

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 6Co/237/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1215208312  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kučerová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1215208312.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Kučerovej a sudcov JUDr. Michaely Krajčovej a Mgr. Jany Janics Bajánkovej v právnej veci žalobcu: F., M..L..T., M. M. N.R. X, XXX XX Z., R.: XX XXX XXX, proti žalovanému: M. O.N. Z. F. I. B. M. - XX Z..V., so sídlom N. X, XXX XX Z., R.: XX XXX XXX, zast. JUDr. Jurajom Hladkým, advokátom so sídlom Zadunajská cesta 3, Bratislava, IČO: 422 68 141, o zaplatenie 7.959,99 eur s prísl., na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II z 29. januára 2019, č.k. 12C/150/2015-233, takto

### rozhodol:

- I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom výroku (I. výrok) a v súvisiacom výroku o náhrade trov konania (III. výrok) potvrdzuje.
- II. Odvolanie žalovaného do zamietajúceho výroku (II. výrok) sa o d m i e t a .
- III. Žalobcovi sa priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.
- IV. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 4.260,99 eur (I. výrok), vo zvyšku žalobu zamietol (II. výrok) a žalobcovi priznal náhradu trov konania vo výške 7 %.

2. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa žalobou z 31.3.2015 domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť uhradiť mu sumu 7.959,99 eur vrátane trov konania z titulu zhodnotenia priestorov spoločného zariadenia bytového domu súp. č. XXXX, postaveného na parc. č. XXXXX/X, zapísaného na LV č. XXXX, N.Ú.. I.. Súd prvého stupňa zistil, že uznesením č. 13/2005 prijatým dňa 13. decembra 2005 na schôdzi zhromaždenia vlastníkov bytových a nebytových priestorov Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov M. - XX Z..V. na N. U. Č.. X O. Z. (ďalej len „spoločenstvo“) schválilo spoločenstvo nájom spoločných zariadení domu žalobcovi, spoločnosti F., M..L..T. za účelom vytvorenia kancelárskych priestorov pre jej podnikateľskú činnosť. Z vykonaného dokazovania mal prvoinštančný súd ďalej zistené, že dňa 15.7.2007 bola uzavretá zmluva o nájme spoločných zariadení domu podľa § 720 Občianskeho zákonníka, § 7b zákona č. 182/1993 Z.z. (ďalej len „zmluva“) vrátane jej dodatkov z 5.2.2008 a 12.12.2010 medzi prenajímateľom Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov M. - XX Z..V., M. M.: N.T. X, Z. zastúpeným Ing. arch. X. M., B., predsedom spoločenstva, V. G.I. M., B. L. M., R.. F. L. N., V. W. a nájomcom F., M..L..T., M. M.: N. X, Z., zastúpeným R.. J. G., konateľom, predmetom ktorej bol nájom spoločných zariadení domu pozostávajúcich z dvoch miestností o celkovej výmere 39 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na prízemí bytového domu na N. U. X M. F., M..L..T. na dobu určitú, t.j. od 1.4.2006 do 31.3.2011 za dojednanú cenu 6.500,- Sk, ktoré bolo splatné mesačne do 30. dňa

kalendárneho mesiaca. Z nájomnej zmluvy zistil, že nájomca F., M..L..T.. mal prednostné právo na predĺženie nájmu, ktoré si mohol uplatniť najneskôr v lehote 6 mesiacov pred ukončením nájmu. V prípade písomnej dohody o predčasnom ukončení nájmu si zmluvné strany mali dohodnúť finančnú náhradu za odkúpenie technického zhodnotenia prenajatých priestorov na základe súdnoznaleckého posudku (čl. 5). Dodatkom k nájomnej zmluve z 5.2.2008 sa zmenil čl. 5 nájomnej zmluvy tak, že v prípade akéhokoľvek ukončenia nájomného vzťahu (výpoveďou, dohodou, uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý) si mali zmluvné strany dohodnúť finančnú náhradu pre spoločnosť F., M..L..T.. za technické zhodnotenie prenajatých priestorov. Dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve strany sporu predĺžili prenájom priestorov od 1.4.2011 do 31.3.2016. Žalovaný listom z 2.7.2012 oznámil žalobcovi, že predĺženie zmluvy o prenájme nebytových priestorov v bytovom dome nebolo schválené zhromaždením vlastníkov a je teda neplatné. Žalobca si uplatnil u žalovaného zľavu na nájmomnom za mesiace január a február 2012 v rozsahu 50 %, s ktorým však žalovaný nesúhlasil. Dodatky k nájomnej zmluve z 5.2.2008 a 12.12.2010 žalovaný považoval za absolútne neplatné právne úkony z dôvodu, že boli uzavreté bez predchádzajúceho súhlasu zhromaždenia spoločenstva aj vzhľadom na konflikt záujmov, nakoľko konateľom žalovaného bol v čase uzavretia oboch právnych úkonov R.. F.. X. M., ktorý bol súčasne aj predsedom spoločenstva. Z uvedeného dôvodu mal žalovaný za to, že zmluva o nájme spoločných zariadení domu bola medzi stranami sporu uzavretá na dobu určitú do 31.3.2011, pričom po tomto dátume užíval žalovaný nebytové priestory v zmysle § 676 ods. Občianskeho zákonníka. Prvoinštančný súd vyhodnotil ako nespornú skutočnosť, že v spoločných priestoroch bytového domu došlo na prizemí k rekonštrukcii nebytových priestorov, ktorá spočívala v stavebnom prepojení do jedného prevádzkového celku a ktorej rekonštrukciou vznikli kancelárske priestory, ktoré užíval žalobca. Spornou skutočnosťou podľa prvostupňového súdu bola finančná náhrada za technické zhodnotenie prenajatých priestorov. Ďalej poznamenal, že podanej žalobe predchádzalo konanie vedené na Okresnom súde Bratislava II, sp. zn. 12C 30/2014, ktorý zamietol žalobu žalobcu M. O. Z. a nebytových priestorov M. - XX Z..V.. N. M. X. T. Ž. F., M..L..T.. zaplatenia sumy 6.257,04 eur s prísľušenstvom.

3. Za tohto skutkového stavu, citujúc § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dospel súd prvej inštancie k záveru, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k započítaniu pohľadávok, t.j. pohľadávka žalovaného na nájmomnom bola započítaná s pohľadávkou žalobcu na úhradu ceny za výmenu okien v telocvični bytového domu, čo vyplýva aj zo svedeckých výpovedí L. a TU.. Podľa okresného súdu, neobstalo tvrdenie žalovaného, ktorý mohol uhradiť zhodnotenie priestorov iba v prípade predčasného ukončenia nájomnej zmluvy a to z dôvodu dodatku k nájomnej zmluve dňa 5.2.2008 s poukazom na skutočnosť, že za prenajímateľov bol pri menách R.. N. F. V. W. iba odkaz na uznesenie prijaté spoločenstvom č. 13/2005. Podľa súdu prvej inštancie, žalovaný nepreukázal, že by za výmenu okien, ako aj za ďalšie stavebno-technické úkony realizované žalobcom v prospech bytového domu tieto aj uhradil. Ozrejmil, že z nájomnej zmluvy mal zistené, že žalovanému vznikla povinnosť uhradiť žalobcovi zhodnotenie predmetu nájmu v prípade akéhokoľvek ukončenia nájmu. Poukázal tiež na skutočnosť, že samotný predmet nájmu slúžil aj pre potreby žalovaného, nakoľko v uvedených priestoroch sa konali stretnutia vedenia žalovaného, ako aj spoločenstva. Hodnotu objektu nájmu mal preukázanú znaleckým posudkom č. X/XXXX vyhotoveným znalkyňou R.. Y. W., v ktorom určila hodnotu objektu nájmu na sumu 7.826,51 eur vrátane DPH, ktorú znížila v dôsledku technického opotrebenia na sumu 4.260,99 eur bez DPH, ktorú súd prvého stupňa priznal žalobcovi. Vzhľadom na uvedené vyhovel žalobnému návrhu v časti 4.260,99 eur a vo zvyšku žalobu zamietol.

4. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že v konaní úspešnému žalobcovi priznal náhradu trov konania vo výške 7 %, nakoľko úspech žalobcu predstavuje 53,5 % a úspech žalovaného 46,5 %.

5. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie, a to v celom rozsahu, z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) C.s.p. Navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie a žalobu zamietol a priznal mu náhradu trov konania v plnej výške. Namietal, že zmluvné strany sa v zmysle čl. 5 dohodli, že iba v prípade predčasného ukončenia nájmu sa dohodne finančná náhrada za odkúpenie technického zhodnotenia priestorov a to na základe súdnoznaleckého posudku. Mal za to, že v zmysle výslovnej dohody zmluvných strán žalobcovi nevznikol nárok na náhradu technického zhodnotenia priestorov, nakoľko k predčasnemu ukončeniu nájmu nedošlo, naopak nájomný vzťah trval 8 rokov. Požiadavka žalobcu je preto podľa žalovaného protiprávna, nakoľko odporuje výslovnej dohode zmluvných strán. Poukázal na skutočnosť, že žalovaný, ktorý zastupuje tretie osoby, t.j. vlastníkov bytov a nebytových priestorov odsúhlasil prenájom dotknutých priestorov na schôdzi spoločenstva iba preto, že sa zo spoločných finančných prostriedkov nemalo nahrádzať

technické zhodnotenie prenajatých priestorov v prípade, ak nebude predčasne ukončený nájomný vzťah. Dôvodil, že rekonštrukcia priestorov bola na prospech žalobcu (nájomcu), ktorý si priestory upravil pre svoje potreby a vlastníci bytov nemali záujem uvedené technické zhodnotenie znášať, nakoľko to pre nich nebolo potrebné a už vôbec nie v rozsahu, v ktorom ho uskutočnil žalobca. Poznamenal, že medzi stranami nebol dohodnutý ani rozsah prác, či výška nákladov. K argumentácii žalobcu, že dodatkom k nájomnej zmluve vznikol nárok na technické zhodnotenie v prípade akéhokoľvek ukončenia nájomného vzťahu, nie iba predčasného uviedol, že sa jedná o zásadnú zmenu dohodnutých zmluvných podmienok, ktorá má priamy vplyv na spoločné financie obyvateľov domu bez toho, aby s tým žalovaný vyjadril súhlas. Daný právny úkon preto považoval za neplatný, odporujúci zákonu, zmluve o spoločenstve, oprávneným záujmom vlastníkov bytov a dobrým mravom. Argumentoval, že Predseda spoločenstva R.. M. bez schválenia zhromaždenia vlastníkov bytov v rozpore s čl. X bod 7 zmluvy o spoločenstve podpísal dodatok k nájomnej zmluve, ktorou zaťažil budúci rozpočet žalovaného o sumu zásadne prevyšujúcu sumu 20.000,- Sk. Namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s argumentáciou žalovaného, že na všetky úkony týkajúce sa prenájmu spoločných častí domu sa vyžaduje schválenie zhromaždenia vlastníkov bytov. Namietal, že sa nevysporiadal aj s neplatnosťou dodatku k zmluve, ktorý nebol riadne schválený členskou schôdzou a vec nesprávne právne posúdil. Poukázal aj na konflikt záujmov, ktorý v danom zmluvnom vzťahu existoval. Nájomná zmluva bola uzavretá medzi žalobcom ako spoločnosťou, ktorú spoluvlastnil R.. M.Č. a v ktorej bol konateľ a medzi žalovaným ako spoločenstvom vlastníkov bytov, v ktorom bol R.. M. predsedom. Na uvedenej skutočnosti nič nemení ani to, že zmluvu resp. dodatok k zmluve podpisoval druhý konateľ R.. G.. Podľa žalovaného je zjavné, že uzavretie dodatku k nájomnej zmluve bolo výhradne iba na prospech spoločnosti F., M..L..T.. F. R.. M. nekonal v prospech spoločenstva, ale v prospech vlastnej obchodnej spoločnosti. Zdôraznil, že na uvedenú skutočnosť musí súd brať ohľad pri hodnotení daného právneho úkonu, právneho vzťahu resp. uplatneného nároku, nakoľko takéto konanie odporuje aj pravidlám poctivého obchodného styku. Ďalej uviedol, že žalobca začal užívať predmet nájmu 1.4.2006, pričom nájomné hradil až od 15.7.2007 a za obdobie od 1.4.2006 do 15.7.2007 malo byť nájomné započítané s pohľadávkou žalobcu na vytvorenie kancelárskych priestorov. Za predpokladu, že by žalobcovi aj vznikol nárok na náhradu nákladov na rekonštrukciu prenajatých priestorov, tento bol v plnom rozsahu vysporiadaný započítaním pohľadávok, t.j. s pohľadávkou na nájomné od 1.4.2006 do 15.7.2007. Podľa žalovaného neobstojí tvrdenie uvedené v odôvodnení napadnutého rozsudku, že iné plnenie bolo započítané (výmena okien v iných ako prenajatých priestoroch), nakoľko sa neopiera o vykonané dôkazy. Súd prvej inštancie sa podľa žalovaného odvolal na obhliadku priestorov, ktorá nebola vykonaná v predmetnom konaní a z ktorej žiadnym spôsobom nevyplývalo, čo bolo predmetom zápočtu. Namietal, že žalobca nepreukázal v konaní, že by si žalovaný objednal od žalobcu výmenu okien v iných ako prenajatých priestoroch, alebo že by bola žalovaným odsúhlasená suma za výmenu okien a pod. Žalovaný je toho názoru, že žalobca si svojvoľne určil sumu za výmenu okien, ktorú si jednostranne započítal, ale v konaní nepreukázal. Súd prvej inštancie tak na základe vykonaných dôkazov dospel k zjavne nesprávnym záverom. Na záver uviedol, že prvoinštančný súd sa nevysporiadal s dôležitými argumentmi žalovaného, napadnuté rozhodnutie je nepresvedčivé a nepreskúmateľné.

6. Žalobca považoval odvolanie žalovaného za nedôvodné. Mal za to, že nárok žalobcu na úhradu nákladov za realizáciu technického zhodnotenia objektu je oprávnený a postup žalovaného považoval za účelový. Poukázal na to, že v nájomnej zmluve je uvedená klauzula o prednostnom práve na predĺženie zmluvného vzťahu, k čomu aj došlo z dôvodov na strane žalovaného. Nestotožnil sa s tvrdením žalovaného, že medzi stranami nebol dohodnutý rozsah prác alebo nákladov vzhľadom na to, že pred hlasovaním o súhlase s realizáciou technického zhodnotenia prebehla na zhromaždení rozsiahla diskusia, po ktorej vlastníci bytov odsúhlasili prenájom a realizáciu technického zhodnotenia. Podľa žalobcu bol prítomným na zhromaždení predložený pred samotným hlasovaním technický náčrt, v ktorom bol zdokumentovaný rozsah a charakter stavebných úprav. Uviedol, že zmluvný vzťah bol ukončený predčasne zo strany žalovaného a to písomnou formou, ale aj vecnými obštrukciami pri užívaní predmetných priestorov. Žalobca považoval nájomnú zmluvu medzi žalobcom a žalovaným v záujme oboch zmluvných strán, naopak žalovaný užíva zhodnotenú priestory bez akejkoľvek úhrady pre účely volených orgánov a zástupcov vlastníkov spoločenstva. Žalobca ako nájomca mesačne uhrádzal dohodnuté nájomné, plnil povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvného vzťahu a napriek tomu mu bolo znemožnené po výmene vedenia bytového domu v roku 2012 riadne užívať predmet nájmu. Žalovaný mu neumožnil riadny vstup do prenajatých priestorov a z uvedeného dôvodu ukončil zmluvný vzťah výpoveďou. R.. M. podpísal dodatok k nájomnej zmluve ako jeden zo štyroch poverených členov spoločenstva na základe platného uznesenia zhromaždenia, pričom z uzatvoreného zmluvného vzťahu malo spoločenstvo nielen finančný ale aj vecný prospech, pričom súdom priznaná výška nákladov za

technické zhodnotenie predstavovala iba cca 50 % reálnych nákladov v roku 2016. Pokiaľ žalovaný poukázal v odvolaní na konflikt záujmov, žalobca uviedol, že žiaden subjekt neprejavil záujem o prenájom okrem spoločnosti F., M..L..T., ktorej bol žalobca spoluvlastníkom. Spoločnosť F., M..L..T.. zabezpečila výmenu okien za plastové okná za režijné náklady, zrealizovala prípojku na hromozvod, ako aj úpravu terénu okolo bytového domu, čím vznikli pohľadávky, ktoré boli započítané s pohľadávkou za nájomné v období od 1.6.2006 do 15.7.2007.

7. Žalovaný v replike zotrval na svojej odvolacej argumentácii.

8. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

9. Súd prvej inštancie vo veci vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu, na jeho základe zistil správne skutkový stav veci a napadnutý rozsudok aj podrobne a presvedčivo odôvodnil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku a konštatuje jeho správnosť (§ 387 ods. 2 C.s.p.).

10. V preskúmvanej veci rozhodnutie súdu prvej inštancie zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie súdneho rozhodnutia v zmysle § 220 C.s.p., pretože súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania a stanoviská strán sporu k prejednávanej veci, citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávany prípad, a z ktorých vyvodil svoje právne závery. S poukazom na uvedené ako aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 30.11.2009, sp. zn. 2 Cdo 238/2008, sa odvolací súd zaoberal len tými odvolacími námietkami a argumentmi žalovaného, ktoré boli pre rozhodnutie o odvolaní odvolacím súdom relevantné.

11. Predmetom konania je nárok žalobcu na vysporiadanie investícií, ktoré ako nájomca vložil do prenajatej veci so súhlasom prenajímateľa- žalovaného podľa § 667 ods. 1 štvrtá veta Občianskeho zákonníka.

12. 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.

13. Z dikcie citovaného ustanovenia vyplýva, že toto upravuje dva rôzne právne režimy úhrady nákladov spojených s vykonávanými zmenami nájomcu na prenajatej veci. Z prvej a druhej vety § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že nájomca, ktorý vykonal zmeny na veci je oprávnený požadovať úhradu nákladov s tým spojených len v prípade ak tieto zmeny vykonal po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, ktorý sa súčasne zaviazal, že tieto aj uhradí. Z dikcie § 667 ods. 1 vety tretej Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak zmluva neurčuje inak je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov vynaložených na zmeny prenajatej veci až po skončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorým došlo v dôsledku užívania veci nájomcom. Štvrtá veta § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje špeciálne právo nájomcu na vysporiadanie investícií vložených do prenajatej veci so súhlasom prenajímateľa. Inak povedané ak sa nájomca nedohodne do skončenia nájmu s prenajímateľom inak, vznikne mu prvým dňom po jeho skončení právo požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie veci, ktoré boli vykonané s jeho súhlasom. Toto právo má nájomca i v prípade, že nájomná zmluva na to vôbec nepamätá (zodpovedajúcim znížením nájomného) alebo ho dokonca aj vylučuje, teda že v nájomnej zmluve je výslovne uvedené, že stavebné úpravy v predmete nájmu prebiehajú výlučne na náklady nájomcu. Výšku uvedenej náhrady však nemožno stotožňovať so sumou, ktorú nájomca za zmeny skutočne vynaložil. Od prenajímateľa sa nájomca môže domáhať zaplata iba toho, o čo sa v dôsledku vykonaných zmien zvýšila hodnota prenajatej veci. Hodnota veci sa určuje nie ku dňu ukončenia zmien, ale ku dňu skončenia nájmu. Z uvedeného vyplýva, že ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje dve rozličné práva nájomcu súvisiace so zmenami na veci, ktorá je predmetom nájmu. Prvé právo sa týka náhrady nákladov, ktoré nájomca na veci skutočne vynaložil. Druhé právo sa týka úhrady investícií, o ktoré bola vec zhodnotená oproti stavu existujúcemu pred uskutočnením týchto zmien.

14. V danom prípade je predmetom konania nárok spočívajúci v kompenzácií za zhodnotenie predmetu nájmu.

15. Z obsahu spisu vyplýva, že strany uzavreli dňa 15.7.2007 Zmluvu o nájme spoločných zariadení domu podľa § 720 Občianskeho zákonníka a § 7d zákona č. 182/1993 Z.z., predmetom ktorej bol nájom

spoločných zariadení pozostávajúcich z dvoch miestností v celkovej výmere 39 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na prízemí bytového domu na N. U. X. V zmysle čl. 5 nájomnej zmluvy si zmluvné strany dohodli v prípade písomnej dohody o predčasnom ukončení nájmu finančnú náhradu za odkúpenie technického zhodnotenia prenajatých priestorov na základe znaleckého posudku súdu. Uvedený nájom skončil dňom 31.03.2013.

16. Pre posúdenie opodstatnenosti žalovaného nároku bolo preto rozhodujúce zistenie, že žalobca ako nájomca vykonal zmeny na predmete nájmu po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, pričom strany si dohodli náhradu týchto nákladov iba v prípade písomnej dohody o predčasnom ukončení nájmu. Keďže v danom prípade nebolo sporné, že nájom predčasne ukončený nebol, dokonca bol dva krát po sebe predlžovaný podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, správne súd prvej inštancie dospel k záveru o dôvodnosti uplatneného nároku. Treba totiž vychádzať z toho, že po riadnom skončení nájmu absentovala dohoda o úhrade nákladov a preto prináležalo žalobcovi právo na úhradu investícií, o ktoré sa prenajatá vec zhodnotila. Zo znaleckého posudku R.. Y. W. (ktorý žalovaný v priebehu celého konania nespochybnil a neuviedol voči nemu žiadne námietky) vyplýva, že výška peňažnej hodnoty technického zhodnotenia priestorov- pôvodnej práčovne a skladu, nachádzajúcich sa na prízemí bytového domu na N. U. X je 4601,49 eur bez DPH. Na vyplatenie tejto sumy mal žalobca nárok. Súd prvej inštancie síce na vec správne aplikoval § 667 ods. 1 v znení štvrtej vety. Pokiaľ je v tomto bode uvedená veta tretia je evidentné, že ide o zrejmu nesprávnosť, nakoľko následne súd prvej inštancie citoval znenie vety štvrtej ( bod 21 odôvodnenia). Pri výške sumy zhodnotenia predmetu nájmu však nesprávne vychádzal z tej časti znaleckého posudku R.. Y. W., ktorou vyčíslovala výšku nákladov, ktoré žalobca do prenajatej veci vložil a nie hodnotu o čo sa vec zhodnotila. Keďže ale žalobca nepodal proti zamietajúcej časti rozsudku odvolanie, odvolací súd viazaný rozsahom odvolania nemohol v tejto časti rozsudok preskúmať.

17. Námietky žalovaného uvedené v odvolaní týkajúce sa uzavretia dodatku č. 1 k zmluve o nájme a jeho neplatnosti sú právne bezvýznamné, pretože žalobca výslovne žalobou uplatnil špeciálne právo na vyporiadanie investícií vložených do prenajatej veci v zmysle § 667 ods. 1 štvrtá veta Občianskeho zákonníka a nie úhradu nákladov, ktoré vložil do prenajatej veci podľa vety druhej a tretej citovaného zákonného ustanovenia. Samotný žalovaný nespochybnil, že nájomná zmluva sa nad rámec dohodnutých piatich rokov obnovila v zmysle zákona, pričom nájomný vzťah trval až do 31.03.2013 (§ 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Táto doba už nebola pokrytá žiadnou dohodou o úhrade nákladov vložených do prenajatej veci. Rovnako nedôvodná bola aj námietka týkajúca sa nepreskúmateľnosti rozsudku ohľadom započítania. Na to, aby bolo možné v rámci kompenzačnej námietky započítať pohľadávku žalovaného v tomto konaní, bolo potrebné túto presne vyšpecifikovať čo do dôvodu a jej výšky. Žalovaný však túto povinnosť v rámci svojej procesnej obrany nesplnil. Neuviedol kedy a akým úkonom došlo k stretu pohľadávok, tak aby mohlo dôjsť k ich zániku. Jeho procesná obrana ostala len v rovine tvrdenia, že žalobca v priebehu rekonštrukčných prác nájomné neplatil (napr. čl. 50 spisu).

18. Možno zhrnúť, že obsah odvolania žalovaného nebol spôsobilý spochybniť správnosť záverov napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov v ňom uvedených, pričom ani v odvolacom konaní neboli zistené také nové rozhodujúce skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by mali za následok zmenu skutkového stavu alebo by spochybnili správnosť právnych záverov, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie. Na základe uvedeného odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom výroku a vo výroku o náhrade trov konania ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, 2 C.s.p. potvrdil.

19. Pokiaľ ide o odvolaním napadnutý zamietajúci výrok rozsudku súdu prvej inštancie (žalovaný odvolaním napadol rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu, poznámka odvolacieho súdu), možno skonštatovať, že ním nebola žalovanému spôsobená akákoľvek ujma, keďže bol v tejto časti sporu úspešný. Z uvedeného dôvodu odvolací súd v tejto časti odvolanie žalovaného odmietol podľa § 386 písm. b/ v spojení s § 359 C.s.p.

20. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 C.s.p. a plne procesne úspešnému žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

21. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

**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,

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

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

d/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

e/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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 ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho 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 príslušenstvom 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.).

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 C.s.p.).

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

Povinnosť podľa ods. 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.).