

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/296/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4110200960
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Marčeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2015:4110200960.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a členiek senátu Mgr. Ingrid Vallovej a Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej, 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: Oliver Skačan - OS STONE, bytom Zlaté Moravce, Tajovského 7, zast. Gabriel Orlík, s. r. o. so sídlom Zlaté Moravce, Tajovského 7, IČO: 36 858 722, o zaplatenie 1.995,15 eura s príslušenstvom, o odvolaní odporcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 25. februára 2015 č. k. 12C/284/2010-221, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 1.726,76 eura s 9% úrokom z omeškania zo sumy 306,95 eura od 11. 08. 2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 728,40 eura od 28. 09. 2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 99,24 eura od 04. 06. 2009 do zaplatenia, s 9% úrokom zo sumy 102,90 eura od 01. 07. 2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 159 eur od 01. 08. 2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 85,86 eura od 04. 09. 2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 80,98 eura od 04. 10. 2009 do zaplatenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 163,43 eura od 04. 11. 2009 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Rozhodol, že o trovách konania a o trovách konania štátu súd rozhodne samostatným uznesením. Rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 451 ods. 1, 2, § 456, § 458 ods. 1, § 663, § 665, § 667 ods. 1, 2, § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 7 zák. č. 116/1990 Zb., § 98 OSP, § 1 ods. 1, 2, § 272 ods. 1, 2, § 387 ods. 1, § 397 Obchodného zákonníka a z vykonaného dokazovania mal za preukázané, 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 zobral návrh v časti o zaplatenie 268,39 eura späť, a teda dlžná suma je 1.726,76 eura. Odporca vykonal v prenajatých priestoroch stavebné úpravy, konkrétne sa jednalo o vybudovanie krbu, obklady okolo krbu, dlažba okolo krbu, dlažba vo WC, obklad barového

pultu, urobil 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 kat. úz. J., obec J., okres J., 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 odporučil v hodnote 2.795,66 eura.

Úprava nájmu a podnájmu nebytových priestorov je v Občianskom zákonníku upravená v § 720, ktorý len stanovuje, že táto právna úprava je vymedzená v osobitnom zákone, a to v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zákonov. Medzi navrhovateľom a odporcom vznikol nájomno-právny vzťah na základe uzavretej nájomnej zmluvy č. 48/01 zo dňa 14. 09. 2007, ktorá bola uzatvorená písomne, obsahovala v čl. I. predmet nájmu, ktorým boli špecifikované nebytové priestory, čl. III. účel nájmu, ktorým boli predajné, skladové a parkovacie priestory, nájomné bolo dojednané v čl. VI. zmluvy vo výške 18.440,-Sk bez DPH za kalendárny mesiac a bola uzatvorená na dobu neurčitú. Súd skonštatoval, že zmluva bola uzatvorená platne a riadi sa režimom Občianskeho zákonníka. Odporca neuhrádzal dojednané nájomné a platby za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti riadne a včas, odporcovi boli vystavené faktúry za nájomné za mesiac august 2009, september 2009 vo výške 2 x 728,40 eura, spolu 1.456,80 eura a neuhradil za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti 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 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 zobral návrh v časti o zaplatenie 268,39 eura späť, a teda dlžná suma, ktorú navrhovateľ od odporcu požadoval, je 1.726,76 eura. Toto v konaní nebolo sporné, navrhovateľ preukázal svoj nárok vystavenými faktúrami, odporca vystavené faktúry nenamietal, avšak proti podanému návrhu vzniesol obranu s poukazom na § 98 OSP v tom, že nebytové priestory zhodnotil.

S poukazom na právny názor vyslovený v uznesení Krajského súdu v Nitre č. k. 9Co/294/2014-204 zo dňa 20. 11. 2014, ktorým je prvostupňový súd záväzný, súd vychádzal z tých skutočností, že predchádzajúci písomný súhlas navrhovateľom odporcovi na stavebné úpravy nebol daný, a tak sa vo veci zaoberal nárokom navrhovateľa a kompenzačnou námietkou odporcu, vychádzajúc z takéhoto skutkového stavu a vec právne posúdil s poukazom na § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že odporca vykonal v prenajatých nebytových priestoroch stavebné úpravy podľa uzatvorenej nájomnej 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. S poukazom na článok IV. bod 7, 8 zmluvy o nájme, nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a úpravy na predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, ktorý v predmetnej veci daný nebol a podľa ktorého tak potom náklady spojené so zmenami a úpravami predmetu nájmu je povinný zabezpečiť a znášať nájomca. Práve s poukazom na tieto ustanovenia zmluvy nemohlo na strane odporcu dôjsť k bezdôvodnému obohateniu, pretože odporca porušil ustanovenia zmluvy tým, že vykonával zmeny a úpravy na predmete nájmu bez písomného predchádzajúceho súhlasu navrhovateľa a náklady je v takom prípade povinný znášať sám. Navrhovateľ a odporca si otázku zmien na predmete nájmu upravili priamo v nájomnej zmluve, odlišne

od ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka a prednosť pred zákonnou úpravou má uzatvorená dohoda - nájomná zmluva. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že medzi účastníkmi konania bola dňa 14. 09. 2007 uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov. Odporca prenajaté nebytové priestory užíval, za čo mu boli navrhovateľom vystavené faktúry za nájomné za mesiac august 2009 a september 2009 vo výške 2 x 728,40 eura, spolu 1.456,80 eura a za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti boli odporcovi vystavené faktúry spolu v sume 981,40 eura. Odporca si riadne svoje povinnosti z uzatvorenej zmluvy o nájme nebytových priestorov neplnil, predmetné faktúry nezaplatil v plnej výške, uhradil len sumu 443,05 eura. Toto v konaní medzi účastníkmi konania ani nebolo sporné. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj citované zákonné ustanovenia, súd zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľovi sumu 1.726,76 eura s 9% úrokom z omeškania zo sumy 306,95 eura od 11. 08. 2009 do zaplataenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 728,40 eura od 28. 09. 2009 do zaplataenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 99,24 eura od 04. 06. 2009 do zaplataenia, s 9% úrokom zo sumy 102,90 eura od 01. 07. 2009 do zaplataenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 159 eur od 01. 08. 2009 do zaplataenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 85,86 eura od 04. 09. 2009 do zaplataenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 80,98 eura od 04. 10. 2009 do zaplataenia, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 163,43 eura od 04. 11. 2009 do zaplataenia, pričom počiatok omeškania sú dni nasledujúce po dni splatnosti faktúr za jednotlivé mesiace a výška úroku z omeškania je v súlade s § 517 Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., podľa ktorého je úrok z omeškania o 8 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba ECB.

Navrhovateľ vzniesol námietku premlčania z nároku uplatneného odporcom v kompenzačnej námietke, predmet nájmu bol vypratý 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. Tu sa súd 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. Súd poznamenal, že lehota by premlčaná nebola, aj keby ju súd posudzoval podľa Občianskeho zákonníka. O trovách konania súd rozhodol podľa § 151 ods. 3 OSP tak, že o nich, ako aj o trovách štátu, rozhodne samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci samej.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa podal odporca odvolanie, odôvodniac ho tým, že súd vo veci nerozhodol správne, nakoľko rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, ako aj na základe vykonaných dôkazov dospel súd k nesprávnym zisteniam. V ostatnom sa pridržiaval jeho doterajších vyjadrení vo veci a to tak písomných, ako aj ústnych. Je pravdou, že súd prvého stupňa sa má pridržiavať záväzného právneho názoru odvolacieho súdu, avšak podľa jeho názoru odvolací súd v rozhodnutí uviedol, že sa nemá na túto vec uplatniť § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa jeho názoru bolo preukázané, že odporca zhodnotenie predmetu nájmu vykonal, navrhovateľ prostredníctvom p. G. toto zhodnotenie a zmeny odsúhlasil a akceptoval - t.j. došlo k dohode ohľadom zmien predmetu nájmu a zhodnotenie a to odchyľne od nájomnej zmluvy, navrhovateľ následne toto zhodnotenie užíval a stále užíva a využíva, navrhovateľ nežiadal vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu - nepostupoval ani podľa zmluvy, ani podľa § 667 Občianskeho zákonníka a ani postupovať nechcel, odporca si v kompenzačnej námietke nežiada započítať sumu nákladov na zmenu predmetu nájmu, odporca si žiada započítať zhodnotenie predmetu nájmu - bezdôvodné obohatenie navrhovateľa. Na základe uvedeného možno konštatovať, že navrhovateľ prostredníctvom svojho zamestnanca a takisto aj svojim konaním odsúhlasil všetky úpravy a to ešte skôr, ako zmluva zanikla. Navrhovateľ sa nemôže tváriť, že zhodnotenie neexistuje. Má za to, že s touto právnou situáciou sa súd prvého stupňa nevysporiadal a nedal odpoveď na to, prečo si môže prenajímateľ bez náhrady privlastniť úpravy a zhodnotenie, keď mal možnosť využiť ustanovenie § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka, resp. ešte skôr mohol od zmluvy odstúpiť. Nestotožňuje sa tiež s tvrdením, že by bezdôvodné obohatenie bolo v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko situácia je tak, ako ju vidí odporca, právne dovolená a odporca nežiada nič iné, len započítať to, čo v skutočnosti vykonal, dokonca v nižšej sume, ako je suma podľa znaleckého posudku. Z uvedených dôvodov navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvého stupňa zmenil a návrh zamietol. Žiadal priznať trovy konania.

Navrhovateľ k odvolaniu odporcu uviedol, že s vyjadrením odporcu nesúhlasí, nakoľko zmeny predmetu nájmu vykonal odporca bez súhlasu navrhovateľa ako prenajímateľa, zmeny predmetu nájmu neboli

nikdy zo strany navrhovateľa odsúhlasené, zmeny predmetu nájmu navrhovateľ neužíva, nakoľko to, že sa po skončení nájmu nedomáhal odstránenia zmien a uvedenia predmetu nájmu do pôvodného stavu ešte neznamená, že jednak so zmenami a úpravami súhlasí a jednak, že by ich užíval a zmeny predmetu nájmu nie sú de facto pre navrhovateľa potrebné, nie sú mu na prospech, a naopak, sú pre potreby navrhovateľa ako vlastníka nepotrebné a neúčelné. Odporca sa dobrovoľne podľa čl. IV bod 8 nájomnej zmluvy zaviazal k náhrade všetkých 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 tak platí aj zásada, že navrhovateľ a odporca si vzájomne upravili otázku zmien na predmete nájmu priamo v nájomnej zmluve, odchyľne od dispozitívnej úprav v § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a teda, pokiaľ aj subjekty práva uzavreli nájomnú zmluvu ako výraz svojej slobodnej vôle, platí zásada, že zmluvy sa dodržiavajú a to i vtedy, ak by bola takáto zmluva pre niektorú zo zmluvných strán nevýhodná. Na vzájomný vzťah pre súd prvého stupňa správne aplikoval § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Na danú vec sa žiaden prípad, ktorý možno považovať za bezdôvodné obohatenie nevzťahuje, preto nepovažuje navrhovateľ nárok uplatnený odporcom formou kompenzačnej námietky za dôvodný. Z uvedených dôvodov považoval rozsudok súdu prvého stupňa za vecne správny a navrhol, aby ho odvolací súd potvrdil a odporcu zaviazal k náhrade trov konania, vrátane trov odvolacieho konania.

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 je potrebné podľa § 219 ods. 1 OSP ako vecne správny potvrdiť.

Navrhovateľ sa podaným návrhom domáhal od odporcu zaplata 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. Navrhovateľ v priebehu konania vzal návrh v časti zaplata sumy 268,39 eura späť a v tejto časti je konanie už právoplatne zastavené. Predmetom konania potom zostalo posúdenie návrhu navrhovateľa na zaplata sumy 1.726,76 eura a posúdenie obrany odporcu spočívajúcej v zhodnotení predmetnej nehnuteľnosti.

Napadnutým rozsudkom (tretím v poradí) súd prvého stupňa uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 1.726,76 eura s 9% úrokom z omeškania zo sumy 306,95 eura od 11. 08. 2009 do zaplata, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 728,40 eura od 28. 09. 2009 do zaplata, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 99,24 eura od 04. 06. 2009 do zaplata, s 9% úrokom zo sumy 102,90 eura od 01. 07. 2009 do zaplata, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 159 eur od 01. 08. 2009 do zaplata, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 85,86 eura od 04. 09. 2009 do zaplata, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 80,98 eura od 04. 10. 2009 do zaplata, s 9% úrokom z omeškania zo sumy 163,43 eura od 04. 11. 2009 do zaplata a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Podľa § 219 ods. 1 OSP odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 219 ods. 2 OSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Podľa § 212 ods. 1 OSP odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný.

Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa ako hmotnoprávnu, tak aj procesnoprávnu oblasť. Odvolací súd musí preto preskúmať nielen zákonnosť rozhodnutia so zreteľom k hmotnému právu, ale tiež zákonnosť konania, z ktorého napadnuté konanie vzišlo. Pri rozhodovaní odvolacieho súdu o odvolaní proti napadnutému rozsudku je odvolací súd viazaný ako rozsahom odvolania, tak aj dôvodmi podaného odvolania (ktoré účastník môže meniť a dopĺňať len do uplynutia odvolacej lehoty). Odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojím dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj dôvody

preskúmvacej činnosti odvolacieho súdu. Na vady konania pred súdom prvého stupňa prihliadne odvolací súd len vtedy, ak mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Odvolací súd po preskúmaní veci a konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že súd prvého stupňa riadne zistil skutkový stav veci a vec po zrušení jeho predchádzajúcich rozsudkov, viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, aj správne právne posúdil, preto odvolací súd napadnutý rozsudok podľa § 219 ods. 1 OSP ako vecne správny potvrdil, a keďže s odôvodnením napadnutého rozhodnutia sa stotožňuje, na tieto v zmysle ustanovenia § 219 ods. 2 OSP odkazuje. Vzhľadom k tomu, že odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný, pri posudzovaní danej veci sa zaoberal len námietkami odporcu uvedenými v odvolaní a na potvrdenie záverov súdu prvého stupňa, k dôvodom odvolania odporcu odvolací súd dodáva nasledovné:

Súd prvého stupňa dospel na základe vykonaného dokazovania k správne právnemu názoru, že odporca vykonal v prenajatých nebytových priestoroch stavebné úpravy, pričom podľa článku IV. bod 7, 8 zmluvy o nájme nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a úpravy na predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Takýto súhlas odporca ako nájomca od navrhovateľa ako prenajímateľa nemal, preto je záver súdu prvého stupňa, že náklady spojené so zmenami a úpravami predmetu nájmu je potom povinný zabezpečiť a znášať nájomca, správny. V zmysle ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka úhradu nákladov spojených so zmenami na veci môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal, pričom v danom prípade bolo v zmluve (bod IV. 8 zmluvy) výslovne dohodnuté, že nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a úpravy na predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. To, že by odporca mal od navrhovateľa písomný súhlas na vykonanie zmien na nehnuteľnosti v priebehu konania netvrdil, pričom ústne odsúhlasenie zamestnancom navrhovateľa nie je pre posúdenie veci relevantné. Na strane odporcu teda nedošlo k bezdôvodnému obohateniu, pretože odporca porušil ustanovenia zmluvy tým, že vykonával zmeny a úpravy na predmete nájmu bez písomného predchádzajúceho súhlasu navrhovateľa a náklady je v takom prípade povinný znášať sám. To, že navrhovateľ nevyužil možnosť domáhať sa v zmysle ustanovenia § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka od odporcu po skončení nájmu uvedenia veci do pôvodného stavu, je vecou navrhovateľa, nič však nemení na správnosti záveru súdu prvého stupňa. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 OSP ako vecne správny potvrdil.

O trovách konania odvolací súd rozhodol podľa § 224 ods. 1 a 4 OSP, a keďže súd prvého stupňa o trovách konania rozhodol postupom podľa § 151 ods. 3 OSP, o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.