

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 9Co/763/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214201038
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Huszár
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2017:1214201038.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Huszára a členiek senátu JUDr. Magdalény Florekovej a JUDr. Zuzany Posluchovej v právnej veci žalobcu: Slovenská republika v zastúpení správcu majetku štátu Slovenská filharmónia, Medená č. 3, Bratislava, IČO: 00 164 704, zastúpený JUDr. Milan Švec, advokát, Vajnorská č. 98/D, Bratislava, proti žalovanému: CASINOS SLOVAKIA a.s., Bratislava, Miletičova č. 1, IČO:00 698 750, zastúpený JUDr. Elenou Lálíkovou, advokátkou, Podbrezovská č. 34, Bratislava, o zaplatenie 47.818,05 € s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II č.k. 21C/72/2014-168 zo dňa 4. júna 2014 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Bratislava II (ďalej len „súd prvej inštancie“) uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 47.818,05 € s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 18.312,61 € od 21. 01. 2011 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 430,52 € od 29. 01. 2011 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 18.312,61 € od 22. 02. 2011 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 10.762,31 € od 22. 03. 2011 do zaplatenia a nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 2.869 € a trovy právneho zastúpenia vo výške 3.164,90 €, to všetko do 15 dní po právoplatnosti rozsudku.

1.1. Vychádzal zo zistenia, že na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 16.03. 2010 č. 1/2010 (ďalej len „Zmluva“) prenechal žalobca ako prenajímateľ žalovanému ako nájomníkovi do užívania nebytový priestor o výmere celkom 948,84 m². Účelom nájmu je prevádzkovanie kaviarne a hazardných hier. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájmomnom vo výške 217.920,08 € vrátane DPH, ktoré bude nájomca platiť v mesačných splátkach vo výške 18.160,-€ vrátane DPH. Nájomca je tiež povinný uhrádzať prenajímateľovi preddavky na služby vo výške 460,53 € vrátane DPH mesačne. Podľa bodu 1.2 článku I. zmluvy si nájomca zabezpečí na svoje náklady nové technológie EPS, EZS, doplnenie VTZ, vrátane povrchových úprav priestorov a všetky ostatné stavebné a iné úpravy potrebné k užívaniu predmetu nájmu na účel podľa tejto zmluvy. Nájomca sám zabezpečí na vlastné náklady vybavenie povolenia na užívanie predmetnej časti stavby (kolaudáciu). Podľa bodu 7.7 článku VII zmluvy je nájomca oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu na vlastné náklady bez možnosti započítania proti nájomnému, alebo požadovania ich náhrady od prenajímateľa. Z dohody o platbách na rok 2011 vyplýva, že nájomné vo výške 18.312,61 € (vrátane DPH) bolo splatné vždy k 20. dňu príslušného mesiaca roku 2011. Žalovaný lisom zo dňa 21. 10. 2011 dal výpoveď z nájmu nebytového priestoru, čo žalobca akceptoval a požiadal žalovaného o úhradu záväzkov z roku 2011 do 31. 12. 2011. Z listu žalobcu zo dňa 07. 06. 2013 vyplýva, že žalovaný má voči žalobcovi pohľadávku v celkovej

výške 652.445,71 €. Táto pohľadávka pozostáva zo zostatkovej hodnoty stavebných úprav nebytových priestorov v dôsledku čoho žalovaný uskutočnil jednostranný vzájomný zápočet pohľadávok vo výške 173.389,71 €. Vyzýva žalobcu na úhradu zostávajúcej časti pohľadávky vo výške 479.056,-€. Žalobca popiera existenciu domnej pohľadávky žalovaného, a to tak čo dôvodu ako aj výšky. Žalobca sa nijako nezaviazal na úhradu vynaložených nákladov ani stavebných a rekonštrukčných prác. Naopak v nájomnej zmluve je výslovne uvedené, že prípadné stavebné úpravy môže žalovaný zrealizovať výlučne na vlastné náklady a navyše zmluvné strany sa dohodli, že ju nie je možné započítať proti dlžnému nájomnému. Presné určenie a označenie pohľadávky žalobcu žalovaným považuje žalobca za jej uznanie. Podľa § 6a ods. 8 zákona č. 278/93 Zb. o správe majetku štátu nie je možné započítať jednostranným právnym úkonom pohľadávku voči pohľadávke štátu.

1.2. Na takto zistený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ; § 667 ods. 1; § 559 ods. 2 zákona ; § 517 ods. 1 veta prvá a ods. 2 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žalobný nárok je čo do základu a výšky v celom rozsahu dôvodný, keďže bola medzi stranami sporu riadne uzavretá Zmluva v ktorej sa zaviazal žalobca prenechať žalovanému do užívania nebytový priestor a žalovaný sa zaviazal uhrádzať žalobcovi dohodnuté nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Žalovaný si svoju zmluvnú povinnosť riadne a včas neplnil v dôsledku čoho mu voči žalobcovi vznikol dlh vo výške 173.389,71 €. Existenciu dlhu čo do základu a výšky v konaní nespochybnil ani samotný žalovaný, a túto pohľadávku navyše uznal tým, že ju jednostranne započítal proti svojej (domnej) pohľadávke. Počas trvania nájomného vzťahu žalovaný ako nájomca vykonal na predmete nájmu stavebné úpravy. Uvedené medzi účastníkmi konania sporné nebolo. Spornou zostala skutočnosť, či má žalovaný voči žalobcovi pohľadávku pozostávajúcu zo zostatkovej hodnoty stavebných úprav nebytových priestorov vo výške sumu 652.445,71 € a v prípade ak takáto pohľadávka existuje, či je spôsobilá na započítanie s pohľadávkou žalobcu na dlžnom nájomnom. Súd prvej inštancie prijal právny záver, že pokiaľ by aj bola preukázaná existencia pohľadávky žalovaného voči žalobcovi, túto pohľadávku nie je v zmysle ustanovenia § 6a ods. 8 zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu možné započítať proti pohľadávke štátu a ak túto domnelú pohľadávku žalovaný jednostranne započítal voči pohľadávke štátu, tento právny úkon je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatný. Súd prvej inštancie tiež prijal záver, že v zmluve bolo výslovne dohodnuté, že žalovaný môže na predmete nájmu na vlastné náklady vykonal stavebné úpravy bez možnosti započítania proti nájomnému alebo požadovania ich náhrady od žalobcu. Z uvedeného vyplýva, že žalovanému bola skutočnosť o nemožnosti započítania pohľadávky známa prinajmenšom počnúc dňom uzavretia zmluvy. S poukazom na uvedené súd považuje obranu žalovaného v tomto smere za právne irelevantnú, keď ani prípadná existencia pohľadávky žalovaného voči žalobcovi nie je dôvodom na neuhradenie vlastných záväzkov z dôvodu jednostranného započítania pohľadávok. V závere súd prvej inštancie uviedol, že e žalovaný ani nemá voči žalobcovi pohľadávku predstavujúcu nárok na zaplatenie zostatkovej hodnoty stavebných úprav, ktoré vykonal na predmete nájmu, nakoľko v zmluve bolo výslovne dohodnuté, že všetky stavebné a iné úpravy predmetu nájmu môže žalovaný ako nájomca uskutočňovať výlučne na vlastné náklady bez možnosti požadovania ich náhrady od žalobcu. S poukazom na vyššie uvedené súd prvej inštancie žalobcovi vyhovel v celom rozsahu a žalovanému uložil povinnosť zaplatiť dlžnú sumu nájomného vo výške 47.818,05 € s príslušenstvom, keďže existenciu a výšku pohľadávky s príslušenstvom žalovaný nespochybnil.

1.3. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 149 ods. 1 O.s.p. a úspešnému žalobcovi priznal plnú náhradu trov konania, ktoré pozostávajú z trov právneho zastúpenia právneho zástupcu žalobcu vo výške 2.637,42 € + 20 % DPH, t. j. 3.164,90 € a za súdny poplatok vo výške 2.869,-€.

2. Rozsudok odvolaním v zákonom stanovenej lehote napadol žalovaný vytýkajúc súdu prvej inštancie, že vec nesprávne právne posúdil, nerešpektoval ust. § 118 ods. 2 O.s.p., je v rozpore s ust. § 1, § 117 O.s.p. a rozsudok nedostatočne odôvodnil. Nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že žalovaný nemá voči žalobcovi pohľadávku predstavujúcu nárok na zaplatenie zostatkovej hodnoty stavebných úprav, ktoré vykonal na predmete nájmu, nakoľko bolo výslovne dohodnuté, že všetky stavebné a iné úpravy predmetu nájmu môže žalovaný ako nájomca uskutočňovať výlučne na vlastné náklady bez možnosti požadovania ich náhrady. Jednotlivé investície smerovali do vykurovania, vetrania sanity, silno a slaboprúdovej inštalácie špecifického zariadenia dodaného výlučne pre dané nebytové priestory ako a cena služby nevyhnutných na vykonanie uvedených stavebných prác. Žalovaný poukázal na rozsudok

NS súdu ČR sp. zn. 28Cdo 1222/2007, v ktorom sa konštatuje, že nemožno súhlasiť s námietkou, že nájomca je nevyhnutne pri skončení nájmu povinný v súlade s ust. § 13 zák. č. 116/1990 Zb. odstrániť všetky stavebné a iné úpravy, ktoré na predmete nájmu vykonal a to do všetkých dôsledkov. Táto požiadavka bola nielen nelogická ale v rozpore s dobrými mravmi a odporovala by zmyslu samotného ust. § 13 zák. č. 116/1990, pretože odstránenie by nutne viedlo k nezanedbateľnému poškodeniu predmetu nájmu. Je nespochybniteľné, že prenajímaný objekt vo vlastníctve žalobcu bol počas trvania nájomného vzťahu zhodnotený v dôsledku rozsiahlych investícií a je preto oprávnený požadovať od žalobcu náhradu za uskutočnené stavebné a iné úpravy v rozsahu v akom došlo k zhodnoteniu predmetu nájmu počas doby trvania nájomného vzťahu. Ďalej vytkol súdu prvej inštancie porušenie zásad konania, predovšetkým nerešpektovaním ust. § 118 ods. 2 O.s.p., keď obsah zápisnice zo dňa 4. 6. 2016 nedáva podklad pre záver, že súd prvej inštancie dôsledne postupoval podľa tohto ustanovenia. Táto procesná vada postihuje konanie tak závažnou procesnou vadou, že v dôsledku nej došlo k porušeniu ústavného práva na spravodlivý proces. Žalovaný na pojednávaní konanom dňa 4.6.2014 navrhol ďalší dôkazný prostriedok, vypočúť žalovaného k predmetu konania k vykonaním investíciám, ako aj k samotnému započítaniu, návrh, ktorý súd prvej inštancie zamietol a následne vyhlásil dokazovanie za skončené. Súd prvej inštancie sa v zdôvodnení rozsudku obmedzil len na stručné konštatovanie, že vykonanie ďalšieho dokazovania by bolo nehospodárne, v dôsledku čoho sa žalovaný domnieva, že súd prvej inštancie svoju povinnosť riadne a presvedčivo odôvodniť rozsudok, náležite nerešpektoval, čím odoprel účastníkom konania právo dozvedieť sa o príčinách jeho rozhodnutia. Súd sa teda musí jasne vysporiadať s tým, že prečo niektoré dôkazy nepokladal za dôvodné. V dôsledku čoho navrhuje, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil, vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, alternatívne zmenil rozsudok súdu prvej inštancie a žalobu zamietol.

3. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedol, že ani jeden z dôvodov, ktorý žalovaný vo svojom odvolaní uvádza, nie je dôvodom na zrušenie rozsudku prvej inštancie, odvolanie je tendenčné, výlučne z cieľom oddialiť poskytnutie plnenia. Žalovaný nikdy nespochybnil pohľadávku žalobcu, čo do dôvodu ani čo do výšky, práve naopak, tým, že vykonal úkon smerujúci k započítaniu pohľadávku žalobcu uznal. Prvoinštančný súd správne vyhodnotil, že jednostranné započítanie pohľadávky žalovaného voči pohľadávke štátu je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatné, keďže v zmysle § 6a ods. 8 zák. č. 278/1993 Zb. pohľadávku štátu nemožno započítať jednostranným právny úkonom. Jednostranný zápočet je neplatný nielen s poukazom na citovaného ustanovenie, ale aj z dôvodu, že v zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 16.3.2010 bolo medzi účastníkmi výslovne dohodnuté v bode 7.7 čl. VII nemožnosť započítania nákladov vynaložených na vykonanie stavebných úprav proti nájomnému. Z uvedených dôvodov navrhuje, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal náhradu trov odvolacieho konania.

4. V písomnom podaní žalovaného doručeného odvolaciemu súdu dňa 23.2.2015 došlo k modifikácii obsahu podaného odvolania, v ktorom poukázal na účelové navyšovanie počtu konaní žalobcom, keď jeden nárok o zaplatenie dlžného nájomného ku dňu skončenia nájmu rozdelil na 5 samostatných konaní a preto navrhol odvolaciemu súdu spojenie konaní vedených na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 9Co 763/2014, 2Co 90/2015 a 14Co 148/2015. Zdôraznil, že kogentné ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka výslovne priznáva nájomcovi po skončení nájmu a to aj vtedy, ak nájomná zmluva to neupravuje alebo dokonca aj keď to nájomná zmluva výslovne vylučuje, právo na zhodnotenie veci. Prvoinštančný súd nevzal do úvahy zmenu zák. č. 40/1964 zák. č. 509/1991 Zb., ktorá nahradila § 97 ods. 1, ktorý nepripúšťal započítanie proti pohľadávke štátu to ani dohodou - § 581 ods. 1 Občianskeho zákonníka v ktorom sa už tento zákaz neobjavuje, z čoho logicky vyplýva, že platný a účinný Občiansky zákonník pripúšťa jednostranné započítanie pohľadávky fyzickej a právnickej osoby voči pohľadávke štátu. Súd prvej inštancie nevzal do úvahy ani ust. § 1 ods. 2 zák. č. 278/1993 Zb., ktorý z pôsobnosti tohto zákona vylučuje záväzkovo právne vzťahy upravené v § 488 teda aj § 581 a nasl. Občianskeho zákonníka a nevzal do úvahy ústavnoprávnu rovinu podľa čl. 20 ods. 1 čl. 47 ods. 3 v spojení s čl. 152 ods. 4 Ústavy, čím nedôvodne potvrdil privilegované nerovnoprávne postavenie štátu proti svojmu zmluvnému partnerovi. V závere poukázal na právnu zásadu „neminem laedere“ (neškodí druhému, či neobohacovať sa na úkor druhého), takže súd by nemal dovoliť, aby štát sa neobohatil za to, že nebude musieť uhradiť zhodnotenie svojho majetku, ktoré vykonala žalovaná. Keďže ide o otázku zásadného právneho významu navrhuje postup podľa § 238 ods. 3 O.s.p..

5. Žalobca k písomnému podaniu žalovaného uviedol, že dôvody, ktoré žalovaný uvádza sú tendenčné, nemôžu byť právnym podkladom na zrušenie rozhodnutia resp. zamietnutie žaloby, preto opätovne navrhuje potvrdenie prvoinštančného rozhodnutia.

6. Žalovaný v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu (doručené odvolaciemu súdu dňa 5.10.2016) uviedol, že neuvádza žiadne skutočnosti, ktoré inak boli predmetom konania pred okresným súdom, ale ten sa s nimi nezaoberal iba preto, že zaujal chybnú právnú argumentáciu. Vzhľadom na to, že námietka započítania má povahu procesnej obrany a bola uplatnená pred súdom prvej inštancie možno ju uplatniť aj pred odvolacím súdom, pretože sa vylučuje iba vzájomná žaloba a nie kompenzačná námietka. Podľa § 147 ods. 2 C.s.p., keďže na krajskom súde sú už iné konania tých istých účastníkov a rovnakého predmetu konania navrhol opätovne spojenie konaní v zmysle § 166 ods. 1 v spojení s § 378 ods. 1 C.s.p. a v tomto spojenom konaní, aby krajský súd vydal zrušujúce uznesenie s príkazom meritórne posúdiť obranu žalovanej cez vznesenú kompenzačnú námietku.

7. Žalobca zaslal následné vyjadrenie (doručené odvolaciemu súdu dňa 11.11.2016) , poukázal, že dôvodom odvolania bolo v podstatne len neuznanie kompenzačnej námietky žalovaného týkajúcej sa zhodnotenia predmetu nájmu. Doplnené podanie žalovaného obsahuje aj iné dôvody ako odvolanie, čo je v rozpore s ust. § 365 ods. 3 C.s.p. Je právom žalobcom disponovať žalobou a domáhať sa v súdnom konaní iba časti svojej pohľadávky a je vecou súdu, či konanie v zmysle § 166 ods. 1 C.s.p. spojí alebo nie. Žalovaný opiera svoj nárok o ust. § 667 ods. 1 štvrtá veta Občianskeho zákonníka. V súdnej veci žalovaný nie je oprávnený požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota vecí, nakoľko uvedené by bolo v rozpore zmluvných strán a to ustanovenie bodu 7.7 čl. VII Zmluvy o nájme, keď poukázal nato, že ustanovenie § 667 ods. 1 štvrtá veta Občianskeho zákonníka je ustanovením dispozitívnym a to s poukazom na prelomové rozhodnutie NS ČR sp. zn. 28 Cdo 1222/2007. Prvoinštančný súd aj správne vyhodnotil vykonané dokazovanie, keď v zdôvodnení rozsudku uviedol, že jednostranné započítanie pohľadávky voči pohľadávke štátu je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatné. Zákon o správe majetku štátu podrobuje osobitnej úprave iba časť majetku štátu a to vo verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére. Žalobca bol povinný pri prenechaní priestorov do nájmu riadiť sa ustanovenia Zákona o správe majetku štátu, kedy ide o výkon činností vo verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére podriadený režimu citovaného zákona. Postup podľa čl. 144 ods. 2 Ústavy nebol potrebný, keď prvoinštančný súd nemal pochybnosti o aplikácii správneho ustanovenia zákona ani o jeho výklade a nemal dôvod sa domnievať, že by dané ustanovenie malo byť v rozpore s ústavou.

8. V reakcii žalovanej na vyjadrenie žalobcu (doručené odvolaciemu súdu dňa 28.11.2016) žalovaná uviedla, že podanie z 20.2.2015 nemôže byť v rozpore s § 365 C.s.p., lebo bolo urobené za platnosti a účinnosti O.s.p., takže jeho účinky sú podľa § 470 ods. 2 C.s.p. zachované a navyše pre súd platí iura novit curia. Ust. § 667 ods. 1 štvrtá veta Občianskeho zákonníka je ustanovenie kogentnej povahy a preň platí zásada zákazu bezdôvodneného obohatenia ako všeobecný právny princíp uznávaný judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva ako aj princíp spravodlivosti.

9. Podľa § 470 ods. 1 prechodných ustanovení zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok platného a účinného od 1.7.2016 (ďalej len „C.s.p.“) ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté predto dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

10. Odvolací súd rozhodol o procesnom návrhu žalovaného v zmysle § 166 ods. 1 C.s.p. na spojenie konaní vedených na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 9Co 763/2014, 2Co 90/2015 a 14Co 148/2015 Uznesením č.k. 9 Co 763/2014-235 zo dňa 19.12.2016 tak, že návrh na spojenie vecí zamietol, keď predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 4.1.2017.

11. Odvolací súd následne s poukazom na vyššie uvedené ustanovenie C.s.p. preskúmal a prejednal vec v zmysle § 379, 380 ods. 1 C.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania (rozsudok bol odvolacím súdom verejne vyhlásený podľa § 378 ods. 1 v spojení s § 219 ods. 3 C.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

12. Po oboznámení sa s obsahom spisu má odvolací súd zato, že súd prvej inštancie vzhľadom na vykonané dokazovanie riadne zistil skutkový stav veci v zmysle § 153 ods. 1 O.s.p. opísaný v odseku 1.1. Súd prvej inštancie vec správne právne posúdil, keď s poukazom na vyššie citované články Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 16.03. 2010 č. 1/2010 a ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb.

o nájme a podnájme nebytových priestorov zaviazal žalovaného k povinnosti zaplatiť žalobcovi sumu 47.818,05 € spolu s úrokom z omeškania v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka, ktorá suma predstavuje časť z dlhu na nájmomnom a službách spojených z užívaním predmetu nájmu v období od 20.11.2010 do 20.1.2012 a pozostáva z nezaplatenej istiny vo výške 18.312,26€ splatnej dňa 20.1.2011, z nezaplatenej istiny 430,52 € splatnej 28. 01. 2011, z nezaplatenej istiny vo výške 18.312,26€ splatnej dňa 20.2.2011 a z nezaplatenej istiny vo výške 10.762,31€ splatnej dňa 20.3.2011, keď medzi stranami konania nebolo sporné, že žalovaný dohodnuté nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za uvedené obdobie neplatil.

13. Spornou otázkou zostalo, či nedošlo k zániku záväzku jednostranným započítaním, keď žalovaný tvrdil, že má voči žalobcovi pohľadávku v celkovej výške 652.445,71€, ktorá pohľadávka pozostáva zo zostatkovej hodnoty stavebných úprav nebytových priestorov. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že pokiaľ by aj bola preukázaná existencia pohľadávky žalovaného voči žalobcovi, túto pohľadávku nie je v zmysle ustanovenia § 6a ods. 8 zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu možné započítať proti pohľadávke štátu a tiež k záveru, že žalovaný ani nemá voči žalobcovi pohľadávku predstavujúcu nárok na zaplatenie zostatkovej hodnoty stavebných úprav, ktoré vykonal na predmete nájmu, nakoľko v zmluve bolo výslovne dohodnuté, že všetky stavebné a iné úpravy predmetu nájmu môže žalovaný ako nájomca uskutočňovať výlučne na vlastné náklady bez možnosti požadovania ich náhrady od žalobcu. Ako už bolo uvedené vyššie žalovaný práve tieto závery súdu prvej inštancie v odvolaní spochybňoval, keď poukazoval na nesprávne právne posúdenie jeho započítacej námietky.

14. Odvolací súd sa nestotožňuje zo záverom súdu prvej inštancie v tom smere, že žalovaný nemá voči žalobcovi žiadnu pohľadávku predstavujúcu nárok na zaplatenie zostatkovej hodnoty stavebných úprav, ktoré vykonal na predmete nájmu, nakoľko v zmluve bolo výslovne dohodnuté, že všetky stavebné a iné úpravy predmetu nájmu môže žalovaný ako nájomca uskutočňovať výlučne na vlastné náklady bez možnosti požadovania ich náhrady od žalobcu.

14.1. Podľa bodu 7.7 článku VII zmluvy je nájomca oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu na vlastné náklady bez možnosti započítania proti nájomnému, alebo požadovania ich náhrady od prenajímateľa.

14.2. 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.

14.3. Odvolací súd zastáva názor, že právo nájomcu podľa § 667 ods. 1 veta štvrtá Občianskeho zákonníka je viazané na splnenie dvoch predpokladov. Prvým z nich sú zmeny na veci vykonané so súhlasom prenajímateľa a druhým predpokladom je skončenia nájmu ako takého. Inak povedané, z citovaného ustanovenia možno vyvodiť záver, že ak sa nájomca nedohodne do skončenia nájmu s prenajímateľom inak, vznikne mu prvý deň po jeho skončení právo požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie veci, ktoré boli vykonané s jeho súhlasom. Toto právo má nájomca aj v prípade, že nájomná zmluva na to vôbec nepamätá, príp. ho dokonca vylučuje napr. je v nájomnej zmluve výslovne stanovené, že stavebné úpravy prebiehajú výlučne na náklady nájomcu ako je to uvedené v bode 7.7 článku VII Zmluvy. Výšku uvedenej náhrady nemožno, ale stotožňovať so sumou, ktorú nájomca za zmeny skutočne vynaložil. Od prenajímateľa sa totiž nájomca môže odôvodnene domáhať zaplatenia iba tohto, o čo sa v dôsledku vykonaných zmien zvýšila hodnota prenajatej veci. hodnota prenajatej veci sa stanovuje nie ku dňu ukončenia zmien, ale ku dňu skončenia nájmu.

14.4. Žalobca vo svojom vyjadrení doručeným odvolaciemu súdu dňa 11.11.2016 trval na tom, že žalovaný nie je oprávnený požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci, nakoľko uvedené by bolo v rozpore zmluvných strán a to ustanovenie bodu 7.7 čl. VII Zmluvy o nájme, keď poukázal nato, že ustanovenie § 667 ods. 1 štvrtá veta Občianskeho zákonníka je ustanovením dispozitívnym a to s poukazom na prelomové rozhodnutie NS ČR sp. zn. 28 Cdo 1222/2007. Odvolací súd sa zo závermi uvedenými v tomto rozhodnutí nestotožňuje, keď poukazuje na novšiu judikatúru NS ČR sp. zn. 26 Cdo 607/2011, 26 Cdo 3951/201, 28 Cdo 897/2008, odbornú literatúru (I. Fekete : Veľký komentár k Občianskemu zákonníku, 2 diel, Bratislava 2011) v ktorých rozhodnutiach, resp. v

literatúre je vyslovený totožný záver k akému dospel odvolací súd v odseku 14.3., t.j. že právo požadovať protihodnotu má nájomca aj v prípade, že nájomná zmluva na to vôbec nepamätá, príp. ho dokonca vylučuje, lebo v opačnom prípade by došlo k bezdôvodnému obohateniu jedného účastníka zmluvy - prenajímateľa na úkor druhého účastníka zmluvy - nájomcu.

15. Bez ohľadu na vyššie uvedené je správny záver súdu prvej inštancie, že k zániku dlhu žalovaného nedošlo započítaním v zmysle § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka a to s poukazom na ustanovenie § 6a ods. 8 zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu platného a účinného do 30.7.2012 (t.j. v čase skončenia nájmu) podľa ktorého pohľadávku štátu nemožno započítať jednostranným právnym úkonom.

15.1. Žalovaný v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie svojvoľne interpretoval jednostrannú započítaciu námietku, keď nevzal do úvahy ani ust. § 1 ods. 2 zákona č. 278/1993 Zb., ktorý z pôsobnosti tohto zákona vylučuje záväzkovo právne vzťahy upravené v § 488 teda aj § 581 a nasl. Občianskeho zákonníka. Odvolací súd k uvedenému uvádza, že sa stotožňuje s názorom žalobcu, že Slovenská filharmónia ako správca majetku štátu, konkrétne budovy Reduta, v ktorej sa predmet nájmu nachádzal, bola povinná pri prenechaní priestorov do nájmu riadiť sa ustanoveniami zákona č. 278/1993 Zb., keďže išlo o výkon činnosti vo verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére. V zmysle § 3 ods. 3 citovaného zákona „ Majetok štátu, ktorý neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, sa považuje za prebytočný majetok štátu. Správca je povinný s prebytočným majetkom štátu naložiť bez zbytočného odkladu, účelne a s maximálnou hospodárnosťou v súlade s týmto zákonom a osobitnými predpismi.“ Jednou z možností je prenechanie prebytočného majetku do nájmu nájomcovi nájomnou zmluvou a celý tento proces sa riadi citovaným zákonom č. 278/1993 Zb. čo vyplýva priamo z Preambuly Zmluvy , zo Súhlasu Ministerstva financií zo dňa 12.5.2010. č. MF/15091/2010-82 (č.l. 24 spisu) a preto je zrejmé, že ide o výkon činnosti regulovaný zákonom o správe majetku štátu.

15.2. Právne irelevantná je aj námietka žalovaného, že ustanovenie § 6a už nie je súčasťou zákona č. 278/1993 Z.z. a preto rozhodovanie odvolacieho súdu nebude môcť byť predmetom úvah. Odvolací súd zastáva názor, že súd je povinný vzhľadom na absenciu prechodných ustanovení úkon započítania posudzovať podľa zákona účinného v čase, keď bol úkon vykonaný, t. j. v čase zápočtu bol tento zápočet citovaným ustanovením zakázaný. Navyše zákon č. 374/2014 Z.z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov účinný od 1.1.2015, v ustanovení § 8 jasne hovorí o možnosti započítania voči pohľadávke štátu výlučne dohodou, keď jednostranný zápočet je zakázaný stále. Práve citovaný zákon vypustil ust. § 6a zák. č. 278/93 Z.z., nakoľko právna úprava pohľadávok štátu sa presunula do samostatného zákona.

16. Ak teda súd prvej inštancie s poukazom na vyššie uvedené zaviazal žalovaného k povinnosti zaplatiť žalobcovi sumu 47.818,05 € spolu príslušenstvom, keď dospel k záveru, že pohľadávka žalobcu nezanikla započítaním rozhodol vecne správne a odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods.1,2 C.s.p. ako vecne správne potvrdil vrátane výroku o trovách konania, o ktorých prvostupňový súd správne rozhodol v zmysle § 142 ods. 1 O.s.p..

17. K námietke žalovaného, že mu bolo a postupom súdu prvej inštancie porušené ústavné právo na spravodlivý proces a súdnu ochranu z dôvodu nerešpektovanie postupu podľa § 118 ods. 2 O.s.p. odvolací súd dodáva, že ustanovenie § 118 ods. 2 O.s.p. ukladá súdu povinnosť oboznámiť účastníkov konania na pojednávaní s predbežným zhrnutím sporných a nesporných skutkových okolností a tiež s predbežným názorom súdu na to, ktoré z navrhnutých dôkazov treba vykonať a ktoré vykonané nebudú. Je potrebné prisvedčiť žalovanému, že obsah zápisníc nedáva podklad pre záver, že súd prvej inštancie postupoval podľa § 118 ods. 2 O.s.p. Napriek tomu, že procesný postup ktorý nerešpektuje § 118 ods. 2 O.s.p. nemožno považovať za správny, toto porušenie nemá žiaden priamy dosah na možnosť vylúčenia účastníka občianskeho súdneho konania z jeho procesných oprávnení, ktoré mu procesný poriadok priznáva (viď rozhodnutia najvyššieho súdu sp.zn. 6 Cdo 134/2010 a 4 Cdo 167/2012), v dôsledku čoho táto námietka nebola spôsobilá privodiť na vec iný názor.

18. Žalovaný v odvolaní žiadal v prípade ak odvolací súd potvrdí napadnutý rozsudok, aby odvolací súd pripustil voči svojmu rozhodnutiu dovolanie v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p. pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu.

18.1. S poukazom na vyššie citované ustanovenia ustanovenie § 470 ods. 1 C.s.p. platí tento zákon, ktorý nadobudol účinnosť dňa 1.7.2016, aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti, zákonodarca teda ustanovil tzv. okamžitú aplikabilitu Civilného sporového poriadku aj na už prebiehajúce konania. Prípustnosť dovolania je v Civilnom sporovom poriadku upravená zásadne odlišne od právnej úpravy v Občianskom súdom poriadku účinnom do 30.6.2016. V § 419 a nasl. C.s.p. sú vymedzené podmienky, za splnenia ktorých je prípustné dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu. Civilný sporový poriadok neumožňuje odvolaciemu súdu rozhodnúť o žiadosti strany konania týkajúcej sa prípustnosti dovolania proti svojmu potvrdzujúcemu rozsudku tak, ako to bolo ustanovené v § 238 ods. 3 O.s.p., keď inštitút pripustenia dovolania podľa tohto ustanovenia nemá ekvivalent v Civilnom sporovom poriadku a prípustnosť dovolania proti tomuto rozsudku sa riadi výlučne kritériami uvedenými v § 419 a nasl. C.s.p..

19. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p.. Nakoľko odvolací súd odvolaniu žalovaného nevyhovel a napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil, mal žalobca v odvolacom konaní plný úspech a vznikol mu nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

20. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov, § 393 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods.2 C.s.p.).

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolaťela musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa(§ 429 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods.1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods.2 C.s.p.).