

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Cob/16/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8617201955
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Majerník
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8617201955.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Majerníka a členov senátu JUDr. Andreja Radomského a doc. JUDr. Petra Molitorisa, PhD. v právnej veci žalobcu: AWT SLOVAKIA s.r.o., so sídlom Kutuzovova 1000/22, 085 01 Bardejov, IČO: 44 294 930, právne zastúpeného: JUDr. Lukáš Kišeľak, advokát, so sídlom Weberova 8, 080 01 Prešov, IČO: 42 083 591, proti žalovanému: Slovenská republika - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, so sídlom Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00151866, o zaplatenie 55.000,- eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bardejov č.k. 4Cb/20/2018-374 zo dňa 6.4.2021, jednohlasne takto

rozhodol:

- I. Potvrdzuje rozsudok súdu prvej inštancie.
- II. Žalovanému proti žalobcovi priznáva náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Bardejov (ďalej „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) napadnutým rozsudkom rozhodol, cit.:

„Súd žalobu zamietá.

Žalovanému priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.“

2. Vychádzal z toho, že žalobca proti žalovanému v konaní uplatňoval nárok na náhradu nákladov ním vynaložených na investície do prenajatých nebytových priestorov. Na základe vykonaného dokazovania ustálil skutkový stav tak, že medzi žalobcom a žalovaným vznikol dňa 28.1.2009 nájomný vzťah založený písomnou zmluvou o nájme nebytových priestorov na dobu piatich rokov, ktorá začala plynúť v zmysle čl. II zmluvy až odo dňa protokolárneho odovzdania nebytových priestorov, ktorý sa uskutočnil 2.4.2009, a teda trval do 1.4.2014. Zmluva spĺňala podmienky stanovené § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. a jej dĺžka spĺňala podmienku vyplývajúcu z § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. Za prenajímateľa, ktorým je štát, uzavrel zmluvu o nájme správca tohto majetku, t.j. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky v súlade s § 2 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. Z obsahu čl. IV. bod. 7 zmluvy o nájme vyplýva zrejma zmluvná podmienka, podľa ktorej nie je nájomca oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa a bez prenajímateľom vopred schválenej projektovej dokumentácie vykonať žiadne stavebné úpravy predmetu nájmu. Žalobca v priebehu konania tvrdil konkludentný súhlas žalovaného s ním tvrdenými stavebnými prácami, ktorý vyvodzoval z postoja, resp. nekonania riaditeľa pobočky Štátneho archívu v Prešove, pobočka Bardejov, ktorý o prebiehajúcich stavebných prácach podľa neho vedel.

3. Na základe zisteného skutkového stavu súd prvej inštancie na vec aplikoval § 2 ods. 2, § 3 ods. 4 prvá a druhá veta, § 13 ods. 1 prvá veta, ods. 2 prvá a štvrtá veta, ods. 3, ods. 11 prvá a štvrtá veta, § 1 písm. a), § 3 ods. 1 až 4, § 9 ods. 1, § 13 zákona č. 116/1991 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) zákona č. 278/1993 Z.z., § 100 ods. 1 a 2, § 107 ods. 1 a 2, § 451, § 667 ods. 2, § 669, § 720 Občianskeho zákonníka, § 261 ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka a vec právne posúdil tak, že dohady žalobcu sú pre posúdenie rozhodujúcej okolnosti o tom, či v priebehu nájomného vzťahu došlo k právne účinnému udeleniu súhlasu prenajímateľa so stavebnými prácami, sú právne irelevantné. Tvrdený konkludentný súhlas niektorého zo zamestnancov žalovaného nespĺňa požiadavku písomného prejavu vôle, ktorý si strany v zmluve o nájme výslovne dohodli. Súhlas so stavebnými prácami mohla účinne za žalovaného udeliť len osoba splnomocnená, resp. poverená na to žalovaným, pričom v priebehu konania existencia takéhoto poverenia B.. W. M., riaditeľovi pobočky Štátneho archívu v Prešove so sídlom v Bardejove, či inej osobe, preukázaná nebola. Z protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov zo dňa 2.4.2009 vyplýva poverenie riaditeľa Štátneho archívu v Prešove, pobočka Bardejov len na odovzдание predmetu nájmu žalobcovi. Stavebné práce žalobcu boli vykonané aj bez stavebného povolenia, bez schválenia projektovej dokumentácie žalovaného, resp. bez jej predloženia žalovanému a bez stanoviska miestne príslušného pamiatkového úradu. Preto mal súd prvej inštancie za to, že o akomkoľvek konkludentnom súhlase žalovaného s vykonaním stavebných prác nie je možné ani len uvažovať. Uzavrel, že žalovaný neudelil žalobcovi na vykonanie ním tvrdených stavebných prác v predmetných nebytových priestoroch súhlas, v dôsledku čoho sú akékoľvek zmluvou o nájme založené nároky žalobcu podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka vylúčené. Vylúčený je vznik nároku na náhradu nákladov vynaložených na tieto práce, aj nároku na vydanie protihodnoty toho, o čo sa tvrdenými stavebnými prácami zvýšila hodnota prenajatých priestorov. V konaní nebola žalobcom preukázaná skutočná potreba opráv prenajatých nebytových priestorov, ktoré by boli nevyhnutné pre dosiahnutie takého stavu nebytových priestorov, ktorý by umožňoval ich užívanie na dohodnutý účel, t. j. prevádzkovanie pohostinských služieb. Tvrdenie žalobcu, že v prenajatých priestoroch po ich prevzatí nebola dostupná teplá voda, neosvedčuje ani výpoveď ním navrhovaného svedka - riaditeľa pobočky Štátneho archívu v Prešove, pobočka Bardejov. Keďže žalobca v konaní nepreukázal oznámenie potreby nevyhnutných opráv žalovanému v zmysle § 668 Občianskeho zákonníka, ani udelenie súhlasu žalovaného s ich vykonaním, je tak vylúčený vznik nároku žalobcu na úhradu nákladov vynaložených na opravu prenajatých nebytových priestorov v zmysle § 669 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ak by aj z dôvodu prípadných opráv predmetu nájmu, ktoré boli na sprevádzkovanie žalovaným prenajatých nebytových priestorov nevyhnutné a účelne vynaložené vznikol žalobcovi nárok na zaplatenie obohatenia žalovaného, takýto eventuálny nárok žalobcu by bol nepochybne v čase podania žaloby súdu, t. j. dňa 31.3.2017, premičaný. Premičacia lehota v takom prípade začína plynúť momentom vykonania opráv, čo v tomto prípade bolo v roku 2009, prípadne v roku 2010. Právny vzťah z danej zmluvy o nájme súd vyhodnotil ako občianskoprávny, nakoľko ide o vzťah, kde okrem podnikateľa pri výkone podnikateľskej činnosti na strane nájomcu vystupuje na strane prenajímateľa štát, ktorý však posudzovanou zmluvou nezabezpečoval žiadne verejné potreby, ani svoju vlastnú prevádzku, iba pri ňom iným osobám umožnil využívať svoj majetok, ktorý bol dočasne prebytočným.

4. Pokiaľ žalobca vyvodzoval svoj nárok z investícií vložených do predmetu nájmu mimo obsah § 669 Občianskeho zákonníka, konkrétne zo všeobecných ustanovení o bezdôvodnom obohatení, súd prvej inštancie konštatoval, že podstatou bezdôvodného obohatenia je zákonom stanovená povinnosť toho, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, toto obohatenie vydať tomu, na koho úkor bol predmet bezdôvodného obohatenia získaný. Predpokladom zodpovednosti za získané bezdôvodné obohatenie nie je protiprávne konanie obohateného ani jeho zavinenie, ale objektívne vzniknutý stav obohatenia, ku ktorému došlo spôsobom, ktorý právny poriadok neuznáva (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5MCdo 17/2009 z 23.11.2010). Závazkový právny vzťah z bezdôvodného obohatenia vznikne len za splnenia zákonných predpokladov, ktorými sú získanie bezdôvodného obohatenia na strane obohateného, protiprávnosť získania bezdôvodného obohatenia, majetková ujma, ktorá postihuje inú určitú osobu postihnutého a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním bezdôvodného obohatenia určitou osobou a majetkovou ujmom inej určitej osoby. Splnenie týchto predpokladov musí preukázať ten, kto tvrdí, že na jeho úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/117/2011 z 28.5.2012). Splnenie predpokladov pre vznik záväzkového právneho vzťahu z bezdôvodného obohatenia musí súd posudzovať vždy z hľadiska špecifických skutkových okolností v konkrétne prejednávanej veci, na ktoré aplikuje konkrétnu normu hmotného práva o bezdôvodnom obohatení. Právny vzťah bezdôvodného obohatenia je samostatným vzťahom, ktorý vznikne v dôsledku

porušenia iného právneho vzťahu alebo na základe určitej právnej skutočnosti - podľa zákonom definovaného pojmu bezdôvodného obohatenia (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/92/2010 z 19.1.2012). V prípade vykonania neodsúhlasených zmien predmetu nájmu však objektívne právo nájomcovi nepriznáva právo požadovať zaplatenie obohatenia tak, ako je tomu v prípade opravy vykonanej na prenajatej veci bez predchádzajúceho oznámenia prenajímateľovi v zmysle ust. § 669 druhá veta Občianskeho zákonníka. Podľa názoru súdu je tomu tak preto, lebo pokým oprava predmetu nájmu je pre jeho riadne užívanie nutná, zmeny na veci pre užívanie predmetu nájmu nevyhnutné nie sú. Vykonanie prenajímateľom neodsúhlasených zmien na predmete nájmu nájomcom je pritom samé o sebe v rozpore s právom, ktoré naopak prenajímateľa (a nie nájomcu) chráni pred realizáciou takýchto zmien sankciou vyplývajúcou z § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka, umožňujúcou prenajímateľovi požadovať reparáciu predmetu nájmu do pôvodného stavu. Moment protiprávnosti je pri realizácii zmien predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa prítomný na strane nájomcu a nie prenajímateľa. Aplikácia inštitútu bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka so všetkými dôsledkami s tým spojenými by bola v prípade zmien predmetu nájmu realizovaných nájomcom bez súhlasu prenajímateľa v rozpore s podstatnou zásadou uplatňovanou v právnych vzťahoch založených nájomnou zmluvou. Preto súd dospel k záveru, že žalobou uplatnený nárok nie je daný. Navyše nárok by bol nepochybne premlčaný pre uplynutie subjektívnej premlčacej lehoty plynúcej od okamihu odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi dňa 28.04.2014. K prípadnému nepriznaniu účinkov vznesenej námietky premlčania s poukazom na rozpor s dobrými mravmi súd prvej inštancie konštatoval, že zo strany žalobcu žiadne skutočnosti, odôvodňujúce takéto posúdenie súdom, neboli tvrdené, ani preukázané a súd ich v konaní žalovaného nevzhladol. O nároku žalobcu na vydanie hnutelných vecí, ktoré boli oddelené od predmetu nájmu bez toho, aby došlo k jeho znehodnoteniu, teda ktoré sa nestali jeho súčasťou, alebo ktoré mohli byť nahradené pôvodnými vecami žalovaného v jeho vlastníctve, ktoré sú u neho stále uskladnené, v konaní nebolo možné rozhodnúť, nakoľko žalobca o ich vydanie nežiadal. Preto súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

5. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 262 CSP, pričom uviedol, že dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by nebolo dôvodné úspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi priznať (§ 257 CSP), súd v okolnostiach veci nevzhladol.

6. V zákonom stanovenej lehote podal proti uvedenému rozsudku odvolanie žalobca. Namietal, že rozsudok prvej inštancie je nezákonný, nespravodlivý, rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a súd nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Je nesporné, že zo svojho vynaložil náklady vo výške desiatok tisíc eur na úpravy a opravy predmetu nájmu, čím došlo k nespornému zhodnoteniu majetku žalovanej. V konaní bolo preukázané, že žalobca žiadal súhlas s vykonaním opráv a úprav predmetu nájmu, aby tak splnila podmienky pre prevádzkovanie činnosti v predmete nájmu, za ktorý musela platiť riadne a včas nájomné. Uvedená činnosť nemôže byť považovaná za protiprávnu, ale za činnosť bez právneho dôvodu, resp. za činnosť na základe neplatného právneho úkonu, súhlasu na to oprávnenou osobou. Práve osoba riaditeľa Štátneho archívu v Prešove, pobočka Bardejov, ktorý vystupoval ako zamestnanec Ministerstva vnútra SR a denne navštevoval predmet nájmu, nemal nikdy výhrady a námietky voči vykonávaným prácam. Predmet nájmu, ako aj pobočka archívu tvorili pritom jeden stavebný celok v tej istej budove vo vlastníctve štátu. Žalobca svoj nárok preukázal, minimálne čo do jeho základu dostatočne, čo súdu prvej inštancie nebránilo jeho priznanie pri jeho subsumovaní pod všeobecné ustanovenia o bezdôvodnom obohatení. Súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, výšky súdne uplatneného nároku žalobcu, keď došlo k zamietnutiu návrhu na doplnenie dokazovania, nariadenia znaleckého dokazovania, ktoré žalobca navrhoval od počiatku konania. Žalobca sa snažil zaobstarať si súkromný znalecký posudok, čo sa mu však nepodarilo, nakoľko žiaden z oslovených znalcov nebol ochotný vypracovať znalecký posudok z dôvodu, že momentálne nie je predmet nájmu verejne prístupný. Súd zamietnutie návrhu na vykonanie dokazovania náležite neodôvodnil, čo žalobca považuje za nezákonný zásah do ústavného práva na spravodlivý proces. Súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil a nesprávne aplikoval právnu úpravu na prejednávajúcu vec, keď vyhodnotil námietku premlčania vznesenú žalovaným ako nedôvodnú. Pochybil, pokiaľ na uplatnený nárok aplikoval právnu úpravu premlčania podľa Občianskeho zákonníka. Bolo nesporné, že majetok, ktorý žalobca užíval na základe nájomnej zmluvy, bol majetkom štátu. Vzhľadom na znenie § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka sa na príslušný právny vzťah medzi žalobcom a žalovaným vzťahuje úprava Obchodného zákonníka,

a to aj vo vzťahu k štvorročnej premlčacej lehote. Právne závery o dvojročnej premlčacej lehote a trojročnej objektívnej premlčacej lehote pri plynutí premlčania nároku žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia boli preto nesprávnym právnym posúdením veci. Žalobca si uplatnil svoj relutárny nárok voči žalovanému riadne a včas, keďže o predpokladanej možnej výške bezdôvodného obohatenia sa dozvedel krátko pred podaním žaloby na súd. Ustálenie začiatku plynutia premlčacej lehoty zo strany súdu na deň nasledujúci po dni skončenia nájomného vzťahu a s tým spojené vyhodnotenie premlčania nároku žalobcu nemalo oporu vo vykonanom dokazovaní a predstavuje neprímeranú a nezákonnú svojvôľu pri rozhodovaní. Žalobca namietal aj nesprávne a nezákonné počítanie začiatku plynutia lehoty premlčania jej uplatneného nároku zo strany súdu prvej inštancie. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobe vyhovie v celom rozsahu, resp. zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

7. Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že právny názor prvej inštancie považuje za správny a náležite odôvodnený vzhľadom na skutkové aj právne okolnosti daného prípadu. V priebehu konania sa spornosť ohľadom údajných stavebných úprav medzi stranami neodstránila, nakoľko žalovaný rozporoval všetky tvrdenia žalobcu, ktoré neboli z jeho strany podporené žiadnym dôkazom. Žalobca neunesol bremeno tvrdení ani bremeno dôkazu a toto prenášal na žalovaného, ktorý predkladal množstvo dôkazov, ktorými vyvrátil žalobcove tvrdenia. Žalovaný v priebehu konania dostatočne hodnoverným spôsobom preukázal, že zásahmi zo strany žalobcu nedošlo k zhodnoteniu predmetu nájmu, ale naopak k jeho znehodnoteniu. Žalobca nepreukázal, že by finančné prostriedky vynaložené na úpravy a opravy predmetu nájmu skutočne patrili žalobcovi, preto žalovaný namietá aktívnu vecnú legitimitáciu žalobcu v tomto konaní. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca nežiadal žalovaného o súhlas s vykonaním opráv a úprav predmetu nájmu, netlmočil mu žiadne vady alebo nedostatky predmetu nájmu a tvrdenia žalobcu zostali len ničím nepodložené, v rozpore s vykonaným dokazovaním. Stavebnými a inými úpravami došlo k poškodeniu a znehodnoteniu predmetu nájmu, nakoľko žalobca tieto nerealizoval v súlade s príslušným pamiatkovým úradom. Žalobca používal materiály a postupy, ktoré neboli vhodné, teda došlo k znehodnoteniu predmetu nájmu. Skutočnosť, že súd prvej inštancie nevykonal žalobcom navrhnuté znalecké dokazovanie má jednak oporu v zákone, keďže súd disponuje právomocou rozhodnúť, ktorý dôkaz vykoná. Súdom nemal nárok žalobcu daný, teda vykonanie dokazovania za účelom zistenia výšky nároku by bolo nadbytočným postupom. Žalovaný zotrval na vznesenej námietke premlčania celého uplatneného nároku. V otázke premlčania je potrebné aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka, na ktorý odkazuje samotná zmluva o nájme nebytových priestorov. Na predmetný vzťah nemožno aplikovať ustanovenia Obchodného zákonníka, nakoľko zmluvnou stranou bol štát, ktorý nie je podnikateľským subjektom, teda ani zmluva nebola uzavretá medzi dvoma podnikateľskými subjektmi. Preto je potrebné právne posúdenie podriaďiť zákonu o správe majetku štátu č. 278/1993 Z.z. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

8. Žalobca v replike uviedol, že tvrdenia žalovaného o tom, že žalobca neunesol dôkazné bremeno a bremeno tvrdenia sú v rozpore s vykonaným dokazovaním. Vynaloženie nákladov zo strany žalobkyne bolo preukázané ohliadkou a vyjadreniami zamestnanca Štátneho archívu. Za ďalšie neudržateľné tvrdenie žalovaného považuje aj to, že opravami a úpravami predmetu nájmu došlo k jeho znehodnoteniu. Zamestnanci štátneho archívu užívajú „plody“ nemalých investícií žalobcu do majetku žalovaného, a to zmodernizovanú časť jeho nehnuteľného majetku. O vykonaní opráv a úprav predložil žalovaný listinu Krajského pamiatkového úradu Prešov adresovanú ministerstvu zo dňa 22.11.2019, č. KPUPO-2019/24472-4/96451/Onf. Zdôraznil, že výkon reštaurátorských prác zveril akad. soch. B. I., ktorý je renomovaný odborník na reštaurovanie kultúrnych pamiatok. Úvaha žalovaného o tom, že v konaní nebolo preukázané, že finančné prostriedky vynaložené žalobcom na opravy a úpravy predmetu nájmu patrili žalobcovi, predstavuje neprípustnú novotu v odvolacom konaní. Náklady vynaložené žalobcom na opravy a úpravy predmetu nájmu boli zahrnuté do účtovníctva žalobcu, ostatné opravy a úpravy boli vykonané žalobcom svojpomocne. K údajnej nepravdivosti tvrdení žalobcu o žiadosti o súhlas s vykonaním opráv a úprav predmetu nájmu poukázal žalobca na výpoveď konateľa žalobcu na pojednávaní dňa 2.02.2019. To, či došlo k zhodnoteniu majetku štátu, mohlo nesporne preukázať znalecké dokazovanie, ktoré však súd opakovane odmietol vykonať. Ohliadka zo dňa 26.2.2020 potvrdila rozsah investícií do predmetu nájmu, ktorý žalovaný doposiaľ užíva a nepristúpil k ich odstráneniu. Ako vyplýva zo správy pamiatkového úradu podľa stavu predmetu nájmu z roku 1995, tento bol minimálne čo do dvoch pamiatkovo chránených prvkov v chátrajúcom stave, ostatné zásahy vykonané žalobcom považoval pamiatkový úrad za akceptovateľné. K námietke premlčania žalobca už

v podanej žalobe poukázal na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 548/2015 zo dňa 17.2.2016, ktorý je aplikovateľný na prejednanú vec aj vo vzťahu k stanoveniu začiatku plynutia premlčacej lehoty.

9. Žalovaný v duplike uviedol, že tvrdenia žalobcu vo vzťahu k stanovisku Krajského pamiatkového úradu v Prešove zo dňa 22.11.2019 sú bezpredmetné. Žalovaný predmetný dôkaz predložil dávno pred vyhlásením dokazovania za skončené a žalobca sa k nemu nijako nevyjadril, jeho obsah nenamietal, ani nepoukazoval na údajné súvislosti s tvrdeniami žalovaného. Žalobca svoj názor mohol predložiť už v konaní pred súdom prvej inštancie, avšak tak neurobil. Jeho tvrdenia predstavujú novoty podľa § 366 CSP, preto žalovaný navrhol, aby odvolací súd na tieto neprihliadal. Výsluchom konateľa žalobcu bolo bez najmenších pochybností preukázané, že konateľ žalobcu podpísal nájomnú zmluvu bez toho, aby predmet nájmu videl. Nemôže teda objektívne tvrdiť, že priestory boli po podpísaní nájomnej zmluvy v zlom stave. Žalobca konal v rozpore so zákonom a ustanoveniami nájomnej zmluvy, povinnosti z nej plynúce vedome porušoval, čím mu nemohol vzniknúť žiaden nárok.

10. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) prejednal odvolanie podané žalovaným bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP. Nariadenie pojednávania si nevyžadovala potreba zopakovania alebo doplnenia dokazovania, ani nevyžadoval si takýto postup dôležitý verejný záujem. Odvolací súd pritom pri prejednaní podaného odvolania vychádzal zo zásad daných aplikáciou ust. § 378 ods. 1, § 379 a § 380 ods. 1, 2 CSP. Bol teda viazaný rozsahom podaného odvolania, ako aj odvolacími dôvodmi, s výnimkou väd konania, ktoré sa týkajú procesných podmienok, na ktoré odvolací súd prihliadne, aj keď neboli v odvolacích dôvodoch uplatnené.

11. Odvolací súd v odvolacom konaní posudzoval relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, posudzoval, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II. ÚS 78/05).

12. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku zreteľne vyplývajú dôvody, pre ktoré súd rozhodol tak, že žalobu zamietol. Rozhodnutie súdu prvej inštancie nemožno preto považovať za svojvoľné, zjavne neodôvodnené, resp. ústavne nekonformné, pretože súd sa pri výklade a aplikácii zákonných predpisov vo veci neodchýlil od znenia príslušných ustanovení a nepoprel ich účel a význam. Aj Ústavný súd SR vo svojej stabilizovanej judikatúre opakovane zdôrazňuje, že samotná skutočnosť, že strana sporu sa s právnym názorom všeobecného súdu nestotožňuje, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti rozhodnutia všeobecného súdu a nezakladá ani oprávnenie ústavného súdu nahradiť jeho právny názor svojím vlastným (I. ÚS 188/06).

13. Predmetom konania je nárok žalobcu ako nájomcu voči žalovanému ako prenajímateľovi na úhradu nákladov vynaložených na predmet nájmu vo vlastníctve žalovaného. Súd prvej inštancie žalobu zamietol z dôvodu, že žalobca neuniesol dôkazné bremeno na preukázanie dôvodnosti uplatneného nároku.

14. Odvolateľ nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie odôvodnil tým, že v tejto veci nie je možné aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka, ale ustanovenia Obchodného zákonníka, nakoľko ide o vzťah medzi štátom a podnikateľským subjektom, ktorý možno subsumovať pod ust. § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka, podľa ktorého touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi subjektom verejného práva, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti.

15. Podľa § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka v znení účinnom ku dňu uzavretia predmetnej zmluvy sa touto časťou zákona spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi štátom, samosprávnou územnou jednotkou alebo právnickou osobou zriadenou zákonom ako verejnoprávna inštitúcia, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti. Na tento účel sa za štát považujú aj štátne organizácie, ktoré nie sú podnikateľmi, pri uzavieraní zmlúv, z ktorých obsahu vyplýva, že ich obsahom je uspokojovanie verejných potrieb.

16. Podľa § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka v znení zák. č. 9/2013 Z.z. účinnom od 1.2.2013 touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi subjektom verejného práva, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti.

17. V zmysle citovaného ustanovenia § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia predmetnej nájomnej zmluvy, obchodný charakter záväzkového vzťahu vyplýva buď z toho, že ide o záväzkový vzťah medzi podnikateľmi pri ich podnikaní alebo medzi podnikateľom pri jeho podnikaní a štátom alebo územnou samosprávnou jednotkou pri zabezpečení verejných potrieb, prípadne štátnou organizáciou, na ktorú bolo zabezpečenie verejných potrieb štátom prenesené (relatívne obchody), alebo z povahy vecí samej, z povahy určitých typických obchodných alebo iných podnikateľských konaní, v určitých zmluvách, ktorým bol na základe ich povahy tento charakter priznaný (absolútne obchody). Pokiaľ ide o vzťahy medzi podnikateľom a štátom alebo územnou samosprávnou jednotkou, prípadne štátnou organizáciou, je však podmienkou, že ide o zabezpečovanie verejných potrieb. Verejnou potrebnou je nielen potreba týkajúca sa všetkých občanov, ale i potreba, na ktorej je záujem z hľadiska určitej územnej oblasti obce, potreba v určitých vecných oblastiach a úsekoch, na ktorých je všeobecne uznávaný záujem. Ide o najmä o záujmy v oblasti hospodárskej, zdravotníckej, životného prostredia, sociálnej alebo kultúrnej. Podmienka aplikácie Obchodného zákonníka na záväzkové vzťahy v zmysle ustanovenia § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka, vzťahujúca sa k vymedzeniu predmetu vzťahu, t.j. že musí ísť o vzťahy týkajúce sa zabezpečovania verejných potrieb, je splnená aj v prípade širších súvislostí (tak to judikovali rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR zo dňa 26.1.2019 sp.zn. 29Cdo/2115/98, zo dňa 14.12.2010 sp.zn. 28Cdo/4437/2010, či zo dňa 27.4.2006 sp.zn. 33Odo/478/2004 alebo aj zo dňa 29.6.2021 sp.zn. 23Cdo/1197/2021). Aj keď nejde o rozhodnutia, ktoré boli vydané súdmi SR, ide o výklad akceptovateľný aj pre potreby tohto konania, pretože ide o výklad totožného právneho predpisu (platného vtedy v ČR i SR), a to ustanovenia § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka. Napokon z takéhoto právneho posúdenia vychádzajú aj slovenské súdy (napríklad rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo/154/2011). Odvolací súd sa s týmito názormi stotožňuje.

18. V prejednávanej veci však nemožno hovoriť o to, že by predmetnou nájomnou zmluvou sa zabezpečovali verejné potreby, nakoľko žalobca v rámci výkonu svojej podnikateľskej činnosti prevádzkovoval kaviareň, čo nemôže podliehať vyššie uvedeným kritériám uvedeným v § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka v znení účinnom v čase predmetného nájomného vzťahu a uvedeným rozhodnutiami Najvyššieho súdu ČR, ktoré možno vzhľadom na výklad totožného právneho predpisu aplikovať aj v tejto veci. Preto súd prvej inštancie dospel k správne právnemu záveru o potrebe aplikácie Občianskeho zákonníka v otázke premlčania. Nedôvodnou je aj námietka odvolateľa smerujúca k začiatku plynutia premlčacej lehoty, ktorý súd prvej inštancie stanovil na obdobie rokov 2009-2010, kedy mali byť opravy a úpravy predmetu nájmu vykonané. Je nepochybné, že v čase podania žaloby trojročná objektívna premlčacia lehota uplynula a začiatok jej plynutia možno vyvodiť z ust. § 669 Občianskeho zákonníka týkajúceho sa nahradenia vynaložených nákladov na opravu predmetu nájmu (za podmienky súhlasu prenajímateľa, alebo za podmienky, že prenajímateľ opravu neobstaral bezodkladne), teda aké by v čase vykonania opravy (rok 2009-2010) vznikli žalobcovi náklady na opravu predmetu nájmu, náhradu týchto si uplatnil až žalobou podanou dňa 31.3.2017, teda nepochybné po uplynutí objektívnej trojročnej premlčacej doby.

19. Odvolací súd považuje za nevyhnutné zdôrazniť, že primárnym základom toho, aby v danom prípade vôbec boli možné úvahy o dôvodnosti podanej žaloby bolo, aby žalobca preukázal svoje základné tvrdenia, že vynaložil náklady na predmet nájmu v ňom uvádzanej výške a zároveň mu vznikol nárok na ich úhradu od žalovaného ako prenajímateľa.

20. Medzi stranami nie je sporné, že tieto uzatvorili dňa 28.01.2009 nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bola časť nehnuteľnosti - budovy súp. č. XXX na parcele CKN č. XXX zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. S., špecifikovanej ako nebytový priestor tvorený kaviarňou o výmere 48,10 m², salónikom o výmere 29,15 m², kuchynkou o výmere 10,70 m², sklodom o výmere 5,30 m², dennou miestnosťou o výmere 9,30 m² a hygienickými priestormi a chodbou o výmere 17,45 m², teda spolu o výmere 120 m².

21. Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že žalobca si v tomto konaní uplatnil podanou žalobou nárok na zaplatenie vynaložených investícií do predmetu nájmu.

22. Z nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi oprávnenie vec užívať. Užívacie právo sa spravidla vzťahuje na taký predmet nájmu, aký bol odovzdaný prenajímateľom. Ustanovenie § 667 Občianskeho zákonníka vymedzuje možnosť vykonania zmeny na veci (predmete nájmu). Uvedené ustanovenie je dispozitívne a zmluvné strany sa v nájomnej zmluve môžu odchýliť od uvedených podmienok. Zmluvné dojednania obsiahnuté v zmluve budú mať prednosť pred zákonom.

23. 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.

24. Pojem zmeny veci treba vykladať v spojitosti s § 664 a § 669 Občianskeho zákonníka. Od zmeny veci je potrebné odlíšiť opravu veci, ktorou sa rozumie činnosť, ktorou sa odstraňujú najmä vady veci, následky jej poškodenia alebo účinky jej opotrebenia (výmena vadnej súčiastky za bezvadnú, údržba a iné).

25. A contrario pod zmenou veci sa rozumie všetko, čo nespadá pod pojem opravy veci a prípadná zmena spočíva spravidla v úprave vlastností, charakteru, prípadne vzhľadu predmetu nájmu oproti stavu ku dňu odovzdania veci, a to bez ohľadu na to, či ide o zmeny trvalé alebo dočasné. Samotné zmeny na veci nemusia vykonávať priamo nájomca, ale môžu byť vykonávané aj prostredníctvom tretích osôb.

26. Ak teda neexistuje osobitná úprava právnych vzťahov medzi nájomcom a prenajímateľom týkajúca sa vykonávania zmien na veci, použije sa právna úprava obsiahnutá v § 667 Občianskeho zákonníka.

27. Strany sporu sa v nájomnej zmluve v článku IV bod 7 dohodli, že stavebné úpravy nebytového priestoru nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu a bez prenajímateľom vopred schválenej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie. V prípade, že nájomca túto povinnosť poruší, dojednali zmluvné strany podľa § 544 ods. 1 a 2 a § 545 ods. 1 občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- Sk (3.319,39 eur).

28. Od existencie písomného súhlasu s vykonaním stavebných úprav sa odvíjajú ďalšie nároky nájomcu, a to aj nárok na úhradu nákladov. Nárok na úhradu nákladov spojených s vykonaním zmeny na veci môže nájomca požadovať, len ak zmeny na veci boli vykonané so súhlasom prenajímateľa a ak sa k ich náhrade prenajímateľ zaviazal. Podmienky na vznik nároku na úhradu nákladov sú kumulatívne. Absencia niektorej z nich má za následok, že nárok na úhradu nákladov nevznikne. Ak prenajímateľ nedal súhlas s vykonaním zmeny, v danom prípade sa aplikuje § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a v prípade, ak sa prenajímateľ nezaviazal na úhradu nákladov, dochádza k aplikácii štvrtej vety § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

29. Z obsahu spisu nevyplýva, že žalobca v zmysle zmluvných dojednaní požiadal žalovaného o písomný súhlas so zmenami na predmete nájmu.

30. Keďže žalobca v konaní nepreukázal, že mu žalovaný ako prenajímateľ udelil podľa zmluvného dojednania uvedeného v čl. IV bod 7 nájomnej zmluvy predchádzajúci písomný súhlas na zmeny na predmete nájmu, nevznikol mu nárok na úhradu prípadných nákladov na predmet nájmu. Ani prípadné vynaložené náklady na zmenu predmetu nájmu samy o sebe nezakladajú nárok žalobcu na ich úhradu, a to s poukazom na dohodu zmluvných strán o úhrade iba takých nákladov, ktoré boli vopred písomne odsúhlasené. Teda prípadná existencia vynaloženia nákladov na zhodnotenie predmetu nájmu zo strany nájomcu nemá automaticky za následok vznik práva na ich úhradu zo strany prenajímateľa.

31. V tejto súvislosti odvolací súd ďalej upriamuje pozornosť aj na čl. I bod 4, ktorým nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru, a zároveň podľa čl. IV bod 3 je nájomca povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytovom priestore a podľa bodu 4 bol nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu

opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch.

32. V rámci dokazovania platí zásada, že každá strana sporu musí uniesť dôkazné bremeno ohľadom svojho tvrdenia; kto tvrdí, dokazuje. Inak povedané, strana musí preukázať to, čo tvrdí, len potom môže súd zobrať jej tvrdenie za základ svojho rozhodnutia. Ak strana neoznačí dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, vychádza súd pri zisťovaní skutkového stavu z dôkazov, ktoré boli v konaní vykonané, ako aj zo skutkových zistení založených na zhodnom tvrdení strán. Žalobca pritom nepredložil žiadne dôkazy, ktorými by bez akýchkoľvek pochybností preukázal, že k vykonaným opravám a úpravám predchádzal písomný súhlas prenajímateľa, čo napokon sám žalobca nerozporoval, nakoľko tvrdil, že súhlas mu bol udelený konkludentne riaditeľom pobočky Štátneho archívu, v ktorom sa nachádzal predmet nájmu.

33. Žalobca v podanom odvolaní namietal aj nevykonanie navrhnutých dôkazov. K tejto námietke odvolací súd uvádza, že podľa ustálenej judikatúry platí, že postup súdu, ktorým nebol vykonaný dôkaz navrhnutý stranou sporu, nemožno zásadne považovať za odňatie možnosti konať pred súdom. Strany sporu sú totiž povinné označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, pričom za dôkaz môžu slúžiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť stav veci, najmä výsluch svedkov, znalecký posudok, správy a vyjadrenia orgánov a právnických osôb, listiny, ohliadka a výsluch svedkov. O tom, ktoré z navrhnutých dôkazov, ale aj z tých, ktoré navrhnuté neboli, budú vykonané, rozhoduje však súd. Právo strany sporu navrhovať dôkazy, resp. právo vyjadrovať sa k vykonaným dôkazom, nemožno zamieňať s rozhodovaním súdu o tom, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná. Nevykonanie dôkazov podľa návrhov alebo predstáv žalobcu nie je postupom, ktorým by mu súd odňal možnosť konať pred súdom, lebo rozhodovanie o tom, ktoré dôkazy budú vykonané, patrí výlučne súdu a nie stranám sporu. Z uvedeného potom vyplýva, že pokiaľ súd prvej inštancie nevykonal dôkazy navrhnuté žalobcom, nebol týmto postupom žalobca vylúčený z realizácie žiadneho procesného práva, ktoré mu patrí.

34. Súd prvej inštancie nevykonanie ďalšieho dokazovania riadne a logicky odôvodnil tým, že výsledky dokazovania postačujú na konečné rozhodnutie vo veci samej. S týmito závermi sa odvolací súd plne stotožňuje. Súd totiž nevykoná dôkazy, ktoré nie sú pre posúdenie veci relevantné a nemôžu smerovať k zisteniu skutočností predvídaných skutkovou podstatou právnej normy, ktorú treba na danú vec aplikovať.

35. Nariadenie znaleckého dokazovania, ako aj výsluchy svedkov vo vzťahu k dokazovaniu rozsahu vykonaných opráv a úprav predmetu nájmu tak by boli aj podľa názoru odvolacieho súdu neúčelné, neboli by spôsobilé preukázať, že žalovaný ako prenajímateľ vyslovil svoj predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie akýchkoľvek prípadných zmien na predmete nájmu.

36. Na závere súdu o nedôvodnosti žaloby nemení nič ani poukaz na správu pamiatkového úradu, z ktorej žalobca mienil preukázať vykonanie opráv a úprav na predmete nájmu, nakoľko ako už bolo vyššie uvedené, vykonaniu týchto stavebných prác mal predchádzať písomný súhlas prenajímateľa, čo v tomto prípade nenastalo. Navyše na túto argumentáciu nemožno prihliadnuť, nakoľko túto mohol žalobca uplatniť už pred súdom prvej inštancie, pričom je potrebné poukázať na podmienky uplatnenia prostriedkov procesného útoku alebo prostriedkov procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie v zmysle ust. § 366 CSP. Nakoľko uvedená argumentácia žalobcu sa netýka vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, nie je preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a nepochybne ju žalobca, teda odvolateľ bez svojej viny mohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie, nakoľko jeho argumentácia sa týkala dôkazu, ktorý v konaní pred súdom prvej inštancie predložil žalovaný.

37. Z obsahu odvolania tak v zásade vyplýva, že žalobca vlastne nesúhlasí s právnymi závermi súdu prvej inštancie.

38. Odvolací súd preto dospel k záveru, že súd prvej inštancie rozhodol správne ak zamietol žalobu, ktorou sa žalobca ako nájomca domáhal na žalovanom ako prenajímateľovi nároku na náhradu nákladov vynaložených na predmet nájmu, pretože žalobca nepreukázal splnenie podmienky na uplatnenie nároku na náhradu nákladov na predmet nájmu. Žalobca ako odvolateľ neuviedol v odvolaní žiadne relevantné právne skutočnosti, ktoré by zakladali dôvody na vyhoviecie jeho odvolaniu. Odvolací súd

preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil. Súd prvej inštancie aj správne v dôvodoch rozhodnutia popísal skutkové závery a aj ich správne právne posúdenie, preto podľa § 387 ods. 2 CSP súd na tieto v celom rozsahu odkazuje.

39. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanému, ktorý bol v tomto odvolacom konaní úspešný, priznal plnú náhradu trov odvolacieho konania, ktoré je povinný nahradiť neúspešný žalobca. O výške trov tohto odvolacieho konania podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

40. Uvedené rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP a § 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh - § 428 CSP).