu začala plynúť dvojročná premlčacia doba, keďže sa jedná o vydanie bezdôvodného obohatenia, pretože odporca uplatnil svoj nárok až na pojednávaní dňa 29. 02. 2012. Súd sa stotožnil s tvrdením navrhovateľa len v tom, že sa jedná o bezdôvodné obohatenie a že premlčacia doba začala plynúť v septembri 2009. Inak mal súd za preukázané, že odporca uplatnil svoju námietku už v odvolaní zo dňa 09. 05. 2011 podanom proti rozsudku, ktorým súd prvýkrát rozhodol vo veci a mal za to, že obrana odporcu nie je premlčaná, pretože súd premlčaciu lehotu posudzoval podľa Obchodného zákonníka, pretože sa jednalo o vzťah medzi dvoma podnikateľmi. Na riešenie vzťahu Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka treba použiť interpretačné pravidlo, ktoré je vymedzené v § 1 Obchodného zákonníka, pričom východiskovou otázkou je, že záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia, ak ide o vzťah medzi podnikateľmi a vznikol v súvislosti s ich podnikateľskou činnosťou, je obchodno-právnym vzťahom, a to aj napriek tomu, že sa naň v dôsledku absencie právnej úpravy v Obchodnom zákonníku bude aplikovať právna úprava Občianskeho zákonníka. Premlčanie a bezdôvodné obohatenie sú dva samostatné inštitúty a na tomto základe treba posudzovať aj ich právnu úpravu v oboch zákonníkoch a s tým pristupovať aj k výkladu a aplikácii Občianskeho zákonníka na obchodné vzťahy. Teda, osobitne treba pristupovať k právnej úprave bezdôvodného obohatenia obsiahnutej v Občianskom zákonníku, ktorá sa bude aplikovať aj na obchodné vzťahy a osobitne k

právnej úprave inštitútu premlčania, ktorý (ako celok pre obchodné vzťahy) upravuje Obchodný zákonník a bude sa preto aplikovať aj na premlčanie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia, a to aj napriek tomu, že Obchodný zákonník neustanovuje osobitnú premlčaciu dobu na vydanie bezdôvodného obohatenia. Aplikácia ust. § 107 Občianskeho zákonníka v predmetnej veci preto nemá opodstatnenie. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, ako aj citované zákonné ustanovenia, súd konanie v časti o zaplatenie 268,39 eura zastavil s poukazom na čiastočné späťvzatie návrhu podľa § 96 OSP a vo zvyšnej časti návrh zamietol. O vrátení súdneho poplatku kráteného o sumu 6,70 eura v zastavujúcej časti súd rozhodol s poukazom na § 11 ods. 3, 4 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch. O trovách konania v zastavujúcej časti súd rozhodol podľa § 146 ods. 1 písm. c) OSP tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania. O trovách konania, ako aj o trovách štátu súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci samej s poukazom na § 151 ods. 3 OSP.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa podal navrhovateľ odvolanie, odôvodniac ho tým, že súd 1. stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu 1. stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázal na ustanovenie § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka a uviedol, že navrhovateľ a odporca sa v nájomnej zmluve dohodli, že nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a úpravy na predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Náklady spojené so zmenami a úpravami predmetu nájmu je povinný zabezpečiť a znášať nájomca sám. Ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka je dispozitívnej povahy a pripúšťa odchylné dojednania zmluvných strán, ktoré môžu modifikovať právnu úpravu, prípadne ju vylúčiť. Navrhovateľ a odporca v nájomnej zmluve túto možnosť plne využili, a preto upravili možnosť vykonať zmeny predmetu nájmu len na základe písomného a predchádzajúceho súhlasu navrhovateľa ako prenajímateľa. Žiadny takýto súhlas navrhovateľ neudelil, preto je nesprávny názor a záver súdu, že súhlas zo strany prenajímateľa môže byť udelený aj počas, resp. po skončení vykonávaných zmien, pretože to odporuje dohode v nájomnej zmluve. Navrhovateľ ako obchodná spoločnosť koná prostredníctvom štatutárneho orgánu, pričom pán G. nebol a nie je štatutárnym orgánom navrhovateľa, ani osobou splnomocnenou navrhovateľom, ktorá by bola oprávnená na udelenie súhlasu v zmysle nájomnej zmluvy, nie je prokuristom navrhovateľa, ani osobou, ktorá by bola pri prevádzkovaní podniku poverená určitou činnosťou a tiež nie je osobou, ktorú by bolo možné v zmysle § 16 Obchodného zákonníka považovať za inú osobu v prevádzkarni navrhovateľa, a preto nemohol p. G. za navrhovateľa akýkoľvek súhlas v zmysle a podľa nájomnej zmluvy odporcovi udeliť. V tomto smere je preto nesprávny záver súdu, kedy súd na základe vykonaného dôkazu výsluchom svedka pána G. vyhodnotil tento dôkaz tak, že súhlas bol zo strany navrhovateľa udelený. Ak by aj teoreticky pán G. ako zamestnanec navrhovateľa bol oprávnený udeliť súhlas odporcovi s vykonaním zmien, v konaní nebolo žiadnym spôsobom preukázané, že by takýto súhlas bol udelený v predpísanej forme. Zdôraznil, že úprava vzájomných práv a povinností navrhovateľa ako prenajímateľa a odporcu ako nájomcu v nájomnej zmluve priamo ukladá, že náklady, ak by ich odporca ako nájomca aj vynaložil na zmeny a úpravy predmetu nájmu, tak odporca sa dobrovoľne podľa článku IV bod 6 nájomnej zmluvy zaviazal k náhrade takýchto nákladov, pričom týmto zmluvným dojednaním navrhovateľ a odporca ako zmluvné strany súčasne vylúčili možnosť a právo odporcu domáhať sa po ukončení nájomného vzťahu toho, o čo by sa aj zvýšila hodnota predmetu nájmu. Vo vzťahu k uvedenému potom platí, že navrhovateľ a odporca si vzájomne upravili otázku zmien na predmete nájmu priamo v nájomnej zmluve, odchylné od dispozitívnej úpravy v § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vo vzťahu k znaleckému posudku sa plne pridržiaval jeho písomného vyjadrenia zo dňa 27. 09. 2013, ako aj ich vyjadrení, vykonaných na pojednávaniach pred súdom. Tvrdené zhodnotenie v znaleckom posudku je pre navrhovateľa absolútne nepotrebné, neúčelné, nie je dokonca ani v určitom rozsahu funkčné, dokonca v dôsledku stavu predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu hrozilo pre navrhovateľa riziko, že by navrhovateľ ako vlastník predmetu nájmu mohol byť sankcionovaný zo strany subjektov vykonávajúcich dohľad a kontrolnú činnosť a navrhovateľovi vznikli náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do takého stavu, aby ho mohol prenajímať ďalším osobám a rovnako tiež náklady spojené s odstránením závadného stavu predmetu nájmu, ktorý bol pri jeho odovzdaní po skončení nájmu. Vzhľadom k všetkým uvedeným skutočnostiam a k dôvodom považoval rozsudok súdu 1. stupňa za nesprávny, a to preto, že samotné rozhodnutie v predmetnej veci vychádza z nesprávnych skutkových zistení, ako aj z nesprávneho právneho posúdenia veci a konanie má aj inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie. Z uvedených dôvodov navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu 1. stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, alebo aby ho zmenil a rozhodol tak, že podanému návrhu navrhovateľa v celom rozsahu vyhovie a odporcu zaviazne k náhrade trov konania k náhrade trov odvolacieho konania.

Odporca k odvolaniu navrhovateľa uviedol, že súd prvého stupňa vec správne právne posúdil a vec správne rozhodol, preto navrhuje rozsudok súdu 1. stupňa potvrdiť a navrhovateľa zaviazat' k náhrade trov odvolacieho konania. Súd správne použil ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, konkrétne poslednú vetu, nakoľko súhlas p. G. naozaj podľa jeho názoru má byť posudzovaný ako súhlas prenajímateľa, pretože p. G. vystupoval za prenajímateľa, on vykonával úkony týkajúce sa nebytového priestoru, dokonca prevzal nebytové priestory od odporcu pri ich ukončení nájmu. Ak by prenajímateľ nemal záujem na ponechaní si úprav, bol by žiadal od odporcu postup podľa § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka, avšak zo znaleckého posudku je zrejmé, že toto zhodnotenie je tam doteraz, preto podľa jeho názoru neobstoja tvrdenia navrhovateľa, ktoré sa javia ako účelové. Poukázal pritom, že nájomca preukázateľne zhodnotil predmet nájmu, prenajímateľ odsúhlasil toto zhodnotenie a ponechal ho na predmete nájmu, odporca nežiadal úhradu nákladov, ale protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci a neobstojí tvrdenie navrhovateľa, že pán G. nebol oprávnený konať za navrhovateľa pričom poukázal na § 15 a 16 Obchodného zákonníka.

Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 10 ods. 1 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa z dôvodov uvedených v odvolaní, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej zamietajúcej časti je potrebné podľa § 221 ods. 1 písm. h) OSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Navrhovateľ sa podaným návrhom zo dňa 18. 01. 2010 prostredníctvom svojho právneho zástupcu domáhal od odporcu zaplattenia sumy 1.995,15 eura s príslušenstvom. Svoj návrh odôvodnil tým, že poskytol odporcovi nájom nehnuteľnosti, za čo mu boli vystavené faktúry za nájom a za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti. Odporca zaplatil len časť dlžnej sumy vo výške 443,05 eura a zvyšnej sumy sa navrhovateľ domáhal podaným návrhom.

Napadnutým rozsudkom (druhým v poradí), po zrušení predchádzajúceho rozsudku súdu prvého stupňa pre procesné pochybenia súd konanie v časti o zaplattenie 268,39 eura zastavil, upravil Daňový úrad Trnava, aby po právoplatnosti uznesenia vrátil navrhovateľovi súdny poplatok vo výške 8,30 eura a rozhodol, že v zastavujúcej časti žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania. Vo zvyšnej časti súd návrh zamietol a rozhodol, že o trovách konania v zamietajúcej časti, ako aj o trovách konania štátu, súd rozhodne samostatným uznesením. V dôsledku odvolania podaného navrhovateľom bola predmetom odvolacieho konania len zamietajúca časť. V ostatnej časti je rozhodnutie súdu prvého stupňa už právoplatné.

Podľa § 720 Občianskeho zákonníka nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon.

Nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Na vzťahy vyplývajúce zo zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov možno podporne použiť všeobecnú úpravu Občianskeho zákonníka <. o nájomnej zmluve (§ 663 a nasl. <. ak zákon č. 116/1990 Zb. <. nemá osobitnú úpravu. Právny vzťah nájmu a podnájmu nebytových priestorov vznikne zmluvou o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktorá musí mať písomnú formu. Táto zmluva je absolútnou neobchodnou zmluvou, ktorou sa riadia aj zmluvné nájomné vzťahy medzi podnikateľskými subjektmi v rámci ich podnikateľskej činnosti.

Z dokazovania vykonaného súdom prvého stupňa vyplýva a v konaní ani nebolo sporné, že medzi účastníkmi konania došlo dňa 14. 09. 2007 k platnému uzavretiu nájomnej zmluvy o nebytových priestoroch č. 48/01, na základe ktorej odporca užíval priestory špecifikované v nájomnej zmluve a za ich užívanie mu vznikla povinnosť platiť navrhovateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom. Medzi účastníkmi konania nebolo sporné ani to, že výška dlhu odporcu na nájmomnom za nebytové priestory po čiastočnom späťvzatí návrhu navrhovateľom predstavuje sumu 1.726,76 eura. Obrana odporcu spočívala v kompenzácii dlhu na nájmomnom s jeho investíciami do predmetnej nehnuteľnosti, pričom dôvodnosť obrany odporcu zostala medzi účastníkmi konania sporná.

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 § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

Podľa ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca zásadne nie je oprávnený meniť prenajatú vec bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Na zmeny prenajatej veci zákon bezpodmienečne vyžaduje súhlas prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa so zmenami na prenajatej veci sa úhrada nákladov spojených s vykonanými zmenami riadi najmä nájomnou zmluvou. Zákon upravuje vzťahy zmluvných strán len pre prípad, že súhlas na zmeny bol daný a prenajímateľ sa výslovne zaviazal na úhradu týchto nákladov. Prenajímateľ je povinný tieto náklady uhradiť až po skončení nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodol inak. Ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka <G.e svojou konštrukciou zjavne ustanovením dispozitívneho charakteru a pripúšťa teda odchylné dojednania; je tu potrebné v čo najširšej miere rešpektovať slobodnú vôľu účastníkov súkromnoprávneho vzťahu dohodnúť sa inak.

Ako vyplýva z poslednej vety § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, <. prípade ak prenajímateľ dal síce predchádzajúci súhlas so zmenou na 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. Toto právo môže nájomca uplatniť až po skončení nájmu. 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 zhodnotenie veci, ktoré boli vykonané s jeho súhlasom. Výšku uvedenej náhrady však nemožno stotožňovať so sumou, ktorú nájomca za zmeny skutočne minul. Od prenajímateľa sa totiž nájomca môže odôvodnene domáhať zaplatenia iba toho, o čo sa v dôsledku vykonaných zmien zvýšila hodnota prenajatej veci. Hodnota veci sa stanovuje nie ku dňu ukončenia zmien, ale ku dňu skončenia nájmu.

Ustanovenie § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka <.rieši prípad, keď sa zmeny na veci vykonali bez súhlasu prenajímateľa. Skutočnosť, že zmeny na veci boli vykonané so súhlasom prenajímateľa, v prípade sporu preukazuje nájomca. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je nájomca po skončení nájmu povinný uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu.

Podľa § 272 ods. 1 Obchodného zákonníka zmluva vyžaduje pre platnosť písomnú formu iba v prípadoch ustanovených v zákone, alebo keď aspoň jedna strana pri rokovaní o uzavretí zmluvy prejaví vôľu, aby sa zmluva uzavrela v písomnej forme.

Podľa § 272 ods. 2 Obchodného zákonníka, ak písomne uzavretá zmluva obsahuje ustanovenie, že sa môže meniť alebo zrušiť iba dohodou strán v písomnej forme, môže sa zmluva meniť alebo zrušiť iba písomne.

Obchodný zákonník koncipuje právnu úpravu formy zmlúv na základe princípu bezformálnosti právnych úkonov. Písomná forma je podmienkou platnosti len v dvoch prípadoch. Je to predovšetkým vtedy, keď písomnú formu ustanovuje zákon, ako aj vtedy, keď písomnú formu zmluvy určila aspoň jedna zo zmluvných strán. V takomto prípade, ak chce druhá strana platne uzavrieť zmluvu, musí takejto požiadavke vyhovieť.

Písomná forma právneho úkonu predpokladá existenciu dvoch náležitostí, a to: písomnosti (spočíva v tom, že obsah právneho úkonu je zachytený v texte listiny) a podpisu konajúcej osoby. Písomnosť prejavu spočíva v tom, že obsah prejavu vôle je zachytený v texte listiny. Ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocenstvo tiež udeliť písomne.

Súd prvého stupňa, vychádzajúc z vykonaného dokazovania dospel k záveru, že odporca vykonal v prenajatých nebytových priestoroch stavebné úpravy, pričom podľa uzatvorenej zmluvy mal mať k tomu vopred písomný súhlas prenajímateľa, ktorý nemal. Napriek tomu súd, vychádzajúc z výpovede

svedka G. dospel k záveru, že súhlas navrhovateľa odporcovi bol daný, keď vychádzal z toho, že súhlas možno udeliť v akejkoľvek forme a Občiansky zákonník nevyžaduje, aby bol súhlas udelený pred vykonaním zmien. Súd prvého stupňa následne, vychádzajúc zo záveru, že súhlas k stavebným úpravám navrhovateľom bol daný sa zaoberal kompenzačnou námietkou odporcu - teda protihodnotou, o čo sa zvýšila hodnota veci - nehnuteľnosti navrhovateľa. S takýmto skutkovým záverom súdu prvého stupňa sa odvolací súd nestotožňuje. Súd prvého stupňa v rozhodnutí nevysvetlil, prečo, ak skonštatoval, že zmluva o nebytových priestoroch mala písomnú formu a v zmysle samotnej zmluvy ju možno meniť alebo dopĺňať len písomne (bod XIII. zmluvy) a v samotnej zmluve, v bode 7. zmluvy bolo uvedené, že nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a úpravy na predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, ako dospel k záveru, že navrhovateľ po oboznámení sa s tým, že odporca vykonal v prenajatej nehnuteľnosti stavebné úpravy tieto akceptoval, čím s nimi vyjadril súhlas. Z uvedeného dôvodu je jeho rozhodnutie v tejto časti nepreskúmateľné. Z vykonaného dokazovania pritom vyplýva, že v zmysle nájomnej zmluvy bol potrebný predchádzajúci písomný súhlas navrhovateľa, ktorý v konaní nebol preukázaný a žiadny z účastníkov to, že by takýto písomný súhlas (a už vôbec nie predchádzajúci) bol daný, ani netvrdil. Z uvedeného dôvodu je preto potrebné v ďalšom konaní vychádzať z toho, že predchádzajúci písomný súhlas navrhovateľom odporcovi na stavebné úpravy nebol daný a zaoberať sa nárokom navrhovateľa a kompenzačnou námietkou odporcu, vychádzajúc z takéhoto skutkového stavu. Keďže skutkový záver súdu prvého stupňa a jeho následné posudzovanie kompenzačnej námietky odporcu v zmysle ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka bolo nesprávne, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej zamietajúcej časti podľa § 221 ods. 1 písm. h) OSP zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Názorom odvolacieho súdu je súd prvého stupňa v ďalšom konaní viazaný (§ 226 OSP).

Toto rozhodnutie bolo v senáte prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.