

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: 33Cb/36/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122327747
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 06. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jozef Hajdu
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2024:6122327747.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudcom Mgr. Jozefom Hajdu v spore žalobcu: Bytový podnik mesta Košice, s r. o., Južné nábrežie 13, 042 19 Košice – Vyšné Opátske, IČO : 44 518 684 proti žalovanému: Aula Promotion, s. r. o. so sídlom Hlavná 68, 040 01 Košice – Staré Mesto, IČO : 47 774 142, o zaplatenie 61 363,90,- Eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Súd konanie v časti o zaplatenie istiny vo výške 10.700,47 EUR zastavuje.

II. Žalovaný je povinný do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 42.068,68 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne

- zo sumy 17,39 EUR od 6.12.2020 do zaplatenia,
- zo sumy 112,59 EUR od 6.1.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 112,59 EUR od 6.2.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 112,59 EUR od 6.3.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 112,59 EUR od 6.4.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 112,59 EUR od 6.5.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 112,59 EUR od 6.6.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 112,59 EUR od 6.7.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 112,59 EUR od 6.8.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 112,59 EUR od 6.9.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 74,13 EUR od 6.12.2020 do zaplatenia,
- zo sumy 129,61 EUR od 6.1.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 129,61 EUR od 6.2.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 129,61 EUR od 6.3.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 129,61 EUR od 6.4.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 129,61 EUR od 6.5.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 129,61 EUR od 6.6.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 129,61 EUR od 6.7.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 129,61 EUR od 6.8.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 129,61 EUR od 6.9.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 1951,94 EUR od 6.10.2020 do zaplatenia,
- zo sumy 1951,94 EUR od 6.11.2020 do zaplatenia,
- zo sumy 1951,94 EUR od 6.12.2020 do zaplatenia,
- zo sumy 1195,80 EUR od 6.3.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 1242,95 EUR od 6.4.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 1951,94 EUR od 6.5.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 1951,94 EUR od 6.6.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 1951,94 EUR od 6.7.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 1951,94 EUR od 6.8.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 1951,94 EUR od 6.9.2021 do zaplatenia,

- zo sumy 957,22 EUR od 6.10.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 957,22 EUR od 6.11.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 957,22 EUR od 6.12.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 957,22 EUR od 6.1.2022 do zaplattenia,
- zo sumy 957,22 EUR od 6.2.2022 do zaplattenia,
- zo sumy 1837,15 EUR od 6.3.2022 do zaplattenia,
- zo sumy 1837,15 EUR od 6.4.2022 do zaplattenia,
- zo sumy 348,72 EUR od 6.12.2020 do zaplattenia,
- zo sumy 203,18 EUR od 6.2.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 601,59 EUR od 6.3.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 601,59 EUR od 6.4.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 601,59 EUR od 6.5.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 601,59 EUR od 6.6.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 601,59 EUR od 6.7.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 601,59 EUR od 6.8.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 601,59 EUR od 6.9.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 345,35 EUR od 6.10.2020 do zaplattenia,
- zo sumy 611,29 EUR od 6.11.2020 do zaplattenia,
- zo sumy 611,29 EUR od 6.12.2020 do zaplattenia,
- zo sumy 441,84 EUR od 6.3.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 441,84 EUR od 6.4.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 611,29 EUR od 6.5.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 611,29 EUR od 6.6.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 611,29 EUR od 6.7.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 611,29 EUR od 6.8.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 611,29 EUR od 6.9.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 211,28 EUR od 6.10.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 211,28 EUR od 6.11.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 211,28 EUR od 6.12.2021 do zaplattenia,
- zo sumy 211,28 EUR od 6.1.2022 do zaplattenia,
- zo sumy 211,28 EUR od 6.2.2022 do zaplattenia,
- zo sumy 653,84 EUR od 6.3.2022 do zaplattenia,
- zo sumy 653,84 EUR od 6.4.2022 do zaplattenia,
- zo sumy 647,52 EUR od 1.10.2020 do zaplattenia,

III. V prevyšujúcej časti žalobu zamieta.

IV. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 66 %, ktorú je povinný nahradiť žalovaný a o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Predmet sporu :

2. Žalobca sa návrhom na vydanie platobného rozkazu doručeným Okresnému súdu Banská Bystrica dňa 16.5.2022 domáhal zaplattenia sumy 61 363,90, - Eur spolu s 5 % ročným úrokom z omeškania zo súm uvedených v návrhu odo dňa ich splatnosti do zaplattenia a priznanie nároku na náhradu trov konania.

3. Skutková a právna argumentácia žalobcu :

4. Vlastníkom nebytových priestorov, ktorých sa tento návrh na vydanie platobného rozkazu týka, je Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice. Žalovaný na základe Zmlúv o podnájme nebytových priestorov č. 17/NZ/NP/2014, 30/NZ/NP/2015, 4/NZ/NP/2017, 38/NZ/NP/2017, 16/NZ/NP/2019, bol podnájomcom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte na Hlavnej ulici 68 v Košiciach v objekte, katastrálne územie Stredné mesto, LV č. XX XXX, súpisné číslo XX, parcela č. XX, XX/X. 1. Na základe Zmluvy o podnájme – GARÁŽ č. 4/NZ/NP/2017 zo dňa 28.02.2017, Bytový podnik mesta

Košice, s.r.o. prenechal do užívania žalovanému garáž č. 8, ktorá je situovaná v katastrálnom území Stredné mesto a zapísaná na LV č. XX XXX ako radová garáž, súpisné č. XXXX, nachádzajúca sa na parcele č. 60/8 vo výmere 18,00 m². Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Z evidencie vyplýva, že sa žalovaný dostal do omeškania s platením nájomného a služieb spojených s užívaním a k 31.3.2021 mu za tento nebytový priestor vznikol dlh za 13 mesiacov 6-7/2020, 11-12/2020, 1-9/2021 v celkovej výške 1463,67 Eur (13x112,59), ktoré do dnešného dňa ani sčasti nezaplatil. 17/19 2. Na základe Zmluvy o podnájme – GARÁŽ č. 16/NZ/NP/2019 zo dňa 04.04.2019, Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. prenechal do užívania žalovanému garáž č. 11, ktorá je situovaná v katastrálnom území Stredné mesto a zapísaná na LV č. XX XXX ako radová garáž, súpisné č. XXXX, nachádzajúca sa na parcele č. 60/8 vo výmere 18,00 m². Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Z evidencie vyplýva, že sa žalovaný dostal do omeškania s platením nájomného a služieb spojených s užívaním a k 31.3.2021 mu za tento nebytový priestor vznikol dlh za 14 mesiacov 5-7/2020, 11-12/2020, 1-9/2021 v celkovej výške 1814,54 Eur (14x129,61), ktoré do dnešného dňa ani sčasti nezaplatil. 3. Na základe Zmluvy o podnájme nebytových priestorov č. 17/NZ/NP/2014 zo dňa 01.04.2014 v znení jej dodatkov č. 1 až č. 3, Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. prenechal do užívania žalovanému nebytový priestor nachádzajúci sa v suteréne objektu na Hlavnej 68 v Košiciach, a to v trakte E miestnosť č. 0.1, 0.2 až 0.5, vo výmere 355,93 m², servisné priestory m. č. 0.1, 0.3 a 0.5 vo výmere 100,92 m², s podielom na spoločných priestoroch vo výmere 15,00 m² a v trakte A miestnosti č. 0.3 a 0.4 o výmere 45,92 m². Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Z našej evidencie vyplýva, že sa žalovaný dostal do omeškania s platením nájomného a služieb spojených s užívaním za mesiace 5-7/2020, 10-12/2020, 3-12/2021, 1-4/2022 v celkovej výške 32326,44 Eur, vrátane vyúčtovania za rok 2019 vo výške 5298,67 Eur. 4. Na základe Zmluvy o podnájme nebytových priestorov a parkovacieho miesta č. 30/NZ/NP/2015 zo dňa 19.06.2015 v znení jej dodatku č. 1, Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. prenechal do užívania žalovanému nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí objektu na Hlavnej 68 v Košiciach, v trakte B, a to miestnosť č. 0.20, 0.21, 0.22, vo výmere 64,70 m² s podielom servisných priestorov m. č. 0.13 až 0.19, na prízemí objektu v trakte B, 78,70 m² (vrátane sociálneho zariadenia). Zároveň do podnájmu žalovaný dostal aj parkovacie miesto (2,30 m² x 4,80 m²) o výmere 11,04 m². Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Z našej evidencie vyplýva, že sa žalovaný dostal do omeškania s platením nájomného a služieb spojených s užívaním za mesiace 5-7/2020, 11-12/2020, 2-9/2021, v celkovej výške 7422,26 Eur. 5. Na základe Zmluvy o podnájme nebytových priestorov č. 38/NZ/NP/2017 zo dňa 13.07.2017 v znení jej dodatku č. 1, Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. prenechal do užívania žalovanému nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí objektu na Hlavnej 68 v Košiciach, v trakte A v suteréne, a to m.č. – 01, 02, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, vo výmere 305,64 m² s prislúchajúcim podielom spoločných priestorov vo výmere 43,49 m². Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Z našej evidencie vyplýva, že sa žalovaný dostal do omeškania s platením nájomného a služieb spojených s užívaním za mesiace 6-7/2020, 10-12/2020, 3-12/2021, 1-4/2021 v celkovej výške 9094,72 Eur, vrátane vyúčtovania za rok 2019 vo výške 3943,60 Eur. Nebytové priestory špecifikované v zmluvách č. 4/NZ/NP/2017, 16/NZ/NP/2019 a 30/NZ/NP/2015 boli žalovaným odovzdané 1.10.2021. Nebytové priestory špecifikované v zmluvách 17/NZ/NP/2014 a 38/NZ/NP/2017 doteraz žalovaný neodovzdal. Dôkaz: Zmluva o podnájme – GARÁŽ č. 4/NZ/NP/2017 Zmluva o podnájme – GARÁŽ č. 16/NZ/NP/2019 Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 17/NZ/NP/2014 Zmluva o podnájme nebytových priestorov a parkovacieho miesta č. 30/NZ/NP/2015 Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 38/NZ/NP/2017 Výpoveď zo dňa 12.07.2021 Zápis o odovzdaní - garážový box č. 8 - 4/NZ/NP/2017 Zápis o odovzdaní - garážový box č. 11 - 16/NZ/NP/2019 Zápis o odovzdaní - m. č. 013 až 022 vrátane park. miesta - 30/NZ/NP/2015 Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej aj „OZ“) vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Podľa § 126 ods. 2 OZ obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba. V zmysle čl. V bod 11 nájomnej zmluvy č. 1083/2006 uzatvorenej medzi Mestom Košice a žalobcom, Mesto Košice ako vlastník nehnuteľnosti súhlasí, aby žalobca v prípade potreby vo vlastnom mene v súdnom alebo inom konaní uplatňoval voči tretím osobám práva súvisiace s nájomnými vzťahmi a nadväznosti na účel nájmu.

5. Dňa 03.06.2022 Okresný súd Banská Bystrica vydal platobný rozkaz sp. zn. 24Up/766/2022 v zmysle ktorého zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy vo výške 61 363,90,- Eur s prislúšenstvom podľa žalobného návrhu.

6. Skutková a právna argumentácia žalovaného :

Proti platobnému rozkazu sp. zn. 24Up/766/2022 podal v zákonom stanovenej lehote žalovaný odpor, v ktorom uviedol, že žalobu považuje za nedôvodnú, predčasnú, a to aj vzhľadom na vedené konanie na Okresnom súde Košice I. sp. zn. 25C/3/2022 medzi žalobcom a žalovaným. Zo strany žalobcu by išlo o bezdôvodné obohatenie. Podľa žalobcu ide o dve rovnaké konania s konaním vedeným pod sp. zn. 25C/3/2022. V zmysle tvrdenia žalovaného, medzi žalobcom a žalovaným existujú nevysporiadané nároky a tieto nároky sú vedené na Okresnom súde Košice i. pod sp. zn. 25C/3/2022. Pritom ide o nie bezvýznamnú sumu investovaných finančných prostriedkov žalovaným do nebytových priestorov žalobcu s jeho súhlasom v celkovej výške 118 798,29 Eur s DPH. Zároveň existuje kaucia vo výške 9 000 Eur. Z uvedeného vyplýva, že ak by súd správoplatnil uvedený platobný rozkaz, zvýhodnil by žalobcu, čím by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (rovnosť účastníkov konania, napr. NS SR 5Cdo 256/2010. Zo strany žalovaného boli namietané aj trovy konania vo výške 1 840,50,- Eur. Konanie žalobcu vykazuje znaky absencie zásady poctivého obchodného styku (NS SR, sp. zn. 3Sžfk/27/2018) a z jeho strany ide o snahu bezdôvodne obohatiť sa. Na základe uvedeného navrhol platobný rozkaz sp. zn. 24Up/766/2022 zrušiť v celom rozsahu. K uvedenému podaniu predložil aj vyjadrenie vo veci vedenej na Okresnom súde Košice I. pod sp. zn. 25C/3/2022.

7. Vyjadrenie žalobcu k podanému odporu :

K podanému odporu žalovaného sa vyjadril žalobca, ktorý súhlasil s pokračovaním v konaní. Poukázal na to, že je pravdou, že medzi stranami sporu prebieha konanie vedené pod. sp. zn. 25C/3/2022, avšak toto konanie je vedené vo veci vypratania nehnuteľností, pričom konanie vedené na tunajšom súde sa vzťahuje na finančné vysporiadanie medzi stranami. Vo vzťahu k finančnej kaucii uviedol, že táto bude žalovanému započítaná v zmysle konečného vyúčtovania, po odovzdaní sporných nebytových priestorov – aktuálne saldo k 18.7.2022 už po odrátaní kaucie a vyúčtovania za rok 2021 predstavuje sumu vo výške 56 165,70 Eur. Žalovaný pôvodne vo svojej žiadosti o započítanie technického zhodnotenia uplatňoval sumu vo výške 147 000 Eur, vo vyjadrení k žalobe o vypratanie nehnuteľností zo dňa 28.2.2022 už iba vo výške 118 798,27 Eur. Zo strany žalobcu však bolo žalovanému zaslané zamietavé stanovisko k žiadosti o započítanie dlhu a to dňa 24.1.2022 resp. emailom dňa 16.2.2022.

8. Vyjadrenia sporových strán :

Dňa 27.10.2022 bolo súdu doručené vyjadrenie žalovaného, v ktorom žalovaný opätovne uviedol, že žalobu považuje za neopodstatnenú a predčasnú. Odkázal na svoje vyjadrenie v podanom odpore. Poukázal na ustanovenia § 159 CSP – prekážku litispendencie v spojení s konaním vedeným pod sp. zn. 25C/3/2022. Zároveň poukázal aj na konanie vedené pod sp. zn. 24C/18/2022 vo veci zaplatenia sumy vo výške 9 453,13 Eur (20Up/137/2022), pričom podľa vyjadrenia žalobcu, tento si je vedomý skutočnosti, že nárok uplatnený v konaní sp. zn. 20Up/137/2022 si čiastočne uplatnil aj v konaní vedenom pod sp. zn. 24Up/766/2022 a preto nebude mať námietky na spojenie vecí. Opätovne sa vyjadril ku kaucii vo výške 9 000 Eur ako nevysporiadaný nárok medzi stranami sporu a uviedol tiež, že zo strany žalovaného došlo k zhodnoteniu nebytových priestorov na ktoré si vyžiadal súhlas od žalobcu. Na základe súhlasu žalobcu vykonal žalovaný stavebné úpravy v 1. etape – začiatok rekonštrukcie dňa 22.5.2014 vo výške 89 853,17, - Eur s DPH, a v 2. etape so začiatkom dňa 11.10.2018 vo výške 28 945,12,- Eur s DPH, t. j. celkovo 118 798,29,- Eur s DPH. Žalovaný po doručení výpovede z nájmu písomne komunikoval so žalobcom a žiadal o započítanie dlhu resp. uznanie vzájomných vzťahov, keďže do nebytových priestorov investoval sumu vo výške 118 798,29 Eur s DPH. Navrhol teda spojenie vecí vedených pod sp. zn. 24C/18/2022 a 33 Cb/36/2022.

9. Spojenie vecí a prerušenie konania :

Okresný súd Košice I. uznesením sp. zn. 33Cb/36/2022-156 rozhodol, že veci vedené pod sp. zn. 33Cb/36/2022 a sp. zn. 24C/18/2022 nespája do konania vedeného pod sp. zn. 33Cb/36/2022. Zároveň, Okresný súd Košice I. uznesením sp. zn. 33Cb/36/2022-157 prerušil konanie do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Košice I. pod sp. zn. 25C/3/2022. Proti uvedenému uzneseniu podal žalobca v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Krajský súd v Košiciach uznesením sp. zn. 4Cob/63/2023-229 zrušil uznesenie Okresného súdu Košice I. o prerušení konania do právoplatného skončenia veci vedenej pod sp. zn. 25C/3/2022 nakoľko ide o spory s odlišným právnym základom.

10. Vyjadrenie strán sporu :

11. Z vyjadrenia žalovaného zo dňa 27.9.2023 vyplýva, že žalobca si v konaní uplatňuje nárok na zaplatenie nájomného vo výške celkovo 61 393,90 Eur na základe zmlúv o podnájme špecifikovaných v žalobe, pričom podnájomný vzťah bol, ukončený uplynutím výpovednej lehoty dňa 30.9.2021. Opätovne poukázal žalovaný na kauciu vo výške 9 000 Eur, ako aj pohľadávku žalovaného voči žalobcovi vyplývajúcu z technického zhodnotenia prenajatých priestorov v sume celkovo 118 798,29,- Eur. Poukázal na ustanovenie § 667 ods. 1 OZ v zmysle ktorého žalovaný požaduje protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Požaduje započítanie dlhu resp. urovnanie vzťahov keďže investoval do nebytových priestorov celkom 118 798,29,- Eur. V zmysle ustanovenia § 667 OZ štvrtá veta :“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.“ Navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

12. V zmysle vyjadrenia žalobcu zo dňa 23.10.2023 vyplýva, že tento nesúhlasí so žiadosťou o započítanie a poukázal na čl. VI. bod 6.7 podnájomnej zmluvy v zmysle ktorého „Stavebné úpravy, resp. akékoľvek zmeny vykoná podnájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov, a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.“ Žalobca trvá na podanej žalobe v celom rozsahu.

13. K uvedenému sa vyjadril žalovaný v tom smere, že sa s tvrdeniami žalobcu nestotožňuje. Žalovaný je toho názoru, že žalobca si nesprávne vykladá čl. VI. bod 6.7 podnájomnej zmluvy. Z uvedeného ustanovenia podnájomnej zmluvy vyplýva, že žalobca sa nezaviazal na úhradu nákladov. Z bodu 6.7 vyplýva, že žalovaný vykoná stavebné úpravy na vlastné náklady a nemôže úhradu nákladov požadovať od žalobcu. Žalovaný si však neuplatňuje úhradu nákladov od žalobcu podľa ustanovenia § 667 ods. 1 OZ druhá veta, ale požaduje od žalobcu protihodnotu tohto, o čo sa zvýšila hodnota veci podľa ustanovenia § 667 ods. 1 štvrtá veta OZ. Z uvedeného považuje nárok vyplývajúci z podania zo dňa 27.09.2023 za dôvodný.

14. Žalobca sa vyjadril k uvedenému, že zo strany žalované nedošlo k preukázaniu zhodnotenia predmetu nájmu, a uvedené nebolo podložené ani relevantnými dokladmi. Nebytové priestory sú podľa vyjadrenia žalobcu v kritickom stave. Žalovaný opomenul poslednú vetu čl. VI. bodu 6.7 podnájomnej zmluvy, podľa ktorej sa „zmluvné strany dohodli, že v prípade udelenia súhlasu nájomcu s úpravami nebytového priestoru udelené na základe podnájomnej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 OZ vety poslednej.“ Poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 842/2015 a rozhodnutie KS Bratislava sp. zn. 7Co/236/2019 z ktorého vyplýva, že ak zmluvné strany dohodou (v zmluve o nájme nebytových priestorov) vylúčili aplikáciu uvedeného ustanovenia OZ na ich právny vzťah, na čo mali jednoznačne právo, keďže ide o dispozitívne ustanovenie, od ktorého je možné sa odchýliť. Poukázal aj na štatút mesta Košice § 60 ods. 3 v zmysle ktorého „Správca, ktorým je mestská organizácia, v rámci správy pohľadávok mesta súvisiacich so správou majetku mesta, nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu mesta a(uzatvoriť dohodu o splátkach alebo dohodu o doklade platenia, ak istina dotknutej časti pohľadávky je vyššie ako 3 500 Eur, b) rozhodnúť o trvalom upustení od vymáhania pohľadávky, ak istina pohľadávky je vyššia ako 3 500 Eur, c) odpustiť dlh. Spor medzi žalobcom a žalovaným prevyšuje sumu o ktorej je žalobca oprávnený rozhodnúť.

15. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 13.12.2023 uviedol, že nesúhlasí s tvrdením žalobcu, že nebytové priestory sú v kritickom stave. Vo svojom vyjadrení zo dňa 24.10.2022 predložil doklady preukazujúce zhodnotenie predmetu nájmu. Predmet nájmu nebol v čase uzatvorenia podnájomných zmlúv v stave spôsobilom na užívanie. Bola nevyhnutná rekonštrukcia, ktorú vykonal žalovaný. Preto je v rozpore s dobrými mravmi ak žalobca odmieta zaplatiť žalovanému protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Ustanovenie § 667 ods. 1 OZ je podľa vyjadrenia žalovaného kogentného charakteru. Navrhol vypočítať konateľa žalovaného. Zároveň bol predložený návrh na pripojenie spisu sp. zn. 24C/18/2022, z ktorého vyplýva, že konateľa žalovaného v postavení ručiteľa uhradil žalobcovi sumu vo výške 9 453,13 Eur. Navyše bola uplatnená aj kaucia vo výške 9 000 Eur na započítanie, ktorú žalobca žiadnym spôsobom nespochybnil.

16. Na pojednávaní dňa 18.3.2024 právny zástupca žalobcu uviedol, že na základe uzatvorených podnájomných zmlúv so žalovaným týkajúcich sa garáže č. 8, 11 ako aj nebytových priestorov na Hlavnej ulici č. 68 v Košiciach mal v podnájme nebytové priestory. Uvedené zmluvy boli ukončené výpoveďou zo strany žalobcu, a to 12.7.2021 a táto výpoveď bola doručená 6.8.2021 žalovanému a uplynula výpovedná lehota k 30.9.2021 s tým, že 16.5.2022 žalobca pristúpil k podaniu návrhu na vydanie platobného rozkazu na Okresnom súde Banská Bystrica v zmysle Zákona o upomínacom konaní. Právny zástupca žalovaného uviedol, že trvá na svojich doterajších podaniach a považuje žalobu za nedôvodnú, keďže voči žalobcovi si uplatňoval aj vzájomnú pohľadávku týkajúcu sa kaucie vo výške 9000,- eur. Potom ďalšou položkou je úhrada vo výške 9 453,13 eur ako to vyplýva aj z konania pred Mestským súdom Košice, 24C/18/2022 a zároveň z dôvodu zhodnotenia predmetu nájmu, tak ako to bolo vyjadrené v písomných podaniach žalovaného. Právna zástupkyňa žalobcu uviedla súdu, že ako to vyplýva z doterajších písomných vyjadrení na základe dohody medzi stranami sporu došlo k vylúčeniu aplikácie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ ide o rekonštrukciu vykonanú žalovaným na predmetoch nájmu či viaceré veci tam boli robené tieto mali byť vykonané na vlastné náklady žalovaného. Žalovaný do dnešného pojednávania nepreukázal zhodnotenie nebytových priestorov a v zmysle toho, že žalovaný nebytové priestory neodovzdal žalobcovi tento nemôže naďalej prenajímať uvedené nebytové priestory. Na otázku súdu či sú odovzdané, respektíve neodovzdané nebytové priestory zo strany žalovaného žalobcovi.

Právna zástupkyňa žalobcu potvrdila súdu už minulý rok niekedy v druhom kvartáli došlo k odovzdaniu všetkých nebytových priestorov zo strany žalovaného žalobcovi. Právny zástupca žalovaného sa vyjadril, že trvá na doterajších vyjadreniach a žiadne iné stanovisko teraz nechce predložiť súdu a potvrdzuje, že k odovzdaniu nebytových priestorov žalobcovi došlo minulý rok zo strany žalovaného. Poukazuje aj na zhodnotenie predmetu nájmu v zmysle listinných dokumentov, ktoré sú obsahom spisu. Právna zástupkyňa žalobcu krátkou cestou na pojednávaní predkladá dve upomienky a to k nájomnej zmluve 17/NZ/NP/2014 vystavené dňa 8.1.2024 na sumu vo výške 45 481,98 eur, ako aj upomienku týkajúcu sa nájomnej zmluvy 38/NZ/NP/2017 z 8.1.2024 na sumu vo výške 24 085,45 eur. Ku kaucii uvádza právna zástupkyňa žalobcu, že kaucia je v súčasnosti podľa účtovnej dokumentácie účtovných výsledkov vo výške 3887,43 eur. S tým, že kaucia vo výške 3034,56 euro bola započítaná dňa 14.8.2023 voči pohľadávke uplatňovanej v konaní 24C/18/2022.

K upomienkam predloženým žalobcom na pojednávaní sa žalovaný nevedel vyjadriť a nevedel sa vyjadriť ani ku kaucii, keďže sumy, ktoré boli uvedené na pojednávaní mu nie sú známe. Právna zástupkyňa žalobcu predložila súdu príjmový doklad č. 3111400477, č. 3111701628 ohľadom kaucii, ktoré boli prijaté od AULA Promotion s.r.o. dňa 12.7.2017.

17. Žalobca sa podaním zo dňa 12.4.2024 rozhodol vziať návrh v časti istiny vo výške 10 700,47 € späť. Dohodou o pristúpení k záväzku zo dňa 13.07.2020 pristúpil k záväzku žalovaného A. B. C., ktorý sa tak stal dlžníkom veriteľa - žalobcu. Z dôvodu nesplnenia záväzku sa žalobca rozhodol vymáhať nárok súdnou cestou. Konanie bolo vedené na Mestskom súde Košice pod sp. zn. 24C/18/2022, pričom dňa 18.08.2023 došlo k späťvzatiu žaloby z dôvodu úhrady dlžnej sumy. Dňa 10.08.2023 uhradil A. B. C. na účet žalobcu sumu vo výške 6 418,57 €. Zvyšok dlžnej sumy uhradil v dvoch splátkach vo výške 1 234,56 € a 1 800 € v pokladnici žalobcu. Nárok vymáhaný v súdnom konaní vedenom na Mestskom súde Košice pod sp. zn.24C/18/2022 sa zhoduje s časťou nároku vymáhaného v súdnom konaní vedenom na Mestskom súde Košice pod sp. zn. 33Cb/36/2022. Zároveň z vyúčtovania z roku 2021 a z roku 2020 vznikol preplatok spolu vo výške 1 247,13 Eur, ktorý bol rozdelený nasledovne: 207,79 € - preplatok vyúčtovania za rok 2021 bol pripočítaný k dlžnej sume, ktorá vznikla za omeškanie s platením nájomného a služieb spojených s užívaním garáže - Zmluva o podnájme č. 4/NP/NZ/2017. 781,53 € - preplatok vyúčtovania za rok 2021 bol pripočítaný k dlžnej sume, ktorá vznikla za omeškanie s platením nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru a parkovacieho miesta - Zmluva o podnájme č. 30/NZ/NP/2015. 185,09 € - preplatok z vyúčtovania za rok 2021 bol pripočítaný k dlžnej sume, ktorá vznikla za omeškanie s platením nájomného a služieb spojených s užívaním garáže - Zmluva o podnájme č. 16/NZ/NP/2019. 72,93 € - preplatok z vyúčtovania za rok 2020 bol pripočítaný k dlžnej sume, ktorá vznikla za omeškanie s platením nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru a parkovacieho miesta - Zmluva o podnájme č. 30/NZ/NP/2015. Z toho dôvodu sa žalobca rozhodol vziať žalobu späť v tejto časti.

18. Podaním žalobcu zo dňa 18.4.2024 žalobca potvrdil, že zo strany žalovaného bola zložená finančná zábezpeka vo výške celkovo 8 594,75 Eur. Dňa 24.11.2021 bola časť finančnej zábezpeky vo výške 1 672,76 Eur započítaná do vyúčtovania z r. 2019 k NZ č. 30/NZ/NP/2015. Dňa 14.8.2023 bola časť finančnej zábezpeky vo výške 3 034,56 Eur započítaná k súdnemu konaniu vedenom na MS Košice

sp. zn. 24C/18/2022 a ku dňu podania vyjadrenia disponuje žalobca finančnou zábezpekou vo výške 3 887,43 Eur.

19. Na pojednávajúcu konanom dňa 4.6.2024 bol zo strany právneho zástupcu žalovaného prednesený návrh na vypočutie žalovaného, ktorý sa dnešného dňa nevedel zúčastniť pojednávania z dôvodu choroby a zároveň navrhuje vykonať znalecké dokazovanie, ktoré bolo uvedené v podaní 27.9.2023 týkajúce sa ocenenia, zvýšenia hodnoty nehnuteľností zo strany žalovaného. Súd návrh na doplnenia dokazovania vo forme znaleckého posudku ako aj výsluch žalovaného zamietol z dôvodu, že sa žalovaný mohol zúčastniť na pojednávaniach vo veci, týchto sa však nezúčastnil. Znalecké dokazovanie preukazujúce zhodnotenie predmetu nájmu bolo zamietnuté z dôvodu, že uvedený znalecký posudok nebol z dôvodu posúdenia veci súdom potrebný. Zároveň, ak mal žalovaný spor o úhradu týchto nákladov, uvedený znalecký resp. odborný posudok mohol a mal byť vyhotovený už v období predkladania žiadostí žalovaného o úhradu nákladov / protihodnoty toho o čo sa žalobca obohatil. Právo záverečnej reči strany sporu nevyužili.

20. Na zistený skutkový stav súd aplikoval nižšie uvedené právne predpisy :

21. Podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov : „1) Prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“). 2) Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. (3) 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.4) 4) Ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.“

22. Podľa ustanovenia § 667 ods. 1 OZ : „(1) 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.“

23. Podľa ustanovenia § 330 ods. 3 ObZ : „Ak má dlžník voči veriteľovi niekoľko peňažných záväzkov a dlžník neurčí, ktorý záväzok plní, platenie sa týka najskôr záväzku, ktorého splnenie nie je zabezpečené alebo je najmenej zabezpečené, inak záväzku najskôr splatného.“

24. Podľa ustanovenia § 145 ods. 2 CSP : „Ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.“

25. Podľa ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka : „Výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.“

26. Súd vykonal dokazovanie listinami predloženými stranami sporu v konaní, a to Zmluvou o podnájme – garáž č. 4/NZ/NP/2017 (č. l. 13 – 16), Zmluvou o podnájme – garáž č. 16/NZ/NP/2019 (č. l. 17 – 20), Zmluvou o podnájme nebytových priestorov č. 17/NZ/NP/2014 vrátane dodatkov č. 1 – 3 (č. l. 21 – 31), Zmluvou o nájme nebytových priestorov a parkovacieho miesta č. 30/NZ/NP/2015 vrátane dodatku č. 1 (č. l. 32 – 37), Zmluvou o podnájme nebytových priestorov č. 38/NZ/NP/2017 vrátane dodatku č. 1 (č. l. 38 – 45), Výpoveďou žalobcu zo dňa 12.7.2021 a súvisiacimi dokumentmi (č. l. 46 – 51), Dodatkom č. 5 k NZ č. 1083/2006 (č. l. 52 – 54), Dodatkom č. 4 k NZ č. 1083/2006 (č. l. 55), Dodatkom č. 3 k NZ č. 1083/2006 (č. l. 56), Dodatkom č. 2 k NZ č. 1083/2006 (č. l. 58 - 59), Dodatkom č. 1 k NZ č. 1083/2006 (č. l. 60 – 61). Nájomnou zmluvou č. 1083/2006 (č. l. 62 – 67), vyjadrenie k žiadosti 20.10.2019 email (č. l. 98 – 99) vyjadrenie k žiadosti email 28.10.2021 (100 – 101), email z 26.11.2021, 19.11.2012, 18.11.2021, 11.11.2021, 16.2.2022 (č. l. 102 – 114), Žiadosťami o súhlas s vykonaním stavebných úprav (č. l. 148 – 149), Vyjadrením k žiadosti (č. l. 152 – 153), upomienkami žalobcu (č. l. 301 – 302),

príjmovými dokladmi (č. l. 303), výpisom z účtu (č. l. 312), Dohodou o pristúpená k záväzku (č. l. 314 – 318), Vyjadrením žalobcu z 18.4.2024 (č. l. 325), pripojeným spisom 24C/18/2022,

27. Na základe zisteného skutkového stavu s použitím vyššie uvedených právnych predpisov súd vec právne posúdil nasledovne :

28. Medzi stranami nebolo sporné, že boli uzatvorené Podnájomné, resp. nájomné zmluvy a to Zmluva o podnájme – garáž č. 4/NZ/NP/2017, Zmluva o podnájme – garáž č. 16/NZ/NP/2019, Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 17/NZ/NP/2014 vrátane dodatkov č. 1 – 3, Zmluva o nájme nebytových priestorov a parkovacieho miesta č. 30/NZ/NP/2015 vrátane dodatku č. 1, Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 38/NZ/NP/2017 vrátane dodatku č. 1. Zo strany žalovaného nebola rozporovaná ani výška platieb predstavujúca nájomné, resp. vyúčtovanie služieb spojených s nájmom. Spor medzi stranami bol v aplikácii § 667 zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka s prihliadnutím na ustanovenie stranami sporu uzatvorených zmlúv v zmysle čl. VI, bodu 6.7, a to pokiaľ ide o otázku uplatnenia protihodnoty toho, o čo sa žalobca obohatil vykonaním stavebných úprav žalovaným na predmete zmlúv a to v rozsahu predstavujúcom sumu vo výške 118 798,29 Eur s DPH, vrátenie kaucie poskytnutej žalovaným žalobcovi v zmysle čl. IV. bodu 4.9 zmlúv ako aj skutočnosť, že na Mestskom súde v Košiciach sa pod sp. zn. 24C/18/2022 vedie konanie o zaplatenie sumy vo výške 9 453,13 Eur. Súd sa nezaoberal v konaní otázkou súvisu vecí s konaním vedeným ohľadom spojenia vecí s konaním vedeným o vypratání nehnuteľností ako ani otázkou prerušenia konania do právoplatného skončenia veci vedenej na Mestskom súde v Košiciach pod sp. zn. 25C/3/2022 (vid' bod 9 tohto rozsudku).

29. Žalobou si žalobca uplatnil nároky vyplývajúce z neuhradenia nájomného a služieb spojených s predmetom nájmu v zmysle vyššie uvedených podnájomných resp. nájomných zmlúv, a to zo zmluvy č. 4/NZ/NP/2017 za obdobie mesiacov 1 – 7 / 2020, 11 – 12/2020, 1 – 9/2021 v celkovej sume vo výške 1 463,67 Eur, zo zmluvy č. 16PNZ/NP/2019 za obdobie mesiacov 5 – 7/2020, 11 – 12/2020, 1 – 9/2021 v sume 1 814,54 Eur, zo zmluvy č. 17/NZ/NP/2014 za obdobie mesiacov 5 – 7/2020, 10 - 12/2020, 3 – 12/2021, 1 – 4/2022 v sume 32 326,44 Eur, zo zmluvy č. 30/NZ/NP/2015 za obdobie mesiacov 5 – 7/2020, 11 – 12/2020, 2 – 9/2021 v sume 7 422,26 Eur a zo zmluvy č. 38/NZ/NP/2017 za obdobie mesiacov 6 – 7/2020, 10 – 12/2020, 3 – 12/2021, 1 – 4/2021 v sume 9 094 Eur.

30. Ako to vyplynulo z podania žalobcu zo dňa 12.04.2024, v zmysle ustanovenia § 145 CSP zobrať žalobu v časti vymáhanej pohľadávky vo výške 10 700,47 Eur späť, pričom uvedená suma predstavovala jednak pohľadávky vymáhané v konaní vedenom pod sp. zn. 24C/18/2022 vo výške 9 453,13 Eur ako aj sumu vo výške celkovo 1 247,13 Eur, ktorá vyplynula z vyúčtovania za roky 2020 a 2021 nasledovne : Suma 207,79 € - preplatok vyúčtovania za rok 2021 bol pripočítaný k dlžnej sume, ktorá vznikla za omeškanie s platením nájomného a služieb spojených s užívaním garáže - Zmluva o podnájme č. 4/ NP/NZ/2017. Suma 781,53 € - preplatok vyúčtovania za rok 2021 bol pripočítaný k dlžnej sume, ktorá vznikla za omeškanie s platením nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru a parkovacieho miesta - Zmluva o podnájme č. 30/NZ/NP/2015. Suma 185,09 € - preplatok z vyúčtovania za rok 2021 bol pripočítaný k dlžnej sume, ktorá vznikla za omeškanie s platením nájomného a služieb spojených s užívaním garáže - Zmluva o podnájme č. 16/NZ/NP/2019. Suma 72,93 € - preplatok z vyúčtovania za rok 2020 bol pripočítaný k dlžnej sume, ktorá vznikla za omeškanie s platením nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru a parkovacieho miesta - Zmluva o podnájme č. 30/NZ/NP/2015.

31. Z uvedeného vyplýva, že žalovaná istina po späťvzatí jej časti vo výške 10 700,47 Eur predstavovala sumu vo výške 50 663,43 Eur (61 262,90 Eur – 10 700,47 Eur = 50 663,43 Eur.

32. Súd nepriznal žalobcovi sumu predstavujúcu žalovaným zloženú kauciu vo výške 8 594,75 Eur, ktorá v zmysle vyjadrenia žalobcu zo dňa 18.4.2024 bola v časti 1 672,76 Eur započítaná do vyúčtovania z roku 2019 k NZ č. 30/NZ/NP/2015, v časti 3 034,56 Eur započítaná k súdnemu konaniu vedenému pod sp. zn. 24C/18/2022 a ku dňu zaslania vyjadrenia disponoval žalobca zvyškom zábezpeky vo výške 3 887,43 Eur. Zápočet týkajúci sa sumy vo výške 1 672,72 Eur nebol zo strany žalobcu preukázaný, pokiaľ ide o započítanie sumy vo výške 3 034,56 Eur ku konaniu 24C/18/2022 – uvedené nekorešponduje s vyjadrením žalobcu zo dňa 12.4.2024 (vid' bod 31 rozsudku), keďže k späťvzatíu

žaloby sp. zn. 24C/18/2024 došlo z dôvodu úhrady žalovanej sumy A. B. C. ako pristupujúcim k záväzku žalovaného, teda zápočet kaucie v uvedenej výške neobstojí. Pokiaľ ide o zostatok kaucie vo výške 3 887,43 Eur, táto mala byť vrátená po ukončení nájmu, ku ktorému medzi stranami došlo, teda súd považoval procesnú obranu žalovaného ohľadom zníženia žalovanej sumy žalobcom za preukázanú. Z uvedeného dôvodu súd priznal žalobcovi rozsudkom iba sumu vo výške istiny celkovo 42 068,68 Eur.

33. Pokiaľ ide o úroky z omeškania, súd nepriznal žalobcom požadované úroky z omeškania za obdobia omeškania s platbami, ktoré boli uplatnené v súdnom konaní vedenom pod sp. zn. 24C/18/2022, t. j. za mesiace 6 – 7/ 2020 týkajúce sa zmluvy č. 4/NZ/NP/2017, za mesiace 5 – 7/2020 na zmluvu č. 16/NZ/NP/2019, za mesiace 5 – 7/2020 na zmluvu č. 17/NZ/NP/2014, za mesiace 5 – 7/2020 na zmluvu č. 30/NZ/NP/2015, a za mesiace 6 – 7 na zmluvu č. 38/NZ/NP/2017. Uvedené vyplývalo z obsahu pripojeného spisu sp. zn. 24C/18/2022.

34. Zároveň, ako to vyplynulo z podania žalobcu zo dňa 12.4.2024, suma vo výške 1 247,13 Eur bola žalobcom rozdelená na sumy v zmysle podania žalobcu (vid' body 17 a 30 rozsudku) teda súd pokiaľ ide o úroky z omeškania za platby úrokov z omeškania týkajúce sa dotknutých zmlúv ponížil platby úrokov o sumu 207,79 Eur (zmluvu č. 4/NZ/NP/2017 o faktúry najskôr splatné), o sumu 781,53 Eur (na zmluvu č. 30/NZ/NP/2015 o faktúry najskôr splatné) o sumu 185,09 Eur (na zmluvu č. 16/NZ/NP/2019 o faktúry najskôr splatné) a o sumu 72,93 Eur (na zmluvu č. 30/NZ/NP/2015 o faktúry najskôr splatné). Teda nepriznal úroky zo sumy 112,59 Eur splatné 6.11.2020 a 6.12.2020 a priznal zvyšok vo výške 17,39 Eur (207,79 Eur – 126,59 Eur – 126,59 Eur = 17,39 Eur od 6.12.2020 do zaplataenia. Nepriznal úrok za obdobie 6.11.2020 vo výške 129,61 Eur a priznal úrok vo výške 74,13 Eur od 6.12.2020 do zaplataenia (185,09 Eur – 129,61 Eur = 74,13 Eur), nepriznal úrok za obdobie 6.11.2020 a 6.12.2020 zo súm 601,59 Eur do zaplataenia a priznal úrok v sume 348,72 Eur do zaplataenia (601,59 Eur + 601,59 Eur – 781,53 Eur – 72,93 Eur = 348,72 Eur). Zároveň zábezpeku / kauciu) vo výške 8 594,75 Eur započítal na najskôr splatné pohľadávky k 1.10.2020 a to oproti pohľadávke vo výške 3 943,60 Eur splatnej 1.10.2020 a 5 298,67 Eur splatnej dňa 1.10.2020 so zostatkom vo výške 647,52 Eur (3 943,60 Eur + 5 298,67 Eur – 8 594,75 Eur = 647,52 Eur (§ 330 ods. 3 ObZ).

35. Pokiaľ ide o obranu žalovaného týkajúcu sa uplatnenia protihodnoty toho o čo sa žalobca obohatil v dôsledku vykonania stavebných úprav žalovaným (§ 667 OZ), v zmysle čl. VI. bodu 6.7, Podnájomnej zmluvy sa strany dohodli nasledovne : „Akékoľvek zmeny, doplnenie predmetu podnájmu, prípadne iné technické zhodnotenie nehnuteľností, ktoré sa nezhodujú s projektom alebo daným stavom v dobe odovzdania garáže podnájmovcovi, môže podnájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Súhlas s prípadnými úpravami dáva nájomca písomne na základe predchádzajúcej žiadosti podnájmovcu. Stavebné úpravy, resp. akékoľvek zmeny vykoná podnájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov, a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade udelenia súhlasu nájomcu s úpravami garáže udeleného na základe tejto podnájomnej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej. Súd konštatuje, že uvedené ustanovenie § 667 OZ má dispozitívnu povahu, t. j. zmluvné strany mohli vzájomnou dohodou vylúčiť použitie poslednej vety uvedeného ustanovenia. Prenajímateľ síce nájomcovi udelil súhlas na prestavbu nehnuteľnosti, ale nezaviazal sa uhradiť vzniknuté náklady. S uvedenou situáciou počíta § 667 ods. 1 OZ posledná veta, ktorá upravuje, že 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. V uvedenej situácii zákon počíta s tým, že ak zásahom do nehnuteľnosti nájomcom sa hodnota nehnuteľnosti zvýšila, je spravodlivé, aby nájomca dostal náhradu. V súvislosti s uvedeným môže vzniknúť otázka, či ak prenajímateľ udelil súhlas so zmenou na nehnuteľnosti, môže sa nájomca dopredu platene vzdať práva na úhradu nákladov, ktoré mu so zmenou vzniknú. K uvedenej veci sa vyjadril Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 1222/2007 z 30.5.2007, a to, že: „Dovolací soud tak – na rozdíl od odvolacího soudu, jenž ostatně dosáhl odlišného skutkového závěru o obsahu smlouvy, aniž jí provedl opakovaný důkaz (viz § 213 odst. 1 a 2 o. s. ř.) – připouští možnost, že v uzavřené nájemní smlouvě účastníci vyjádřili shodnou vůli v tom smyslu, že po skončení nájemního vztahu nebude nájemce požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci.“. Uvedená otázka úzko súvisí s možnosťou vzdania sa práva do budúcnosti. Ustanovenie § 574 Občianskeho zákonníka sankcionuje neplatnosťou dohodu, ktorou sa niekto vzdáva práv, ktoré môžu vzniknúť až v budúcnosti. S touto otázkou sa Najvyšší súd Českej republiky zaoberal vo vyššie uvedenom rozsudku a konštatoval, že: „Omezení autonomie vůle (které je mj. obsaženo i v

právě rozebíraném kogentním ust. § 574 odst. 2 o. z.) v právním řádu demokratického a právního státu, kde svoboda jedince je státem garantována, nikoliv poskytována (viz čl. 8 Listiny základních práv a svobod), přichází v úvahu jen tehdy, kdy by její důsledné uplatňování vedlo k ohrožení právem uznaného veřejného zájmu – tedy mj. tehdy, kdy by její aplikace mohla směřovat k založení či prohloubení přirozené nerovnosti mezi subjekty právních vztahů – např. u spotřebitelských smluv, kdy na jedné straně vystupuje spotřebitel (slabší strana) a na druhé dodavatel (profesionál) (podobně viz Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 8. vydání. Praha : C. H. Beck, 2003, 1219 s. – str. 27 a násl.). Za takový veřejný zájem není ovšem možné považovat ochranu věřitele před jeho vlastním nerozvážným jednáním (jak argumentoval žalobce ve svém vyjádření k dovolání), zvláště pak jedná-li se o subjekt práva, který je dostatečně vybaven k tomu, aby svá vážná rozhodnutí předem a důkladně zvážil se vši pečlivostí a odborností. Takovou ochranu nemá a nemůže mít § 574 odst. 2 o. z. na mysli, neboť by naopak a paradoxně zakládalo nerovnost mezi subjekty soukromoprávního vztahu. Ustanovení § 667 odst. 1 o. z. je přitom svou konstrukcí zjevně ustanovením dispozitivního charakteru a připouští tedy odchylně ujednání a je nutné tu v co nejširší míře respektovat svobodnou vůli účastníků soukromoprávního vztahu dohodnout se jinak.“

36. V rozhodnutí 28 Cdo 1222/2007 nadávajúc na tento záver súd uvádza, že pokiaľ subjekty práva platne uzavreli zmluvu ako výraz svojej slobodnej vôle, platí zásada, že zmluvy sa dodržiajú (pacta sunt servanda – zmluvy treba dodržiavať – čl. 2 ods. 3 Listiny základných práv a slobôd ako aj čl. 2 ods. 3 Ústavy SR – pozn. autora), a to aj vtedy, ak by bola takáto zmluva pre niektorú zo strán nevýhodná. Súd teda dospel k záveru, že z pohľadu tohto výkladu nie je možné bez ďalšieho považovať dojednanie medzi prenajímateľom a nájomcom o tom, že nájomca 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 občianskoprávného vzťahu a tým by bola do značnej miery neprípustne obmedzená sféra slobody subjektov v právnych vzťahoch garantovaná ústavným poriadkom.

37. Súd z dôvodov uvedených v tomto odôvodnení nepripustil výsluch žalovaného ako aj znalecké dokazovanie navrhnuté žalovaným (bod 19 rozsudku).

38. S prihliadnutím na vyššie uvedené a citované ustanovenia právnych predpisov súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná rozhodol tak, ako to je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

39. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

40. Keďže žalobca bol úspešný v pomere 83 % ku 17 %, súd priznal žalobcovi voči žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 66 %.

41. Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP, O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

42. Podľa ust. § 262 ods. 2 CSP, O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Mestský súd Košice do 15 dní odo dňa jeho doručenia v 3 písomných vyhotoveniach.

Podľa ust. § 363 CSP, V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) 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).

Podľa ust. § 365 ods. 1 CSP, 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.

Podľa ust. § 365 ods. 2 CSP, 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.

Podľa ust. § 365 ods. 3 CSP, Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na nariadenie výkonu rozhodnutia.