

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 7Co/236/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112239220
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Adela Unčovská
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1112239220.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Adely Unčovskej a členov senátu JUDr. Mariany Harvancovej a Mgr. Niny Dubovskej, v právnej veci žalobcov: 1/ FUND Investment, s.r.o., IČO: 35 931 591, so sídlom Kvačalova 10, Bratislava a 2/ Peva fin s.r.o., IČO: 47 046 414, so sídlom Kvačalova 10, Bratislava, oboch zastúpených: Advokátska kancelária - JUDr. Dominika Matušková, s.r.o., IČO: 47 256 702, so sídlom Pod Vtáčnikom 3, Bratislava proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava I, IČO: 00 169 226, so sídlom Palackého 24, Bratislava o zaplatenie 95 900 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I zo dňa 12.9.2018, č.k. 15C/225/2012-379, jednomyseľne takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie sa potvrdzuje.

Žalovanému sa proti žalobcom 1/ a 2/ priznáva nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali voči žalovanému zaplatenia 95 900 eur s príslušenstvom titulom zhodnotenia nebytových priestorov po skončení nájmu a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Rozhodnutie právne odôvodnil § 663, § 664, § 665 ods. 1, 2, § 667 ods. 1, 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) a vecne tým, že v konaní bolo preukázané, že medzi žalobcami (správne má znieť právnym predchodcom žalobcov) a žalovaným došlo k uzavretiu nájmovej zmluvy, na základe ktorej právny predchodca žalobcov užíval nebytové priestory, pričom zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude žalovaný v prípade skoršieho ukončenia nájmu žalobcom hradieť. Konštatoval, že medzi sporovými stranami nebolo sporné, že predmet nájmu prešiel rekonštrukciou a že na nevyhnutné opravy dal žalovaný právneho predchodcu žalobcov písomný súhlas; spornou zostala otázka, či majú žalobcovia (ako právni nástupcovia nájmomcu) po predčasnom skončení nájmu nárok na to, o čo sa zhodnotil predmet nájmu, a to v nadväznosti na znenie nájmovej zmluvy a jej dodatkov. V súvislosti s neplatnosťou vzdania sa budúcich práv na základe dohody podľa § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka poukázal na rozhodnutie NS ČR sp.zn. 28Cdo/1222/2007 a vyvodil, že nie je možné bez ďalšieho považovať dojednanie medzi prenajímateľom a nájmomcom o tom, že nájmomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, za neplatné, nakoľko v opačnom prípade by nebola rešpektovaná autonómia vôle subjektov občianskoprávneho vzťahu a tým by bola do značnej miery obmedzená sféra slobody subjektov v právnych vzťahoch garantovaná ústavným poriadkom. Uviedol, že žalobcovia svoj nárok uplatňovali ako náhradu technického zhodnotenia, neskôr ako úhradu nákladov a napokon ako zhodnotenie predmetu nájmu, čo korešponduje so zákonnou úpravou uvedenou v § 667 ods. 1

Občianskeho zákonníka, na základe ktorého 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. Dospel k záveru, že z nájmovej zmluvy je zrejmá vôľa strán, že rekonštrukciu vykonanú i so súhlasom, resp. technické zhodnotenie, ktoré rekonštrukcia predmetu nájmu prinesie, nebude prenajímateľ pri predčasnom ukončení zmluvy refundovať, nakoľko ten má možnosť si tieto náklady odpisovať a to počas celej doby trvania nájmu, ktorý bol dohodnutý na 10 rokov. Vyvodil, že strany sa slobodne rozhodli, že technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu hradiť, t.j. vôľa účastníkov smerovala k vylúčeniu aplikácie § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka. K možnosti odchylného dojednanie v zmluve podporne poukázal na rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 6Co/392/2014-174 v spojení s uznesením Ústavného súdu SR zo dňa 17.12.2015, sp.zn. II. ÚS 842/2015. Na základe uvedeného konštatoval, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno, keď nepreukázali svoj nárok spočívajúci v zhodnotení predmetu nájmu; ďalšie navrhované dokazovanie preto považoval za nadbytočné a rozporné so zásadou hospodárnosti konania. Na záver uviedol, že žalobcovia nepredložili žiaden dôkaz - faktúry, týkajúce sa materiálu, stavebných a rekonštrukčných prác fakturované dodávateľmi v období trvania nájmu, preto samotný znalecký posudok stráca na svojej relevantnosti, nakoľko nevychádzal z reálnych nákladov, ktoré boli na rekonštrukciu preinvestované. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) a plne úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

3. Proti rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia 1/ a 2/ z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) a e) C.s.p., t.j., že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedli, že svoj nárok opierali o uzatvorenie zmluvy o nájme v znení jej dodatkov, preukázateľné reálne vykonanie rekonštrukcie predmetu nájmu a udelenie súhlasu na rekonštrukciu predmetu nájmu. Poukázali na to, že žalovaný v konaní neoznačil žiadnu konkrétnu položku z rekonštrukčných prác, ku ktorej by nedal súhlas, pričom zo znenia zmluvy o nájme vyplýva, že predmet nájmu bol v takom dezolátnom stave, že bez rekonštrukcie nemohol slúžiť na účel nájmu a z odborného stanoviska k posudku vyplýva prepojenie jednotlivých rekonštrukčných prác s písomným súhlasom prenajímateľa. Vo vzťahu k spochybňovaniu súhlasu s rekonštrukciou uviedli, že písomný súhlas formuloval, pripravil a predložil sám žalovaný, preto nemôže byť na ťarchu žalobcov, ak tento súhlas bol formulovaný príliš všeobecne; pri rekonštrukcii boli pravidelne prítomní zástupcovia žalovaného a žalovaný nikdy neuviedol ani neoznačil dôkaz o tom, že by s nejakou činnosťou alebo materiálom použitým pri rekonštrukcii, resp. s jej rozsahom nesúhlasil. Ohľadom právnej kvalifikácie nároku uviedli, že svoj nárok si uplatnili titulom zhodnotenia predmetu nájmu a v súvislosti s vytýkaným právnym vymedzením dôvodu uplatňovaného nároku poukázali na to, že súd nie je viazaný právnou kvalifikáciou nároku tak ako ju definujú žalobcovia. Konštatovali, že uvedený nárok na zaplatenie protihodnoty (ako rozdiel všeobecnej hodnoty predmetu nájmu pred rekonštrukciou a všeobecnej hodnoty predmetu nájmu po rekonštrukcii nájomcom) bol na účely podania žaloby predmetom odborného posúdenia znaleckým posudkom, pričom správnosť postupu pri výpočte svojej pohľadávky podporil rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne, sp.zn. 4Co/159/2011. Mali za to, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, keď pojmy „náklady na rekonštrukciu“, „technické zhodnotenie“ a „protihodnota, o čo sa zvýšila hodnota veci“ považoval v zásade za totožné pojmy. Uviedli, že pojem „náklady“ je synonymom slova výdavky, že pojem „technické zhodnotenie“ je definovaný v § 29 ods. 1 zákona č. 593/2003 Z.z. ako výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie, pričom takto vynaložené výdavky sú predmetom postupného odpisovania v účtovníctve. Je teda zrejmé, že technické zhodnotenie významovo predstavuje súhrn vynaložených výdavkov - nákladov na rekonštrukciu veci v rozhodnom zdaňovacom období, naproti tomu pojem „protihodnota, o čo sa zvýšila hodnota veci“ predstavuje rozdiel vo všeobecnej hodnote veci pred uskutočnením úpravy veci a vo všeobecnej hodnote veci po uskutočnení úpravy tejto veci. Uviedli, že z dôvodu, že si v konaní neuplatňovali náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu (v sume cca 253 000 eur), ani nepredkladali dôkazy k výške vynaložených nákladov na rekonštrukciu. Poukázali na to, že § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka rozlišuje dve situácie a z toho vyplývajúce dve kategórie potenciálnych nárokov nájomcu, a to: 1/ súhlas prenajímateľa so zmenou + záväzok prenajímateľa na úhradu nákladov, z čoho vyplýva nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou prenájatej veci a 2/ súhlas prenajímateľa so zmenou + prenajímateľ sa nezaviazal na úhradu nákladov, z čoho vyplýva nárok nájomcu na zaplatenie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Mali za to, že v prejednávanej veci ide o druhú situáciu, pričom zo žiadneho ustanovenia

zmluvy o nájme vrátane jej dodatkov nevyplýva správnosť zistenia súdu prvej inštancie o tom, že strany vylúčili aplikáciu § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a že sa dohodli na tom, že nájomca nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci. Podľa ich názoru sa zmluva o nájme a jej dodatky zaoberajú výlučne otázkou technického zhodnotenia, t.j. otázkou nákladov na opravu; neobsahujú žiadne ustanovenia akokoľvek obsahujúce a zaoberajúce sa osobitným nárokom nájomcu na protihodnotu, o čo sa zvýšila hodnota veci; neobsahujú žiadne ustanovenie, z ktorého by jasne, určite a zrozumiteľne vyplývala vôľa strán vylúčiť aplikáciu § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a teda vylúčiť obidva potenciálne nároky, naopak, nijakým spôsobom nezasahujú zmenou do ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka s tým, že ak mal prenajímateľ v úmysle vylúčiť (okrem technického zhodnotenia) aj budúci nárok nájomcu žiadať po skončení nájmu protihodnotu, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci, mal to výslovne a určite v zmluve upraviť. Uviedli, že strana nájomcu si znenie zmluvy ani jej dodatkov nevykladala a ani nemohla vykladať tak, že nebude mať na uvedenú protihodnotu nárok. Ak by mal súd za to, že zmluva a jej dodatky obsahujú výrazy pripúšťajúce rôzny výklad, potom nemôže byť výklad na ťarchu nájomcu. Vo vzťahu k rozhodnutiu NS ČR sp.zn. 28Cdo/1222/2007 konštatovali, že nie je aplikovateľný na prejednávajúcu vec, nakoľko v ňom išlo o odlišnú skutkovú situáciu, kde sa strany dohodli na vylúčení náhrady nákladov na rekonštrukciu ako aj na vylúčení zhodnotenia ako protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Namietali, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, najmä výsluchy svedkov (p. Lörinca, ktorý bol konateľom nájomcu pri vstupe do zmluvného vzťahu, bol prítomný pri uzatvorení zmluvy o nájme a jej dodatkov ako aj pri rekonštrukčných prácach, teda mal najviac priamych informácií o rozhodujúcich skutočnostiach ako aj o rokovaniach predchádzajúcich uzavretiu zmluvy). Ak sa súd prvej inštancie stotožnil s tvrdením žalovaného o sledovanom účele vylúčiť v zmluve o nájme nárok na protihodnotu, pričom nevykonal dôkazy podporujúce protichodné tvrdenia žalobcov o tom, že účelom zmluvy o nájme bolo vylúčiť iba nárok na kompenzáciu technického zhodnotenia, považovali to za vadu konania, ktorá predstavuje odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. e) C.s.p. Rovnako mali za to, že v prípade ak súd považoval otázku výšky protihodnoty za spornú, žiadajú, aby bolo vykonané navrhované dokazovanie vypočítaním súdnych znalcov, ku ktorému prvoinštančný súd z dôvodu hospodárnosti konania neprikročil. Na základe uvedeného žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe vyhovie.

4. Žalovaný sa k odvolaniu žalobcov vyjadril podaním zo dňa 17.7.2019. Vo vyjadrení uviedol, že žalobcovia sa v zmluve o nájme nebytových priestorov platne vzdali svojho práva na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci, ktoré sa objavuje aj v dodatkoch č. 1 a 2 k zmluve, pričom z uvedených dôkazov vyplýva, že nájomca nemá žiadny nárok na úhradu vynaložených nákladov z dôvodov technického zhodnotenia a nemá ani nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Poukázal na to, že ustanovenie čl. V ods. 4 zmluvy o nájme a ustanovenia v dodatkoch č. 1 a 2 sa vždy vzťahovali k obsahu nájomného pomeru, malo mať vplyv na rozsah predmetu nájmu a výšku nájomného a v tomto smere len vyjadrovalo pre prípad skončenia nájmu ekonomické aspekty dôvodov, ktoré viedli k dohode celého obsahu nájmu a zvlášť k tomu, že povinným na odpisovanie technického zhodnotenia bol nájomca. Ďalej uviedol, že rozsah predmetu nájmu a výška nájomného ako aj jeho viaceré odpúšťanie boli stanovené s ohľadom na to, že nájom bol dojednaný na dobu určitú do 31.12.2020, na čom mal záujem prenajímateľ ako aj to, že prenajímateľ dúfajúc, že nájomca dodrží svoj záväzok stále ustupoval zo svojich podmienok a keď nebolo zo strany žalovaných uhradené ani jedno euro ako nájomné a služby spojené s nájmom, bol nútený uzavrieť dohodu o skončení nájmu. Poukázal na to, že pôvodní nájomcovia mali súhlas len na vykonanie nevyhnutných opráv na veci tak, aby predmet nájmu mohol slúžiť účelu dohodnutému v zmluve a tento súhlas bol daný v tom zmysle, že nájomca bude užívať nebytový priestor po celú dohodnutú dobu nájmu, inak by mu ho neďával. Upriamil pozornosť na nutnosť hodnotového nazerania na nárok žalobcov s ohľadom na ukončenie nájmu v dôsledku neplatenia nájomného, s ohľadom na postup žalobcov v čase trvania nájmu ako aj na obsah odvolania, kde sa za cnosť vydáva nedodržanie ustanovení zmluvy (nedodržanie nájmu na dobu určitú, neplatenie nájomného, presúvanie rizika podnikania na prenajímateľa), preto mal za to, že konanie žalobcov je potrebné považovať ak nie za nezákonné, tak určite za rozporné s dobrými mravmi. Na základe uvedeného žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil.

5. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 a 378 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „C.s.p.“), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p.), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem a dospel

k záveru, že odvolanie žalobcov nie je podané dôvodne. Súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, keď vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 C.s.p.) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti uplatneného nároku, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 ods. 1 C.s.p.) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite a dostatočne odôvodnil (§ 220 ods. 2 C.s.p.).

6. Odvolací súd, prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, nezistiac v postupe súdu prvej inštancie žiadne vady týkajúce sa procesných podmienok (§ 380 ods.2 C.s.p.), sa v celom rozsahu po skutkovej a právnej stránke stotožňuje (§ 387 ods. 2 C.s.p.) s dôvodmi týkajúcimi sa odvolaním napadnutého rozsudku prvoinštančného súdu, ktorým žalobu v celom rozsahu zamietol, a v ktorom dostatočne zodpovedal na v konaní nastolené otázky majúce pri rozhodovaní o uplatnenom nároku podstatný význam, pričom sa v rozhodnutí vypořiadal i s podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie (§ 387 ods.2,3 C.s.p.).

7. K doplneniu dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie a v záujme dôsledného vypořiadania sa s odvolacími námietkami odvolací súd udáva nasledovné.

8. Odvolací súd ako prvoradé konštatuje, že v prejednávanej veci súd prvej inštancie postupoval v konaní a pri rozhodovaní (aj) s použitím ustanovení Občianskeho súdneho poriadku v znení účinnom do 30.6.2016. O odvolaní žalobcov rozhodoval odvolací súd po nadobudnutí účinnosti zák.č. 160/2015 Z.z., viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 C.s.p.).

9. Podľa § 470 ods. 1 C.s.p. ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

10. Podľa § 470 ods. 2 C.s.p. právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

11. 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.

12. V posudzovanej veci bolo nesporné, že právny predchodca žalobcov uzavrel so žalovaným dňa 30.6.2010 zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 4/2010/5543, na základe ktorej prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania nebytový priestor špecifikovaný v zmluve. V zmluve o nájme je okrem iného v čl. V ods. 4 uvedené, že „prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval ním vložené investície na technické zhodnotenie predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. § 24 ods. 2. V prípade skončenia nájmu pred uplynutím odpísania investícií na technické zhodnotenie predmetu nájmu vynaložených nájomcom prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia.“ Dňa 30.6.2010 prenajímateľ udelil písomný súhlas podľa zmluvy č. X/XXXX/XXXX o nájme nebytových priestorov s vykonaním nevyhnutných opráv, ktoré vykoná nájomca, firma PLSD s.r.o. na vlastné náklady v priestoroch prenajímateľa a ktorých vykonanie je nevyhnutnou podmienkou pre uvedenie priestorov do stavu vyhovujúceho na využitie v zmysle uvedenej zmluvy o nájme, pričom súhlas obsahoval zoznam vykonaných nevyhnutných opráv. V dodatku č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov sa zmluvné strany dohodli na posunutí platenia nájomného od 1.10.2010 z dôvodu vykonania opráv v nebytovom priestore na náklady nájomcu bez možnosti kompenzácie týchto nákladov zo strany prenajímateľa. Dodatkom č. 2 si zmluvné strany dohodli posunutie platenia nájomného od 1.12.2010 z dôvodu vykonania opráv v nebytovom priestore na náklady nájomcu bez možnosti kompenzácie nákladov nájomcovi zo strany prenajímateľa.

13. Odvolací súd v prejednávanej veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie postupoval správne, ak nárok žalobcov posúdil ako nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci po skončení

nájmu podľa § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka. Zároveň správne vyvodil, že zmluvné strany dohodou (v zmluve o nájme nebytových priestorov) vylúčili aplikáciu uvedeného ustanovenia Občianskeho zákonníka na ich právny vzťah, na čo mali jednoznačne právo, keďže ide o dispozitívne ustanovenie, od ktorého je možné sa odchyliť. Zo znenia zmluvy možno nepochybné vyvodiť, že vôľa zmluvných strán smerovala k vylúčeniu nároku žalobcov (ich právneho predchodcu) na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, a to i napriek tomu, že v zmluve používajú zmluvné strany pojem technické zhodnotenie. Je potrebné upriamiť pozornosť na znenie čl. V. bod 4 zmluvy, ktoré uvádza formuláciu „vložené investície na technické zhodnotenie predmetu nájmu“. Z uvedeného je zrejmé, že zmluvné strany rozlišujú pojmy „výdavky“ a „zhodnotenie“. Nemožno preto prisvedčiť argumentácii žalobcov, že v zmluve sa uvádza pojem „technické zhodnotenie“ výhradne v súlade § 29 ods. 1 zákona č. 593/2003 Z.z., t.j. ako výdavky. Z kontextu uvedeného článku zmluvy, v ktorom sa zmluvné strany dohodli, že v prípade skončenia nájmu pred uplynutím odpísania investícií na technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude prenajímateľ žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia, je možné dospieť k záveru, že vôľou zmluvných strán bolo skutočne vylúčiť aplikáciu § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka. Tomuto zámeru - vylúčiť nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu svedčí aj súhlas prenajímateľa ako vlastníka nehnuteľnosti, aby nájomca mohol odpisovať ním vložené investície na technické zhodnotenie predmetu nájmu v zmysle zákona o dani z príjmov (ktoré právo inak patrí vlastníkovi nehnuteľnosti) spolu s dohodnutou dobou nájmu 10 rokov. Berúc do úvahy vyššie uvedené možno konštatovať, že súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci a túto aj správne právne posúdil.

14. Pokiaľ ide o námietku odvolateľa, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, táto nie je dôvodná. Žalobcovia navrhli výsluch svedkov, medzi inými aj p. Petra Lörinca, a to na preukázanie vykonania stavebných prác na predmete nájmu (účasť svedkov na pojednávaní mali zabezpečiť žalobcovia). Súd prvej inštancie upustil od vykonania dokazovania výsluchom svedkov, a to vzhľadom na vyjadrenie žalobcov, že svoj nárok si uplatňujú titulom zhodnotenia predmetu nájmu. Z obsahu súdneho spisu je teda zrejmé, že žalobcovia výsluch svedka p. P. nenavrhovali z dôvodu preukázania vôle zmluvných strán pri uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov, a k tejto otázke nenavrhli žiadne dokazovanie. Súd prvej inštancie preto správne na základe výkladu zmluvných dojednaní dospel k svojmu záveru ohľadom vôle zmluvných strán v otázke vylúčenia aplikácie § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka.

15. Na základe uvedeného odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 C.s.p. ako vecne a právne správne potvrdil.

16. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 C.s.p. a ich plnú náhradu priznal úspešnému žalovanému voči žalobcom, s tým, že o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktorý vydá súdny úradník.

17. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

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

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.).