

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 42Cb/12/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1211217113
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Šašinková
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2017:1211217113.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II sudkyňou JUDr. Martou Šašinkovou v právnej veci žalobcu: Mont Blanc s. r. o., so sídlom Hálova 5, Bratislava 851 01, IČO: 45 581 975, zastúpeného : GARANT PARTNER legal s.r.o., so sídlom Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava, proti žalovanému: ASSET, a.s., so sídlom Kupeckého 5, Bratislava 821 08, IČO: 35 778 245, zastúpenému: JUDr. Petrom Šmeringaiom, advokátom, Šafárikovo námestia č. 4, 811 02 Bratislava, o zaplatenie 76.000,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 6.370,65 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 6.370,65 eur od 26. 05. 2011 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku súd žalobu zamietla.

Žalovanému sa priznáva proti žalobcovi náhrada trov konania v rozsahu 83,22 % .

odôvodnenie:

1/ Žalobca sa žalobou podanou na súde dňa 11.07.2011, doplnenou podaním doručeným súdu 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 sporovými stranami .

2/ 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 prenajaté 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.

3/ 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.

4/ Medzi žalobcom a žalovaným bola dňa 12.07.2010 uzatvorená Nájomná zmluva D. XXXXXXXX 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.

5/ Žalovaný sa k žalobe žalobcu vyjadril v podaní doručenom súdu 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.

6/ 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.

7/ 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.

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

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

10/ Súd vo veci rozhodol dňa 21. 3. 2013 rozsudkom, ktorým žalobu zamietol a zaviazal žalobcu na náhradu trov konania žalovanému. V rozsudku okrem iného uviedol, že stavebné úpravy na predmete nájmu 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, preto súd ako prvé skúmal otázku aktívnej legitimácie žalobcu na podanie príslušnej žaloby. Súd dospel 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 oplatenia). Tieto náklady však podľa názoru súdu neboli predmetom postúpenia pohľadávky a súhlas bol daný pôvodnému nájomcovi a nie žalobcovi.

11/ Krajský súd v Bratislave svojím rozhodnutím zo dňa 9. 4. 2014 pod č. k. 2 Cob/177/2013-246 zrušil rozsudok Okresného súdu Bratislava II. a vec vrátil na ďalšie konanie.

12/ Vo svojom uznesení okrem iného uviedol, že postúpenie pohľadávky spočíva v tom, že na základe zmluvy, uzatvorenej medzi doterajším veriteľom (postupcom) a treťou osobou (postupníkom) postúpi pôvodný veriteľ svoju pohľadávku proti dlžníkovi novému veriteľovi, a to buď za odplatu alebo bezodplatne. Postupník sa stane novým veriteľom. Na postúpenie pohľadávky sa vyžaduje písomná forma zmluvy, pričom postúpená pohľadávka musí byť v zmluve individualizovaná. K platnosti zmluvy o postúpení pohľadávky sa súhlas dlžníka nevyžaduje. Následky postúpenia pohľadávky sa prejavujú v právnom postavení všetkých účastníkov. Postupca stráca postúpenú pohľadávku s celým príslušenstvom a všetkými právami s ňou spojenými. Nie je už ďalej oprávnený pohľadávku vymáhať

a prijímať od dlžníka plnenie. Postupník sa stane veriteľom, to znamená, že nadobúda pohľadávku s príslušenstvom s právami s ňou spojenými a so všetkými námietkami, ktoré možno proti nej uplatniť. Postúpená môže byť iba existujúca pohľadávka. Predmetom zmluvy o postúpení nemôže byť pohľadávka, ktorá zanikla.

13/ Podľa § 526 ods. 1 Obč. zák., postúpenie pohľadávky je povinný postupca bez zbytočného odkladu oznámiť dlžníkovi. Dokiaľ postúpenie nie je oznámené dlžníkovi, alebo dokiaľ postupník postúpenie pohľadávky dlžníkovi nepreukáže, zbaví sa dlžník záväzku plnením postupcovi.

Podľa § 526 ods. 2 Obč. zák., ak postúpenie pohľadávky oznámi dlžníkovi postupca, nie je dlžník oprávnený sa dožadovať preukázania zmluvy o postúpení.

14/ Pri postúpení pohľadávky dochádza k zmene subjektov záväzkového vzťahu na strane veriteľa. Táto zmena sa právneho postavenia dlžníka priamo netýka a nemá vplyv na rozsah jeho povinnosti splniť dlh. V prípade zmeny osoby veriteľa však dlžník musí dostať informácie o tom, kto je jeho novým veriteľom a komu má vlastne splniť svoj dlh. Voči dlžníkovi má postúpenie pohľadávky právne účinky až doručením oznámenia od jeho pôvodného veriteľa o tom, že došlo k postúpeniu pohľadávky alebo ak mu postúpenie pohľadávky preukáže jeho nový veriteľ. Z hľadiska osoby veriteľa, ktorej má dlžník plniť dlh, zákon rozlišuje medzi prípadmi, keď sa dlžník o postúpení pohľadávky dozvie od postupcu alebo od postupníka. Veriteľ, ktorý zmluvou podľa § 526 ods. 1 Obč. zák. postúpil svoju pohľadávku inému a toto postúpenie pohľadávky oznámil dlžníkovi alebo bolo postupníkom dlžníkovi preukázané, stráca oprávnenie vymáhať pohľadávku od dlžníka. Od tohto okamihu je dlžník povinný plniť postupníkovi namiesto doterajšiemu veriteľovi. Oznámenie o postúpení pohľadávky je jednostranný právny úkon adresovaný dlžníkovi, pre ktorý nie sú predpísané žiadne osobitné náležitosti, avšak ktoré musí vyhovovať všeobecným požiadavkám kladeným na platný právny úkon. Oznámenie o postúpení pohľadávky je možné urobiť aj celkom bezformálne, pretože na rozdiel od zmluvy o postúpení pohľadávky preň Obč. zák. neustanovuje žiadne formálne náležitosti. Relevantné oznámenie postupcu dlžníkovi o postúpení pohľadávky bez ďalšieho zakladá aktívnu legitimáciu postupníka na vymáhanie postúpenej pohľadávky. Súd z takéhoto oznámenia vychádza bez toho, aby ako prejudiciálnu otázku skúmal existenciu a platnosť zmluvy o postúpení. Dlžník sa v takomto prípade nemôže úspešne dovolať neplatnosti zmluvy o postúpení pohľadávky alebo jej neexistencie. To by mohol aj vtedy, ak by postúpenie pohľadávky preukazoval zmluvou o postúpení postupník (R119/2003). V prípade, ak by postupca svoju notifikačnú povinnosť voči dlžníkovi nesplnil, je potrebné, aby postúpenie pohľadávky preukázal dlžníkovi postupník. Na rozdiel od postupcu, ktorý dlžníkovi postúpenie pohľadávky oznamuje bez toho, že by musel čokoľvek dokazovať, je v prípade postupníka potrebné, aby postúpenie pohľadávky dlžníkovi preukázal. Preukázaním sa má na mysli predloženie písomnej zmluvy o postúpení pohľadávky dlžníkovi.

15/ V danej veci žalobca preukázal svoju aktívnu legitimáciu v konaní predložením písomnej Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 01.08.2010, ktorú uzatvoril ako postupník so spoločnosťou W Nákupné centrum spol. s r.o., Hálova 5, Bratislava, IČO: 35 817 411 ako postupcom. V predloženej Zmluve o postúpení pohľadávky je postúpená pohľadávka individualizovaná čo do jej výšky a právnych skutočností, na ktorých sa zakladá (čl. I., II.).

16/ Preto odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že záver súdu prvého stupňa o nedostatku aktívnej legitimácie žalobcu v konaní je nesprávny a vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pretože Zmluva o postúpení pohľadávky obsahuje všetky zákonom stanovené náležitosti. Tým, že súd prvého stupňa zamietol žalobu z dôvodu nedostatku aktívnej legitimácie žalobcu v konaní, nevykonal vo veci ani ďalšie dokazovanie ohľadom zisťovania hodnoty zhodnotenia predmetu nájmu. Odvolací súd preto napadnutý rozsudok prvostupňového súdu podľa § 221 ods. 1 písm. f) a h) O.s.p. zrušil a podľa ods. 2 mu vec vrátil na ďalšie konanie.

17 / Tým, že bolo prvostupňové rozhodnutie zrušené uznesením Krajského súdu a vec bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, je súd prvej inštancie viazaný právny názorom odvolacieho súdu / § 391 C. s. p. /.

18/ Súd vykonal vo veci dokazovanie prednesom právneho zástupcu žalobcu, žalovaného, výsluchom žalobcu a svedkov U. U., C.. L. B., výsluchom znalca C.. Y. B., oboznámil sa s obsahom listinných dokladov založených v spise a zistil nasledovný skutkový stav:

19/ Medzi žalovaným a spoločnosťou W. Nákupné centrum, spol. s r.o. bola dňa 17.08.2001 uzatvorená nájomná zmluva ZD 20010064, 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 G. 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).

20/ 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 50 m² spolu s prestrešenou terasou 35 m² 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.

21/ Dňa 12.07.2010 bola medzi žalobcom a žalovaným uzatvorená Nájomná zmluva OZ 20100020 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 .

22/ 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.

23/ Žalobca si dal za účelom ocenenia vykonaných prác a stanovenia hodnoty zhodnotenia nebytového priestoru vypracovať odborný posudok č. 12/2011 znalcom C.. Y. B. , predmetom ktorého bolo stanovenie hodnoty zhodnotenia nebytového priestoru, v budove súp. č. XXX, B. X, V. v období rokov 2002-2010. Pri vypracovaní znaleckého posudku bola použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že použitie porovnávacej metódy bolo vylúčené pre nedostatok podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

24/ Predmetom ohodnotenia odborného posudku bol nebytový priestor - reštaurácia a kaviareň murovaný plot, oplatenie 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.

25/ 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.

26/ 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 sporovými stranami .

27/ Súd z výsluchu povereného zástupcu žalobcu C.. 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.

28/ K trvaniu nájomného vzťahu 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 hnuteľného majetku. Žalobca uviedol, že zo strany žalovaného bol daný ústny súhlas na vykonanie stavebných úprav. Súhlas bol daný pánom U. (člen predstavenstva žalovaného).

29/ 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..

30/ Právna zástupkyňa žalobcu v rámci svojho prednesu uviedla, že sa v plnom rozsahu pridrižava písomne podaného návrhu a žiadala, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny 76.000,- € spolu s úrokom z omeškania v zmysle petitu žaloby. Nerozporuje, že podľa Občianskeho zákonníka ako aj nájomnej zmluvy, nájomca môže požadovať po skončení nájmu zhodnotenie veci len v prípade súhlasu a ako bolo dohodnuté v nájomnej zmluve - písomného, avšak má za to, že písomný súhlas ku všetkým vykonaným stavebným úpravám na predmete nájmu bol daný, čo vyvodzuje z písomných listín - písomný súhlas k úpravám uvedený v splnomocnení udelenom štatutárom žalovaného / na vybavenie zmeny užívania budovy, č. I. 13 /. Výslovný súhlas k stavebným úpravám preukazujú písomné doklady na č. I. 142,143-súhlas s vybudovaním oplotenia a súhlas s vybudovaním prístrešku, záznam z ohliadky (č.l. 192) a dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve (č.l. 6-12), ktorý bol podpísaný 30.12.2003, kde v zmysle nájomnej zmluvy je zrejmé, že predmetom nájmu je internetová kaviareň a nie skladové priestory a navyše v zmluve je uvedená doba trvania nájmu späťne od 1.8.2001.

Pokiaľ by súd mal za to, že písomný súhlas ku všetkým stavebným úpravám nebol daný a zároveň berúc do úvahy skutočnosť, že žalovaný odmieta právo predchodcu žalobcu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, má žalobca za to, že ide o výkon práv v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Obč. zák.. Podľa § 424 Obč. zák. za škodu zodpovedá aj ten, kto ju spôsobil úmyselným konaním proti dobrým mravom. Konaním v zmysle tohto ustanovenia je nielen vlastné konanie, ale aj zámerné opomenutie uskutočniť úkon, pričom toto opomenutie je v rozpore s dobrými mravmi. Má za to, že predpoklady vzniku škody v zmysle spomínaného ustanovenia sú v tomto prípade naplnené, nakoľko je tam úmyselné konanie žalovaného od začiatku prevádzkovať reštauráciu a dohoda so žalobcom, že je oprávnený tieto priestory zmeniť na reštauráciu, taktiež vznik škody a príčinná súvislosť medzi týmto konaním a vznikom škody.

31/ Navrhla, aby bolo vykonané dokazovanie za účelom zistenia vykonaných zmien na predmete nájmu v súlade s § 667 ods. 1 Obč. zák.. Uviedla, že priamo zo záznamu prehliadky vyplýva oprávnenie zamestnávateľa zamestnancov ktorí boli prítomní na ohliadke (č.l. 192) uskutočniť predmetné stavebné úpravy. Pokiaľ by išlo o konanie nad rámec oprávnenia zamestnancov žalovaného poukázala na § 10 Zákonníka práce. Zároveň poukázala na to, že účastníkom konania o povolení užívania obchodno-

kaviarenských priestorov bol sám žalovaný, pričom toto rozhodnutie zo dňa 10.1.2002 mu bolo riadne doručené a žalovaný sa voči tomuto rozhodnutiu neodvolal.

Práve dodatkom č. 1 došlo k zmene účelu nájmu zo skladových priestorov na priestory kaviarne s tým, že dodatok bol podpísaný 30.12.2003 a čl. 5 bod 1 sa zmenil s tým, že trvanie nájmu bolo dohodnuté na dobu určitú od 1.8.2001 do 31.12.2015.

K námietke premlčania uviedla, že táto nie je dôvodná, nakoľko na úhradu nákladov na zhodnotenie predmetu nájmu vzniká nájomcovi nárok na toto zhodnotenie prvým dňom po skončení nájmu.

32/ 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. 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.

33/ 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.

34/ 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 vyvodiť písomný súhlas so zrealizovanými stavebnými úpravami, ktoré sú predmetom žaloby.

35/ 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.

36/ 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.

37/ Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 13. 11. 2014 / po zrušení rozhodnutia Krajským súdom / uviedol, že sa v plnom rozsahu pridrižiava doterajším písomným aj ústnym vyjadrením. Uviedol, že žalobca od začiatku sporu deklaruje svoj nárok na úhradu nákladov spojených so zhodnotením predmetu nájmu, tento svoj nárok však žiadnym relevantným spôsobom nešpecifikuje. Absencia relevantných podkladov je aj základným nedostatkom odborného posudku ako jediného dôkazu predloženého žalobcom ohľadom výšky uplatneného zhodnotenia. V doterajšom konaní bolo vykonané dokazovanie, z ktorého jednoznačným spôsobom vyplýva, kedy žalovaný dal žalobcovi na zhodnotenie predmetu nájmu písomný súhlas. Odborný posudok ako podklad, ktorý má osvedčovať žalobcov nárok takisto žiadnym spôsobom nediferencuje, na ktoré konkrétne úpravy prislúcha konkrétna suma, ktorej výsledkom by bolo vyčíslenie stanovené odborným posudkom. Z tohto dôvodu pokladá tento odborný posudok za nedostatočný podklad pre rozhodnutie a uvádza, že žalobca neuniesol v tomto smere žalobné bremeno. V prípade ak žalobca relevantným spôsobom preukáže skutočné

náklady na zhodnotenie predmetu nájmu, je žalovaný ochotný so žalobcom mimosúdne rokovať, čo potvrdil aj štatutárny zástupca žalovaného na predchádzajúcom pojednávaní.

38/ Súd z výsluchu člena predstavenstva žalovaného 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.

39/ Súd z výsluchu svedka 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.

40/ Z výsluchu svedka L. B. súd zistil, že u žalovaného pracoval cca do r. 2009 ako riaditeľ divízie dcérskych spoločností a vnútorného auditu. Jeho úlohou bolo podávať predstavenstvu žalovaného informácie, ktoré sa týkali hospodárenia dcérskych spoločností.

Prenájom nebytových priestorov mala na starosti spol. APN s.r.o., kde bol konateľom. V čase pôsobenia v spoločnosti APN s.r.o. táto mala na starosti aj nebytové priestory, ktoré sa nachádzali v V. na B. H.. Č.. X. S pánom M. / povereným zástupcom žalobcu / v tom čase svedok komunikoval a to vždy problematcky. Jeho spoločnosť/ žalobca / bola problémovým klientom, nakoľko bol trvalý neplatič.

41/ K listinnému dokladu a to záznam z ohliadky / č. I. 192/ svedok uviedol, že žalobca si nikdy nepýtal súhlas na stavebné prerábky, aspoň nie u svedka. Záznam mal riešiť dlh, ktorý mal žalobca a zároveň chcel žalovaný zistiť, čo sa všetko v priestore prerábalo. Záznamom z ohliadky žiadal žalovaný od žalobcu doplniť doklady k už existujúcim stavebným úpravám, aby zistil, k akým prerábkam došlo a tieto vydokladovať. Tieto doklady v zmysle záznamu z ohliadky neboli žalobcom predložené, žalovaný si následne dal urobiť celkovú projektovú dokumentáciu, aby mal predstavu ako to v priestoroch vyzerá a čo sa tam urobilo. Svedok uviedol, že nevie o žiadnych investíciách zo strany žalobcu. Pokiaľ by žalobca doložil doklady, žalovaný by riešil čo by považoval za investíciu, posudzovali by sa stavebné úpravy žalobcu a následne by to predstavenstvo žalovaného riešilo, či sa vôbec jedná o investície a ak áno v akom rozsahu sa vysporiadajú.

42/ Súd na pojednávaní vypočul znalca C.. Y. B., ktorý uviedol, že sa v plnom rozsahu pridržiava svojho posudku, jedná sa o odborný posudok č. 12/2011 zo dňa 7. 3. 2011. Pri vypracovaní posudku znalec vychádzal z toho, že určil cenu podľa pôvodného stavu nebytového priestoru a cenu v čase obhliadky ku dňu 7.3.2011 a rozdiel predstavovali vložené investície vo výške 76.000,- €.

Metódu polohovej diferenciacie použil z dôvodu, že nemal k dispozícii žiadne relevantné doklady, preto porovnávací metóda neprichádzala do úvahy. Dostal od žalobcu k nahliadnutiu nájomnú zmluvu a pôdorys ohodnocovanej časti nehnuteľnosti, nič iné okrem týchto dokladov nedostal, nakoľko žalobca znalcovi uviedol, že iné nemá k dispozícii.

43/ K zhodnoteniu predmetu nájmu - oplatenie + vonkajšie stavebné úpravy a prístrešok (pergola) - záhradná terasa, znalec uviedol, že tieto úpravy, ktoré zhodnotil, boli súčasťou vonkajšieho zariadenia, ktoré sa používalo v lete. Tieto priestory boli nanovo vybudované mimo nebytového priestoru. Podľa názoru znalca došlo k zhodnoteniu, vzhľadom k tomu, že využívanie letnej terasy prinášalo väčší zisk žalobcovi. Došlo k zhodnoteniu pozemku.

Znalec to bližšie vysvetlil, že od 76.000,- € by odrátal murovaný plot vo výške 1.554,67 €, oplatenie letnej záhrady vo výške 458,49 € a pergolu a vstup vo výške 4.357,49 €. Po odrátaní týchto jednotlivých vyčíslených investícií by sme dostali sumu zhodnotenia vlastného nebytového priestoru.

44/ Znalec ďalej uviedol, že pôvodný stav nebytových priestorov nepoznal, vychádzal z ústneho podania zadávateľa znaleckého posudku, ktorý tvrdil, že sa jednalo o skladovú halu papiera, čo aj korešpondovalo s LV čiastočne, kde bolo uvedené, že stavba je papier centrum. Vychádzal z toho, že to bol jeden holopriestor, ktorý nemal nič spoločné s tým, čo znalec zistil pri ohliadke. Znalec ocenil aproximatívne práce, ktoré pri ohliadke zistil, čo nebolo 100 %, lebo mu k tomu chýbal minimálne rozpočet.

45/ Z písomného vyjadrenia právneho zástupcu žalobcu zo dňa 10. 2. 2016 vyplýva, že žalovaný udelil právnomu predchodcovi žalobcu súhlas na vybudovanie oplotenia a vybudovanie prístrešku zo dňa 17. 3. 2004 a dňa 24. 5. 2004. Vo vyjadrení ďalej uviedol, že dňa 30. 4. 2004 žalovaný udelil súhlas k vybudovaniu Prístrešku vonkajšieho sedenia prevádzky internet Café a splnomocnil konateľa spoločnosti W. Nákupné centrum, s.r.o. C.. U. M. na vybavenie príslušného povolenia na stavebnom úrade Mestskej časti Bratislava - Petržalka. V nadväznosti na uvedené, spoločnosť W. Nákupné centrum, s.r.o. dňa 3. 5. 2004 ohlásila drobnú stavbu - Prístrešok vonkajšieho sedenia prevádzky internet Cafe a dňa 21. 5. 2004 bolo zo strany stavebného úradu oznámené, že voči uskutočneniu drobnej stavby v zmysle podaného ohlásenia nemá námietky.

46/ V rámci dodatočných podmienok k vybudovaniu prístrešku zo dňa 18. 5. 2004 bol vznesený návrh žalovaného na vybudovanie bočnej steny prístrešku z dreva, túto požiadavku však nebolo možné akceptovať z dôvodu, že prístrešok by v tomto prípade nespĺňal predpisy na úseku protipožiarnej ochrany a bezpečnosti.

Žalovaný nevzniesol žiadne pripomienky voči spôsobu, akým bolo oplotenie a vonkajší prístrešok realizovaný, ani žiadnym iným spôsobom neprejavil svoj nesúhlas, preto má žalobca za to, že žalovaný odstúpil od svojho návrhu na vybudovanie bočnej steny prístrešku z dreva. Žalovaný sa zúčastnil kolaudačného konania, ktorým sa povoľovalo užívanie prístrešku, pričom nevzniesol žiadne námietky a dokonca sa vzdal práva na odvolanie, čím sa vydané kolaudačné rozhodnutie stalo právoplatným.

47/ Z písomného vyjadrenia právneho zástupcu žalovaného zo dňa 18. 2. 2016 vyplýva, že žalobca nedokázal písomne špecifikovať ním uplatnenú žalovanú sumu, sám poverený zástupca žalobcu uviedol, že dokladmi na preukázanie vložených investícií nedisponuje a preto neboli predložené ani znalcom C.. B. pri realizácii odborného posudku. Tak isto odborný posudok nemôže zodpovedať reálnemu nároku žalobcu už len zo skutočností, ktoré uviedol znalec na pojednávaní / znalec vôbec nepoznal pôvodný stav nehnuteľnosti, práce ocenil aproximatívne - teda nie na 100 % a teoreticky znalec pripustil aj možnosť použitia porovnávacej metódy/.

48/ Žalovaný si nechal vytvoriť cenový odhad na ohodnotenie pergoly a oplotenia. V zmysle predloženého cenového dohadu oplotenie a pergola majú dokopy obstarávaciu hodnotu zodpovedajúcu sume cca 4.900,-€ . Cenový odhad vypracovala spoločnosť 4H -SRO .

49/ Žalobca v rámci svojho písomného stanoviska zo dňa 21. 4. 2016 spochybnil správnosť cenového odhadu, ktorý predložil žalovaný, nakoľko nie je z neho zrejmé, aké údaje a informácie spoločnosť 4H s.r.o. pri jeho vypracúvaní zohľadňovala a vychádzala z nich.

50/ Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní dňa 24. 1. 2017 uviedla, že naďalej zotrváva na podanom návrhu a je názoru že i napriek tomu, že v niektorých prípadoch nebol výslovne daný písomný súhlas žalovaného nemožno uprieť skutočnosť, že o týchto stavebných úpravách žalovaný vedel, zúčastňoval sa obhliadok a tým pádom súhlas s vykonaním týchto stavebných úprav bol daný konkludentne. Skutočnosť, že súhlas so stavebnými úpravami môže byť daný aj konkludentne bol obsiahnutý aj v uznesení NS SR zo dňa 18. 02. 2010 sp. zn. 3Cdo/55/2009.

Potom čo došlo k zániku nájomného vzťahu žalovaný vyzval žalobcu listom zo dňa 25. 02. 2011 k tomu aby odovzdal prevádzku vrátane inventáru a realizovaných stavebných úprav. V tomto liste žalovaný požiadaval žalobcu o predloženie rozpočtu realizovaných stavebných úprav tak aby bolo možné vyporiadať vzájomné nároky. Vôľa vyporiadať vzájomné nároky súvisiace s realizovanými stavebnými úpravami bola obsiahnutá aj v dohode o čiastočnom vyporiadaní zo dňa 17. 02. 2012. K dnešnému dňu však k dohode medzi stranami nedošlo, žalovaný sa bráni k tomu aby poskytol žalobcovi náhradu

za zhodnotenie predmetu nájmu mimo stavebných úprav ku ktorým bol daný stavebný súhlas a to aj napriek tomu, že predmet nájmu vrátane všetkých stavebných úprav naďalej užíva a dokonca tento predmet odovzdal do užívania 3 osobe hneď po skončení nájmu so žalobcom. Z vyššie uvedených dôvodov je nárok žalobcu na poskytnutie náhrady za zhodnotenie nájmu dôvodný. Navrhla, aby súd vykonal dokazovanie predložením spisu ohľadne stavebného konania vedeného Okresným úradom Bratislava V, v súvislosti s ktorým bolo vydané rozhodnutie o zmene užívania priestorov. Súčasťou spisu by mala byť aj Projektová dokumentácia, ktorá dokumentuje zmeny, ktoré boli vykonané na predmete nájmu.

51/ Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 24. 1. 2017 uviedol, že vo väzbe na ustanovenie § 180 C. s. p. navrhuje, aby nebolo vykonané ďalšie znalecké dokazovania vo veci, keďže to žiadna zo sporových strán nenavrhovala.

52/ K návrhu na doplnenie dokazovania žalovaný poukázal na uznesenie NS SR č.10bdo/19/2014 podľa ktorého "aj keď účastník konania vo svojej žiadosti uvedie dôvod inak spôsobilý viesť k záveru o odročenie pojednávania, nie je súd vždy takýto dôvod povinný akceptovať a to najmä vtedy, ak je účastníkom konania uplatnený k procesnej obštrukcii s cieľom bezdôvodného predlžovania občianskeho súdneho konania." Poukázal aj na rozsudok KS Banská Bystrica sp. zn. 15Co/760/2014 podľa ktorého "v prípade ak účastník konania požiadal o odročenie pojednávania, súd zväží dôležitosť dôvodov pričom zároveň posúdi, či nejde zo strany účastníka konania o obštrukčnú žiadosť o odročenie pojednávania, ktoré by zbytočne predlžovalo súdne konanie." Preto pokladá návrh na doplnenie dokazovania priložením spisovej dokumentácie v rámci stavebného konania za oneskorené a z hľadiska zásad C. s. p. za neprípustné. Poukázal na merito veci, ktoré sa netýka rozsahu vykonaných zmien, ale predmetom konania je hodnota vykonaných zmien.

Bez preukázanie takejto hodnoty je aj z tohto dôvodu pripájanie administratívneho spisu nehospodárne.

53/ Z listinného dokladu a to odborného posudku č. 12/2011 / č. I. 19- 32/ časť 2.2 .1 Murovaný plot súd zistil, že technická hodnota murovaného plotu predstavuje čiastku 1.554,67,-€, časť 2.2.2 oplotenie letnej záhrady - technická hodnota predstavuje čiastku 458,49,-€ a časť 2.3.1 Pergola a vstup - technická hodnota predstavuje čiastku 4.357,49,-€, všetko spolu vo výške 6.370,65,-€.

54/ Z listinného dokladu - Oplotenie a vonkajšie stavebné úpravy Internet Cafe zo dňa 17. 3. 2004/ č. I. 142 / vyplýva, že žalovaný udelil súhlas s vybudovaním oplotenia na vlastné náklady s tým, že v prípade ukončenia nájmu uvedie právny predchodca žalobcu prenajaté voľné priestory do pôvodného stavu na vlastné náklady.

55/ Z listinného dokladu - Súhlas s vybudovaním prístrešku zo dňa 30. 4. 2004 / č. I. 301/ vyplýva, že žalovaný udelil súhlas právnenému predchodcovi žalobcu s vybudovaním prístrešku vonkajšieho sedenia prevádzky Internet Cafe.

56/ Z listinného dokladu - Upresnenie udeleného súhlasu s vybudovaním prístrešku zo dňa 18. 5. 2004 / č. I. 143/ vyplýva, že žalovaný udelil dňa 30. 4. 2004 súhlas s vybudovaním prístrešku vonkajšieho sedenia kaviarne Internet Cafe, listinným dokladom súhlas upresňoval v časti bočnej steny / nesúhlasil s výstavbou murovanej steny a navrhoval drevenú bočnú stenu / .

57/ Podľa § 1 ods. 1 Obch. zák., tento zákon upravuje postavenie podnikateľov, obchodné záväzkové vzťahy, ako aj niektoré iné vzťahy súvisiace s podnikaním.

58/ Podľa § 1 ods. 2 Obch. zák., právne vzťahy uvedené v odseku 1 sa spravujú ustanoveniami tohto zákona. Ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa týchto ustanovení, riešia sa podľa predpisov občianskeho práva. Ak ich nemožno riešiť ani podľa týchto predpisov, posúdia sa podľa obchodných zvyklostí, a ak ich niet, podľa zásad, na ktorých spočíva tento zákon.

59/ Podľa čl. VII bodu 5 Nájomnej Zmluvy K. XXXXXXXX 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.

60/ 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.

61/ Podľa čl. I. bodu 6 Všeobecných podmienok prenájmu nebytových priestorov, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným dňa 12. 7. 2010, nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bežné udržiavacie práce, stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bez písomného súhlasu prenajímateľa, ma to ani na svoje náklady.

62/ 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 prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.

Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. 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.

63/ 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.

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

65/ Podľa § 526 ods. 1 ods. 2 Občianskeho zákonníka postúpenie pohľadávky je povinný postupca bez zbytočného dokladu oznámiť dlžníkovi. Dokiaľ postúpenie pohľadávky nie je oznámené dlžníkovi alebo dokiaľ postupník postúpenie pohľadávky dlžníkovi nepreukáže, zbaví sa dlžník záväzku plnením postupcovi.

Ak postúpenie pohľadávky oznámi dlžníkovi postupca, nie je dlžník oprávnený sa dožadovať preukázania zmluvy o postúpení.

66/ Podľa § 147 ods. 1 ods. 3 C. s. p. žalovaný môže uplatniť svoje právo proti žalobcovi vzájomnou žalobou.

Na vzájomnú žalobu sa primerane použijú ustanovenia o žalobe.

67/ Podľa § 369 Obchodného zákonníka, účinného od 15.01.2009 ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, je povinný platiť z nezaplatennej sumy úroky z omeškania dohodnuté v zmluve. Ak úroky z omeškania neboli dohodnuté, dlžník je povinný platiť úroky z omeškania podľa predpisov občianskeho práva. Ak záväzok vznikol zo spotrebiteľskej zmluvy a dlžníkom je spotrebiteľ, možno dohodnúť úroky z omeškania najviac do výšky ustanovenej podľa predpisov občianskeho práva.

68/ Podľa § 3 ods. 1 a 2 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Ak sa počas trvania omeškania zmení základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky a ak je to pre veriteľa výhodnejšie, výška úrokov z omeškania je o 7 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej

banky platná k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka, v ktorom trvá omeškanie; táto základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa použije počas celého tohto polroka.

69// V súlade s uznesením Krajského súdu, ktorým je súd prvej inštancie viazaný a po opätovnom vyhodnotení vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu je čiastočne dôvodná a preto zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy vo výške 6.370,65,- € s úrokom z omeškania od nasledujúceho dňa po splatnosti faktúry a vo zvyšku žalobu zamietol.

70/ Žalobca sa svojou žalobou podanou na súde domáhal zaplatenia nákladov, spočívajúcich v zhodnotení 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.

71/ Aktívnu legitímáciu žalobcu mal súd v konaní za preukázanú predložením písomnej zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 1. 8. 2010, uzatvorenej medzi žalobcom ako postupníkom a spoločnosťou W Nákupné centrum spol. s r.o. ako postupcom. V predloženej zmluve o postúpení pohľadávky je postúpená pohľadávka individualizovaná čo do jej výšky a právnych skutočností, na ktorých sa zakladá / čl. I., II /.

72/ K námietke premlčania vznesenej zo strany žalovaného súd uvádza, že žalobca si svoj nárok na úhradu nákladov na predmete nájmu v zmysle § 667 ods. 1 Obč. zák. mohol uplatniť až po skončení nájmu, t. j. ku dňu 25. 2. 2011, kedy došlo k ukončeniu nájomného vzťahu, táto skutočnosť nebola medzi stranami sporná. Preto nárok žalobcu nie je premlčaný.

73/ Stavebné úpravy na predmete nájmu mohli byť na základe ustanovení čl. VII. bod 5 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.

74/ Nájomný vzťah medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným bol založený Nájomnou zmluvou K. XXXXXXXX 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 OZ 20100020 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.

75/ Počas trvania nájomného vzťahu medzi žalovaným a právnym predchodcom žalobcu bolo na predmete nájmu vykonaných niekoľko stavebných úprav s tým, že v konaní bolo preukázané, 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 čl. I. 142 / a súhlas s vybudovaním prístrešku vonkajšieho sedenia - pergoly / súhlas zo dňa 30. 4. 2004 a následne doplnený dňa 18.05.2004, čl. I. 143/.

76/ Z nájomnej zmluvy uzavretej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným nevyplýva dohoda, podľa ktorej by mohol žalobca požadovať úhradu nákladov, ktoré vykonal právny predchodca žalobcu na predmete nájmu. Preto môže žalobca požadovať v súlade s § 667 ods. 1 Obč. zák. len protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota vecí / predmetu nájmu / . Je to obdoba nároku z bezdôvodného obohatenia, ktorý však možno uplatniť až po skončení nájmu.

77/ V konaní nebolo navrhnuté sporovými stranami znalecké dokazovanie a preto súd pri stanovení hodnoty zhodnotenia predmetu nájmu vychádzal z predloženého odborného posudku č. 12/2011 znalca C. Y. B., 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.

78/ Vzhľadom k tomu, že súhlas prenajímateľa / žalovaného / so stavebnými úpravami bol daný len v dvoch prípadoch / oplotenie a vybudovanie prístrešku / súd vychádzal zo stanovenia hodnoty stavebných úprav v znaleckom posudku, kde znalec určil , že technická hodnota murovaného plotu predstavuje čiastku 1.554,67,-€, technická hodnota oplotenia letnej záhrady predstavuje čiastku 458,49,-€ a technická hodnota Pergoly a vstupu predstavuje čiastku 4.357,49,-€, t.j. spolu vo výške 6.370,65,-€. Túto sumu považoval súd za preukázanú a dôvodnú a zaviazal žalovaného na jej zaplatenie . Nakoľko žalobca v konaní nepreukázal udelenie písomného súhlasu na ostatné ním uplatňované stavebné úpravy, súd vo zvyšku žalobu zamietol.

79/ Aj z výpovedi znalca C.. Y. B. vyplynulo, že došlo k zhodnoteniu priestorov , ktoré boli súčasťou vonkajšieho zariadenia / oplotenie , plot, pergola /a boli nanovo vybudované , došlo aj k zhodnoteniu pozemku. Znalec uviedol, že po ich odrátaní / 1.554,67,-€, +458,49,-€+ 4.357,49,-€ / od znalcom určenej sumy zhodnotenia nehnuteľnosti / 76.000,-€ / dostaneme sumu zhodnotenia vlastného nebytového priestoru .

80/ Súd nevychádzal pri určení zhodnotenia predmetu nájmu z cenového odhadu predloženého žalovaným / 4.900,-€ / , ktorý na základe objednávky žalovaného realizovala spoločnosť 4 H s.r.o. , nakoľko tak ako uviedol a namietal žalobca , z cenového odhadu nie je zrejmé aké údaje a informácie táto spoločnosť pri vypracovaní odhadu zohľadňovala.

81/ Listinné doklady, ktoré predložil žalobca - účtovné zostavy nachádzajúce sa v prílohovej obálke / č. I. 270/ nepreukazujú náklady resp. vložené investície do nebytového priestoru, preto z nich súd nemohol vychádzať.

82/ Aj štatutárny zástupca žalovaného C.. U. U. vo svojej výpovedi uviedol, že žalobca má nárok na úhradu nákladov , ale ich výška je sporná a nikdy sa nedospelo k ich vyčísleniu.

83/ 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 stavebných úprav, ide len o zdokladovanie už vykonaných stavebných prác, čo potvrdil vo svojej výpovedi aj svedok C.. L. B. .

84/ 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.

85/ Súd nevykonal žalobcom navrhnutý dôkaz a to vyžiadanie si spisu ohľadne stavebného konania vedeného na Okresnom úrade Bratislava V. , ktorého súčasťou mala byť projektová dokumentácia , ktorá mala preukazovať zmeny na predmete nájmu, nakoľko žalobca v konaní nepreukázal udelenie písomného súhlasu zo strany žalovaného žalobcovi so stavebnými úpravami počas celého konania , právny zástupca žalobcu bol poučený v súlade s § 153 C. s. p. o sudcovskej koncentrácii konania , poučenie mu bolo doručené dňa 6. 12. 2016 spolu s predvolaním na pojednávanie. Aj vzhľadom na dĺžku súdneho sporu mohol žalobca tento dôkaz navrhnúť skôr , čo priznala aj právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní. S poukazom na ustanovenie § 153 ods. 1 až 3 C. s. p. súd na prostriedok procesného útoku neprihliadol.

86/ Vzhľadom na uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia rozhodol súd tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia a žalobe žalobcu čiastočne vyhovel a zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny vo výške 6.370,65,-€ s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od nasledujúceho dňa po splatnosti faktúry do zaplatenia , v súlade s § 369 Obch. zák.

87/ O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v súlade s § 255 ods. 2 C.s.p. podľa ktorého, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nakoľko mal žalovaný v konaní

úspech v rozsahu 83,22 % , súd priznal žalovanému náhradu trov konania proti neúspešnému žalobcovi v tomto rozsahu .

88/ O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).