

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 4Cb/20/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8617201955
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 04. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Lajoš
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2022:8617201955.16

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov, sudcom JUDr. Romanom Lajošom, v obchodnej veci žalobcu: AWT SLOVAKIA s.r.o., Kutuzovova 1000/22, 085 01 Bardejov, IČO: 44 294 930, právne zastúpeného: JUDr. Lukáš Kišeľak, advokát, Weberova 8, 080 01 Prešov, IČO: 42 083 591, proti žalovanému: Slovenská republika - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866, o zaplatenie 55 000,- Eur s príslušenstvom t a k t o

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovanému **p r i z n á v a** voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Svidník 31.3.2017 domáhal zaplatenia sumy 55 000,- Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo žalovanej sumy odo dňa nasledujúceho po doručení žaloby do zaplatenia ako aj náhrady trov konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že 28.1.2009 uzavrel so žalovaným zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“), v zmysle čl. I bod 1. a 2. ktorej žalovaný ako vlastník budovy súp. č. XXX na parcele č. XXX vedenej na LV č. XXXX dal žalobcovi do nájmu jej časť ako nebytové priestory stavebne určené na prevádzkovanie pohostinských služieb špecifikované takto: kaviareň o výmere 48,10 m², salónik o výmere 29,15 m², kuchynka o výmere 10,70 m², sklad o výmere 5,30 m², denná miestnosť o výmere 9,30 m², hygienické priestory a chodby o výmere 17,45 m². Trvanie nájmu bolo zmluvou dohodnuté na dobu 5 rokov od protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu nájomcom, k čomu došlo 2.4.2009. Tvrdil, že do prenajatých priestorov žalobca v priebehu nájmu investoval vlastné finančné prostriedky za účelom prevádzkovania reštaurácie, konkrétne: reštaurovanie historických portálov (vstupných a prechodných), vstupné chodové dvere - A - typ 110 cm s bezpečnostným uzamykaním a zárubňou (BRANO), plávajúca podlaha AC5, kompletne nová elektroinštalácia, kompletne nová vodoinštalácia, kompletne nový zabezpečovací systém, kompletne nový kamerový zabezpečovací systém, reštaurovanie historického stropného znaku „Bieleho Orla“, kompletne nové vápenno - cementové stierky, montáž, demontáž a namaľovanie radiátorov s inštaláciou 2 nových radiátorov, kompletne nový barový pult s odkladacím priestorom a dvojumývadlom, rekonštrukcia skladových priestorov, nová vlnitá tapeta v zadnej časti priestorov, drevený obklad po okrajoch stien a vstavaná nika, nové sadrokartónové stropy a kazetové stropy na sociálnych zariadeniach, kompletne nové obklady, dlažby, sanita (3 x záchod, 2 x umývadlo, elektronický pisoár), zrekonštruovanie a náter zárubní, 5 nových dverí s kovaním, 3 ks masívne drevené dvere so zárubňovou obložkou, predpríprava k vchodovým dverám na elektrozvonček, kompletne nové svietidlá v priestoroch a inštalácia novej

vzduchotechniky. Ďalej tvrdil, že napriek ústnym ubezpečeniam o predĺžení zmluvy mu nájom po uplynutí doby 5 rokov nebol predĺžený a skončil 2.4.2014. Uvádzal, že následne bol do prenajatých priestorov presunutý štátny archív, čím sa prenajaté priestory stali verejne neprístupnými. V tejto súvislosti argumentoval, že za účelom vyčíslenia bezdôvodného obohatenia mu viacero znalcov odmietlo vypracovať znalecký posudok a až 27.3.2017 jeden z oslovených znalcov ústne uviedol, že zhodnotenie nehnuteľnosti jeho investíciami by malo predstavovať sumu 55 000,- Eur. Navrhol preto, aby v rámci dokazovania súd nariadil znalecké dokazovanie z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti a odhad hodnoty stavebných prác.

3. K doručenej žalobe podal žalovaný stanovisko podaním z 13.7.2018. S poukazom na §§ 17 a 20 písm. a) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „C.s.p.“) v ňom vzniesol námietku miestnej nepríslušnosti Okresného súdu Svidník. Okrem iného v ňom poukázal na čl. I bod 2. a 3. zmluvy, podľa ktorých sa žalobca zaviazal užívať nebytové priestory na prevádzkovanie pohostinských služieb, na ktoré bol prenajatý priestor stavebne určený. Uviedol, že v čl. I. bode 4. zmluvy žalobca ako nájomca prehlásil, že je riadne oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru a tento môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu. Ako nepodložené odmietol tvrdenie žalobcu, že žalobca bol zabezpečený o predĺžení dohodnutej doby nájmu, keď zmluva bola dojednaná na dobu určitú, konkrétne na 5 rokov. Poukázal na to, že v zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení účinnom v čase ukončenia zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“) nájom nehnuteľného majetku štátu sa skončí uplynutím doby na ktorú sa dohodol a ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije ako aj na § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z., podľa ktorého môže nájom trvať maximálne 5 rokov. Poukázal na to, že žalobca bol listom z 9.1.2014 o skončení doby nájmu dňa 31.3.2014 upovedomený, no dňa 2.4.2014 nedošlo k fyzickému odovzdaniu predmetu nájmu žalovanému, predmet nájmu mu nebol sprístupnený ani v termíne 14.4.2014 a 23.4.2014 a k jeho odovzdaniu došlo až 28.4.2014. V tomto kontexte poukázal na to, že žalobca nerešpektoval výzvu žalovaného na vypratanie priestorov ku dňu ukončenia zmluvy, cielene jej ustanovenia porušoval a neplnil si ani svoju povinnosť uhrádzať žalovaným vystavené faktúry za nájom a služby ani po početných predchádzajúcich výzvach. Žalobcom uplatnený nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 55 000,- Eur v celom rozsahu neuznal poukazujúc na to, že tvrdenia žalobcu neboli nijakým spôsobom preukázané a vydokladované a nie je z nich zrejmé, v akom období mali byť práce uskutočnené. Poukázal na to, že v zmysle čl. IV bodu 7. zmluvy žalobca ako nájomca nemohol realizovať žiadne stavebné úpravy predmetu nájmu svojvoľne, ale len po predchádzajúcom súhlase žalovaného ako prenajímateľa a príslušného stavebného úradu a po žalovaným ako prenajímateľom vopred schválenej projektovej dokumentácie. Tvrdil, že medzi žalovaným a žalobcom neprebehli žiadne rokovania týkajúce sa plánovaných stavebných úprav v priestoroch predmetu nájmu a žalovaný od žalobcu neobdržal žiaden doklad predstavujúci žiadosť o uskutočnenie takéhoto rokovania. Mal tak za to, že žalobca postupoval v hrubom rozpore so zmluvou o nájme nebytových priestorov, porušil čl. IV bod 7. zmluvy a na vlastnú (ne)zodpovednosť uskutočnil stavebné úpravy, ktoré si žiada preplatiť žalovaným titulom bezdôvodného obohatenia. Žalovaný ako prenajímateľ nikdy nevyslovil žiaden súhlas s prípadnými stavebnými úpravami, rovnako tak s nimi nevyslovil súhlas ani stavebný úrad, žalovaný nedisponuje žiadnou projektovou dokumentáciou k nemu a táto ani nebola vopred prenajímateľom schválená a odsúhlasená. Stavebné úpravy tak boli realizované svojvoľne a bez predchádzajúceho súhlasu žalovaného ako prenajímateľa. Vo vzťahu k uplatnenému nároku tiež vzniesol námietku premlčania tvrdiac, že pokiaľ žalobca ako nájomca uskutočnil práce na začiatku doby nájmu, s poukazom na § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka došlo v priebehu kalendárneho roka 2011 k premlčaniu takéhoto prípadného nároku.

4. Po postúpení veci Okresnému súdu Bardejov žalobca v replike zo 4.9.2018 argumentoval, že s ohľadom na špecifickosť uplatneného nároku, ktorý závisí od odborného určenia rozdielu medzi hodnotou nehnuteľnosti pred a po adaptáciou, navrhol už v žalobe nariadiť znalecké dokazovanie na zistenie zhodnotenia predmetu nájmu. Žalobca vo svojej žalobe netvrdil, že by stavebné úpravy realizoval so súhlasom žalovaného, čo však podľa neho nevyklučuje, že by na strane žalovaného nemohlo dôjsť k bezdôvodnému obohateniu v prípade porušenia povinnosti zaobstarať si súhlas žalovaného, kde toto porušenie je čl. IV. bod 7. zmluvy sankcionované zmluvnou pokutou. Námietku premlčania žalovaného nároku označil za nedôvodnú s poukazom na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 548/2015 zo 17.2.2016 ako aj rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/67/2011 z 25.3.2013. Zotrval pritom na názore, že subjektívna dvojočná premlčacia doba začala žalobcovi plynúť až 27.3.2017.

5. Žalovaný v duplike z 25.9.2018 nad rámec skôr uvedeného poukázal na tvrdenia žalobcu, ktorý už v žalobe uviedol, že nedisponuje žiadnymi relevantnými dokladmi spôsobilými preukázať uskutočnenie údajných stavebných úprav. Ako nepreukázané namietal tvrdenie žalobcu, že stavebné práce a úpravy realizoval svojpomocne s účasťou a pomocou priateľov a nie stavebnej firmy, z dôvodu ktorého nemôže existovať žiadna faktúra preukazujúca zaplatenie materiálov a prác. Opätovne zvýraznil obsah uzavretej zmluvy, ktorá vylučovala stavebné zásahy do prenajatých priestorov bez predchádzajúceho súhlasu žalovaného a povolení príslušných úradov, čo mal žalobca ignorovať. Žiadosť žalobcu o zaplatenie žalovanej sumy po troch rokoch od uplynutia dohodnutej doby nájmu označil za zjavne účelovú. Žalobca podľa neho v konaní nepreukázal, že samotné uskutočnenie ním tvrdených stavebných úprav v priestoroch predmetu nájmu bolo potrebné a nevyhnutné, žalovaný nebol oboznámený s plánmi žalobcu na ich zmenu, žalobca ich s ním nekonzultoval, ani ich rozsah, nevyhnutnosť, účelnosť a cenu. K argumentácii o premlčaní uplatneného nároku namietal, že žalobca sa o údajných stavebných úpravách, ich hodnote ako aj skutočnosti, kto sa na jeho úkor mal obohatiť musel dozvedieť skôr, ako dňa 27.3.2017, keďže sám uviedol, že údajné stavebné práce uskutočňoval svojpomocne. Žiadal preto postupom podľa § 138 C.s.p. žalobcu vyzvať na späťvzatie žaloby.

6. V priebehu konania žalobca k veci doplnil, že predmet nájmu rekonštruoval preto, že mu orgánu hygieny nedal na prevádzkovanie činnosti, za účelom vykonávania ktorej si priestory prenajal, povolenie, nakoľko v nehnuteľnosti nebola zriadená teplá voda. V podaní z 22.5.2019 špecifikoval svoje investície do predmetu nájmu aj s uvedením ich hodnoty a v podaní z 18.10.2019 označil osoby aj firmy podieľajúce sa na realizácii stavebných úprav a predložil faktúry a ostatné doklady, ktoré mali ním tvrdené investície preukazovať. Keďže pre prípad vykonania stavebných úprav bez súhlasu žalovaného bol upravený sankčný mechanizmus v podobe zmluvnej pokuty, mal za to, že samotný žalobca s porušením zmluvy počítal. V záverečnom stanovisku tvrdil, že do prenájmu dostal stavbu, ktorá nebola spôsobilá na riadnu prevádzku. Tvrdil, že žalobca žiadal o povolenie opráv predmetu nájmu, pretože chcel získať súhlas štátneho orgánu hygieny, avšak žalovaný mu žiadnu súčinnosť neposkytol. Preto bol žalobca nútený urobiť úpravy, ktoré na predmete nájmu vykonal. Tieto úpravy mal konzultovať s riaditeľom pobočky Štátneho archívu v Prešove, no žalovaný na žiadosti písomne nereagoval. Tvrdil, že žalobca konal dobromyseľne, no úžitok z jeho zhodnotenia predmetu nájmu má žalovaný. Tvrdil, že aj keď mu nebol daný žalovaným písomný súhlas so stavebnými prácami, neznamená to, že mu nebol tento súhlas daný konkludentne, pretože počas trvania nájomného vzťahu nebol žalovaným vyzvaný na ich zastavenie.

7. V priebehu konania žalovaný k veci dopĺňal, že prenajatý objekt je historickou, pamiatkovo chránenou budovou a preto akékoľvek stavebné úpravy objektu mohli byť vykonané len so súhlasom pamiatkového úradu. Za vylúčenú považoval aplikáciu Obchodného zákonníka z titulu charakteru právneho vzťahu vyplývajúceho z nájomnej zmluvy, charakteru nebytového priestoru a charakteru prenajímateľa, ktorým bol štát, ktorý nie je podnikateľským subjektom. Poukázal na skutočnosť, že žalobca bol tretím nájomcom predmetných priestorov za posledných 15 rokov a prevádzkoval rovnakú činnosť ako predchádzajúci dvaja nájomcovia. Po oboznámení sa s faktúrami a ostatnými dokladmi, ktoré podľa žalobcu majú jeho investície preukazovať žalovaný spochybnil ich dôveryhodnosť poukazom na tvrdenie obsiahnuté v podaní zo 4.9.2018, v ktorom uviedol, že nimi nedisponuje a ani v čase podania žaloby nimi nedisponoval. Mal preto za to, že tieto doklady boli dodatočne antidatované. Faktúry samotné nie sú dôkazom o úbytku majetkových hodnôt žalobcu, nakoľko samé nie sú spôsobilé preukázať skutočnú úhradu finančných prostriedkov žalobcu. Nie je nimi preukázaný priamy, nepochybný a bezprostredný medzi údajne nakúpeným tovarom a službami a miestom, kde k realizácii malo dôjsť. S poukazom na stanovisko stavebného úradu z 15.7.2020 označil stavebné úpravy žalobcu za nepovolené. V záverečnej reči poukázal na to, že predmet nájmu bol žalobcovi odovzdaný bez závad, a žalovaný nemôže niesť zodpovednosť za to, ak žalobca prevzal priestor bez riadneho oboznámenia sa s jeho stavom. Zvýraznil, že pokiaľ predmet nájmu nebol spôsobilý na riadne užívanie, mal žalobca možnosť obrátiť sa na žalovaného a žiadať ho o odstránenie nedostatkov.

8. Súd vo veci vykonal pojednávanie v dňoch 20.2.2019, 4.9.2019, 22.6.2021, 10.11.2021 a 6.4.2022, na ktorých vykonal dokazovanie výsluchom štatutárneho zástupcu žalobcu, obhliadkou nebytových priestorov na mieste samom a oboznámením listinných dôkazov do spisu predložených, predovšetkým zmluvy o nájme nebytových priestorov z 28.1.2009, protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov z 2.4.2009, potvrdenia Krajského pamiatkového úradu Prešov z 10.6.2019, zápisnice z obhliadky z 26.2.2020, vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu Prešov z 22.11.2019, stanoviska Ministerstva vnútra SR z 15.7.2020 a ostatného obsahu spisu. Súčasne zamietol návrh na vykonanie

dokazovania pribratím znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác za účelom určenia všeobecnej hodnoty nebytových priestorov stavebne určených na prevádzkovanie pohostinských služieb ku dňu 2.4.2009 a ku dňu 2.4.2014 a všeobecnej hodnoty nehnuteľností, v ktorých sa prenajaté nebytové priestory nachádzajú. Urobil tak z dôvodu, že navrhovaný dôkaz nepovažoval za spôsobilý zmeniť vo veci realizované právne posúdenie uplatneného nároku, jeho vykonanie by viedlo len k ďalšiemu odročeniu pojednávania a neefektívnemu vynaloženiu finančných prostriedkov a teda vzniku neúčelných trov konania, čo by bolo rozporné so zásadou rýchlosti a hospodárnosti konania. Na základe opísaného dokazovania bol vo veci ustálený nasledovný skutkový stav:

9. Medzi stranami nebolo sporné, že časť nehnuteľnosti - budovy súp. č. XXX na parcele CKN č. XXX zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. S., špecifikovanej ako nebytový priestor tvorený kaviarňou o výmere 48,10 m², salónikom o výmere 29,15 m², kuchynkou o výmere 10,70 m², skladom o výmere 5,30 m², dennou miestnosťou o výmere 9,30 m² a hygienickými priestormi a chodbou o výmere 17,45 m², teda spolu o výmere 120 m², bol žalovaným ako prenajímateľom poskytnutý žalobcovi ako nájomcovi do nájmu na dobu určitú, konkrétne na dobu 5 rokov.

10. Z oboznámených dôkazov súd ďalej v podstatnom zistil, že doba nájmu dohodnutá zmluvou o nájme nebytových priestorov uzatvorenou medzi žalobcom a žalovaným 28.1.2009 mala začať plynúť odo dňa písomného protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu nájomcom. Podľa čl. II bodu 6. zmluvy nájomca bol povinný prenajímateľovi odovzdať nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení doby nájmu. Podľa čl. IV bodu 1. zmluvy nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve. Podľa čl. IV. bodu 3. zmluvy nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch. Podľa čl. IV. bodu 4. zmluvy nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch. Podľa čl. IV. bodu 7. zmluvy stavebné úpravy nebytového priestoru nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu a bez prenajímateľom vopred schválenej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie. V prípade, že nájomca túto povinnosť poruší, dojednali zmluvné strany podľa § 544 ods. 1 a 2 a § 545 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 100 000 Sk (3 319,39 €). Podľa čl. IV. bodu 10. zmluvy ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady. Podľa čl. IV. bodu 11. zmluvy prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že na doručovanie písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu v plnom rozsahu platia ustanovenia správneho poriadku, poštového poriadku a Občianskeho zákonníka. Na doručovanie písomností týkajúcich sa tohto nájomného vzťahu príslušným miestom je Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Štátny archív v Prešove, pobočka Bardejov, Miškovského 1, 085 01 Bardejov. Podľa čl. V. bodu 2. zmluvy pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov a vzťahy z neho vyplývajúce ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

11. Z protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov z 2.4.2009 vyplýva, že predmet nájmu bol označeného dňa v zmysle nájmovej zmluvy odovzdaný žalobcovi bez závad. Na základe poverenia za prenajímateľa odovzdal priestory riaditeľ Štátneho archívu v Prešove pobočka Bardejove, B.. W. M., a za nájomcu konateľ žalovaného, B.. M. X..

12. Z potvrdenia Krajského pamiatkového úradu Prešov z 10.6.2019 bolo zistené, že meštiansky dom na Miškovského ul. č. 123/1 v Bardejove je národnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok pod č. ÚZPF 1748/1.

13. Z vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu Prešov z 22.11.2019 č. KPUPO-2019/24472-4/96451/ Onf vyplýva, že po vykonaní štátneho pamiatkového dohľadu Krajský pamiatkový úrad Prešov konštatoval, že k prácam realizovaným žalobcom v období 2009-2014 nebola predložená žiadosť

vlastníka ani nájomcu o vydanie rozhodnutia o zámere obnovy národnej kultúrnej pamiatky a práce boli uskutočnené bez určenia podmienok Krajského pamiatkového úradu Prešov.

14. Z potvrdenia vydaného Ministerstvom vnútra SR, sekciou ekonomiky, odborom správy nehnuteľného majetku a investičnej výstavby, oddelenie stavebného poriadku a odborných činností pod č. O.-O.-XXXX/XXXXXX-XXX z 15.7.2020 vyplýva stanovisko, že práce realizované žalobcom ako nájomcom boli vykonané v rozpore so stavebným zákonom, keďže ich charakter si v zmysle § 55 ods. 2 písm. d) a § 57 ods. 1 stavebného zákona pre účely pohostinských služieb vyžadoval minimálne ohlásenie príslušnému stavebnému úradu, nakoľko sa jedná o národnú kultúrnu pamiatku. V časti budovy malo dôjsť k zmene účelu vyžadujúceho uvedenie priestorov do prevádzky regionálnym hygienikom. Stavebnému úradu však nebolo predložené stavebníkom žiadne ohlásenie stavebných úprav, preto išlo o nepovolené stavebné úpravy. Na základe predloženej fotodokumentácie a podkladov bolo v potvrdení konštatované, že práce boli zrealizované v rozsahu novej elektroinštalácie, vodoinštalácie, vzduchotechniky, stavebných úprav, úprav povrchov, výmeny otvorových konštrukcií, reštaurátorských prác a zásahov do nosných častí stavby (dverné otvory).

15. B.. M. X., konateľ žalobcu, pri svojom výsluchu uvádzal, že prenajaté priestory preberal od prenajímateľa v dezolátnom stave, na dôkaz čoho poukázal na pripojenú fotodokumentáciu. Tvrdil, že pri rekonštrukcii dbal na zachovanie architektonických prvkov priestoru, k čomu prizval reštaurátora, Y. B. I., ktorý v prenajatom objekte reštauroval dobový erb, historický vchodový portál a portál vo vnútri objektu. Mal za to, že do pamiatkového rozsahu spadá iba vstupná miestnosť a ostatné budovy sú len jeho prístavby. Vypovedal, že v prenajatých priestoroch rekonštruoval len to, čo považoval za nutné tak, aby priestory plnili funkciu pohostinstva. Tvrdil, že nebytový priestor vysúťažil a mal možnosť ho len prijať, alebo odmietnuť, z dôvodu ktorého žalobca uvádzané nedostatky pri prevzatí nebytových priestorov od prenajímateľa nepripomienkoval. Vypovedal ďalej, že stavebné úpravy realizoval sám a prostredníctvom svojich známych postupne počas roku 2009 a prevádzku samotnú otvoril až po ich zrealizovaní. Do úpravy priestorov mal vložiť približne 63 000 - 67 000 Eur. Nadväzne tvrdil, že vynaložené náklady voči žalovanému si neuplatňoval, pretože nemal vedomosť, že ich náhradu môže požadovať, ďalej že v budove bol prítomný každý deň riaditeľ Štátneho archívu pán Petrovič, ktorý jednotlivé stavebné úpravy videl, konzultoval ich s ním, no ten stále prizvukoval, že nie je správcom objektu. Ďalej vypovedal, že žalovaného požiadal o súhlas, či môže v priestoroch vymeniť dlažbu, no žiadna odpoveď mu od žalovaného neprišla, no v súvislosti s ňou bol telefonicky kontaktovaný zamestnankyňou správcu majetku žalovaného s otázkou, akú konkrétnu dlažbu chce inštalovať. Tvrdil tiež, že stavebné práce telefonicky konzultoval aj s pamiatkovým úradom a že po ich ukončení mu orgán hygieny povolil prevádzku reštaurácie. Tvrdil, že do nebytových priestorov inštaloval kamerový systém, elektroinštaláciu, zabezpečovací systém a mnoho iných vecí. Potvrdil, že s písomným súhlasom žalovaného s realizáciou stavebných úprav nedisponuje, ako aj že si bol vedomý obsahu čl. 4 bode 7. zmluvy, no z dôvodu potreby investícií do nich vo výške značne presahujúcej zmluvnú pokutu, investície zrealizoval napriek riziku jej uloženia.

16. Obhliadkou prenajatých priestorov boli vzhľadnuté všetky žalobcom v priebehu konania špecifikované časti prenajatých priestorov, ktoré mali byť podľa jeho tvrdení predmetom stavebných úprav a investícií. K žalobcovým tvrdeniam o ich vykonaní bol na obhliadke vypočutý riaditeľ Štátneho archívu Prešov pobočky Bardejov B.. W. M..

17. Z vyjadrení svedka B.. M. uvedených na obhliadke prenajatých priestorov vyplynulo, že počas prenájmu nebytových priestorov žalobcom malo dôjsť k výmene vstupných vchodových dverí A-typ 110 cm s bezpečnostným uzamykaním, inštalovaniu nového barového pultu, vinylovej tapety, dreveného obkladu stien s vinotékou, sadrokartónových a kazetových stropov, novej sanity a dlažieb v sociálnych zariadeniach, 5-ich vnútorných dverí s kovami a svietidiel. Ďalej bolo jeho výsluchom zistené, že generálna rekonštrukcia celej budovy archívu mala prebehnúť v rokoch 1991-1995. Súčasne potvrdil, že počas trvania nájmu žalobcom boli v priestoroch realizované stavebné práce, ktoré však bližšie nešpecifikoval. Uvádzal tiež, že na zastupovanie vlastníka nebytových priestorov (žalovaného) nemal žiadne písomné ani ústne poverenie a tiež že žalobca pred úpravou objektu od neho žiaden súhlas nežiadal.

18. Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z.z., Slovenská republika ako právnická osoba vlastní majetok a nakladá s ním prostredníctvom správcov majetku štátu v súlade s týmto zákonom. Správca podľa § 1

ods. 1 písm. a) a b) nemôže nadobúdať majetok do svojho vlastníctva. Správca majetku štátu vykonáva právne úkony pri správe majetku štátu v mene štátu. Správca koná v mene štátu pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku štátu, ktorý spravuje, alebo sporného majetku, ktorého správcom by mal byť podľa tohto zákona alebo podľa osobitných predpisov.

19. Podľa § 3 ods. 4 prvá a druhá veta zákona č. 278/1993 Z. z., majetok štátu, ktorý prechodne neslúži správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, sa považuje za dočasne prebytočný majetok štátu. Správca je povinný s dočasne prebytočným majetkom štátu naložiť bez zbytočného odkladu, účelne a s maximálnou hospodárnosťou v súlade s týmto zákonom.

20. Podľa § 13 ods. 1 prvá veta zákona č. 278/1993 Z. z. správca môže dočasne prebytočný majetok štátu prenechať do nájmu nájomcovi nájomnou zmluvou len za nájomné platené v peňažných prostriedkoch.

21. Podľa § 13 ods. 2 prvá a štvrtá veta zákona č. 278/1993 Z. z. nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä určenie predmetu a účelu nájmu, dohodnuté nájomné, vyčíslenie prevádzkových nákladov spojených s užívaním, výpovednú lehotu a ďalšie náležitosti určené osobitným predpisom. Nájom nehnuteľného majetku štátu sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol; ustanovenie osobitného predpisu (t. j. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka) o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije.

22. Podľa § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. správca môže dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu prenechať do nájmu nájomnou zmluvou uzavretou najviac na päť rokov. Ak je taký majetok štátu po ukončení nájomného vzťahu naďalej dočasne prebytočný, možno ho prenechať do nájmu len na základe ponuky podľa odseku 1 nájomnou zmluvou uzavretou najviac na päť rokov.

23. Podľa § 13 ods. 11 prvá a štvrtá až šiesta veta zákona č. 278/1993 Z. z. nájomca alebo vypožičiavateľ môže nehnuteľný majetok štátu užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou alebo zmluvou o výpožičke. Zmeny na nehnuteľnom majetku štátu prenechanom do nájmu alebo výpožičky môže nájomca alebo vypožičiavateľ vykonať len s písomným súhlasom správcu. Nájomca alebo vypožičiavateľ môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak správca dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Nájomca a vypožičiavateľ nemá prednostné právo na kúpu tejto veci s výnimkou uvedenou v § 11 ods. 2. Správca nie je oprávnený dohodnúť v nájomnej zmluve alebo v zmluve o výpožičke zmluvnú pokutu v neprospech štátu ako vlastníka.

24. Podľa § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) nebytovými priestormi, sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu.

25. Podľa § 3 ods. 1 až 4 zákona č. 116/1990 Zb., prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“). Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak. Ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

26. Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb., nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

27. Podľa § 13 zákona č. 116/1990 Zb., ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

28. 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.

29. Podľa § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

30. Podľa § 669 Občianskeho zákonníka, ak nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.

31. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

32. Podľa § 100 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110 <<https://www.aspi.sk/products/lawText/1/30446/1/ASPI%253A/40/1964%20Zb.%2523101-110>>). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105 <<https://www.aspi.sk/products/lawText/1/30446/1/ASPI%253A/40/1964%20Zb.%2523105>>. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

33. Podľa § 107 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

34. Podľa § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka, táto časť zákona upravuje záväzkové vzťahy medzi podnikateľmi, ak pri ich vzniku je zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti.

35. Podľa § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka, touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi subjektom verejného práva, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti.

36. Je nepochybné, že medzi žalobcom a žalovaným vznikol dňa 28.1.2009 nájomný vzťah založený písomnou zmluvou o nájme nebytových priestorov na dobu určitú, konkrétne na 5 rokov, doba ktorá však začala plynúť v zmysle čl. II tejto zmluvy až odo dňa protokolárneho odovzdania nebytových priestorov, ktorý sa uskutočnil 2.4.2009 a teda trval do 1.4.2014. Zmluva bola písomná, obsahovala dostatočne určité vymedzenie nebytových priestorov, účel nájmu, upravovala výšku a splatnosť nájomného, spôsob jeho platenia aj dĺžku nájmu. Zmluva teda spĺňala podmienky stanovené § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. a jej dĺžka spĺňala aj podmienku vyplývajúcu z § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. Z okolností prejednávanej veci ďalej vyplynulo, že za prenajímateľa, ktorým je štát (vlastníctvo nebytového priestoru Slovenskou republikou v konaní spochybnené nebolo) uzavrel zmluvu o nájme správca tohto majetku, konkrétne Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, čo je v súlade s § 2 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. Zo strany súdu nie sú teda žiadne pochybnosti o jej platnosti, pričom táto okolnosť ani medzi stranami sporná nebola.

37. V ďalšom je potrebné poukázať na skutočnosť, že z obsahu samotnej nájomnej zmluvy nevyplýva, že by bol počas trvania nájomného vzťahu žalobcovi ako nájomcovi udelený súhlas s vykonaním zmien na predmete nájmu. Z obsahu čl. IV. bod. 7 zmluvy o nájme je však zrejmá zmluvná podmienka, podľa ktorej nie je nájomca (t. j. žalobca) oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa (t. j. žalovaného) a bez prenajímateľom vopred schválenej projektovej dokumentácie vykonať žiadne stavebné úpravy predmetu

nájmu. Žalovaný počas celého konania konštantne tvrdil, že žiaden písomný súhlas so stavebnými úpravami predmetu nájmu počas jeho trvania žalobcovi neudelil. Žalobca naopak v priebehu konania tvrdil konkludentný súhlas žalovaného s ním tvrdenými stavebnými prácami. Ten vyvodzoval z postoja, resp. lepšie povedané z nekonania riaditeľa pobočky Štátneho archívu v Prešove, pobočka Bardejov, ktorý o prebiehajúcich stavebných prácach podľa neho vedel, no s ich realizáciou neprejavil žiaden nesúhlas. Podľa názoru súdu však uvedené (v zásade nepreukázané) dohady žalobcu sú pre posúdenie rozhodujúcej okolnosti o tom, či v priebehu nájomného vzťahu došlo k právne účinnému udeleniu súhlasu prenajímateľa so stavebnými prácami, ktoré mali byť realizované nájomcom, právne irelevantné. Žiaden konkludentne tvrdený súhlas niektorého zo zamestnancov žalovaného totiž nespĺňa atribúty písomného prejavu vôle, ktorý si ako formu tohto konkrétneho právneho úkonu strany v zmluve o nájme výslovne dohodli. Okrem toho, súhlas so stavebnými prácami mohla účinne za žalovaného udeliť len osoba splnomocnená, resp. poverená na to žalovaným, pričom v priebehu konania existencia žiadneho takéhoto poverenia B. W. M., riaditeľovi pobočky Štátneho archívu v Prešove so sídlom v Bardejove, či inej osobe, preukázaná nebola. Z protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov z 2.4.2009 vyplýva poverenie riaditeľa Štátneho archívu v Prešove, pobočka Bardejov len na odovzдание predmetu nájmu žalobcovi. Navyše v konaní bolo preukázané, že stavebné práce žalobcu (ich rozsah ani po vykonanom dokazovaní nemožno bez rozporov ustáliť, čo sa však pre rozhodnutie súdu ukázalo ako nerelevantné - poznámka súdu), boli vykonané aj bez stavebného povolenia, bez schválenia projektovej dokumentácie žalovaného, resp. bez jej predloženia žalovanému a dokonca aj bez stanoviska miestne príslušného pamiatkového úradu. Aj preto nemožno o akomkoľvek konkludentnom súhlase žalovaného s vykonaním stavebných prác ani len uvažovať.

38. Zákon č. 116/1990 Zb. je v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka lex specialis k ustanoveniam §§ 663 až 719 Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, ktoré tak pre oblasť nájomných vzťahov predstavujú lex generalis. To znamená, že na právne vzťahy vzniknuté z nájmu nebytových priestorov možno označené ustanovenia Občianskeho zákonníka použiť len v prípade, ak zákon č. 116/1990 Zb. niektoré konkrétne otázky neupravuje. K podmienkam uplatniteľným v súkromnoprávných zmluvách so štátom navyše pristupujú aj obmedzenia vyplývajúce zo zákona č. 278/1993 Z. z. (pozri napr. § 13 ods. 2 štvrtá veta zákona č. 278/1993 Z. z. o zákaze obnovy nájomnej zmluvy týkajúcej sa prenájmu prebytočného nehnuteľného majetku štátu). Pre právne posúdenie uplatneného nároku považuje súd za podstatné, že zákon č. 116/1990 Zb. neobsahuje žiadne ustanovenia, ktoré by upravovali podmienky vykonávania zmien na nebytových priestoroch, ktoré sa stanú predmetom nájmu, v priebehu trvania samotného nájomného vzťahu. Na takéto prípady je teda aj pri nájme nebytových priestorov plne aplikovateľný § 667 Občianskeho zákonníka. Z hľadiska jeho obsahu možno konštatovať, že do obsahu práva nájomcu (pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak) nepatrí právo nájomcu vykonávať zmeny na veci alebo meniť jej podstatu bez súhlasu prenajímateľa. Pod zmenou veci sa rozumie všetko, čo nespadá pod pojem opravy veci a prípadná zmena spočíva spravidla v úprave vlastností, charakteru, prípadne vzhľadu predmetu nájmu oproti stavu ku dňu odovzdania veci, a to bez ohľadu na to, či ide o zmeny trvalé alebo dočasné. Od zmeny veci je nutné odlíšiť opravu veci, ktorou sa rozumie činnosť, ktorou sa odstraňujú najmä vady veci, následky jej poškodenia alebo účinky jej opotrebenia. V prípade opravy veci nájomcom sa prípadná náhrada nákladov vynaložených na opravu riadi § 669 <<https://www.aspi.sk/products/lawText/13/9875/1/ASPI%253A/40/1964%20Zb.%2523669>> Občianskeho zákonníka. V záujme ochrany prenajímateľa § 667 Občianskeho zákonníka zakotvuje zásadu, že zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa, pričom tento súhlas by v danom prípade musel byť v zmysle § 13 ods. 11 zákona č. 278/1993 Z. z. písomný. Súhlas prenajímateľa s vykonávanými zmenami na veci je jednostranným adresovaným právnym úkonom. Samotná nečinnosť, vzhľadom na zásadu qui tacet consentire non videtur, však nepredstavuje súhlas s vykonaním zmien podľa § 667 <<https://www.aspi.sk/products/lawText/13/9875/1/ASPI%253A/40/1964%20Zb.%2523667>> Občianskeho zákonníka. Od existencie takéhoto súhlasu sa pritom odvíjajú ďalšie nároky nájomcu, a to nárok na úhradu nákladov alebo nárok na vydanie protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota veci.

39. Nárok na úhradu nákladov spojených s vykonaním zmeny na veci môže nájomca požadovať, len ak zmeny na veci boli vykonané so súhlasom prenajímateľa a ak sa k ich náhrade prenajímateľ zaviazal. Právo na úhradu nákladov predstavuje právo zo zmluvy, a preto sa premlčuje podľa § 101 Občianskeho zákonníka v trojročnej lehote odo dňa splatnosti tohto nároku. Čas vzniku nároku zákon ustanovuje na obdobie po skončení trvania nájmu, no dohoda umožňuje účastníkom čas vzniku uvedeného práva modifikovať. Naproti tomu, ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal

sa na úhradu nákladov, môže nájomca po skončení nájmu požadovať len protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Náhrada za zhodnotenie veci predstavuje právo obdobné právu na vydanie bezdôvodného obohatenia, v tomto prípade však o vydanie bezdôvodného obohatenia nejde a § 451 a nasl. <<https://www.aspi.sk/products/lawText/13/9875/1/ASPI%253A/40/1964%20Zb.%2523451>> Občianskeho zákonníka sa nepoužije. Podobnosť tohto práva vyplýva zo skutočnosti, že zakotvuje spôsob vzájomného vyporiadania prípadného majetkového prospechu medzi účastníkmi. Vykonanie zmien bez súhlasu prenajímateľa, a to bez ohľadu na to, či viedli k zhodnoteniu veci alebo nie, zakladá právo prenajímateľa na uvedenie veci do pôvodného stavu po skončení nájmu. Porušením zásady vykonať zmeny na veci so súhlasom prenajímateľa, okrem toho, že nájomcovi nevzniknú nároky podľa odseku 1, právo sankcionuje nájomcu v spojitosti s reštitučnou povinnosťou aj so vznikom povinnosti znášať náklady spojené s uvedením veci do pôvodného stavu. Pri plnení uvedenej povinnosti si nájomca môže odniesť aj veci, ktoré boli v dôsledku toho oddelené od predmetu nájmu a stali sa samostatnými.

40. Nároky z opravy, ktorú mal inak obstaráť prenajímateľ sú upravené § 669 Občianskeho zákonníka. Vznik nároku na úhradu vynaložených nákladov pri oprave vzniká za súčasného splnenia dvoch predpokladov. Prvým predpokladom je, že ide o opravu, na ktorú je povinný prenajímateľ. Druhý predpoklad je zasa ustanovený alternatívou - buď sa takáto oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. V prípade, ak nie sú splnené podmienky na vznik nároku na úhradu nákladov vynaložených na opravu avšak k vykonaniu ktorej došlo, hoci ju bol povinný vykonať prenajímateľ, vzniká nájomcovi nárok na vydanie obohatenia. Rozsah tohto nároku sa riadi § 451 a nasl. <<https://www.aspi.sk/products/lawText/13/9875/1/ASPI%253A/40/1964%20Zb.%2523451>> Občianskeho zákonníka, teda o bezdôvodnom obohatení. Odlišnosť týchto nárokov je potrebné vnímať práve cez právnu úpravu bezdôvodného obohatenia, pri ktorom je možné zaoberať sa aj účelnosťou vynaložených nákladov. Vznik tohto nároku však nie je viazaný na zánik nájomného vzťahu.

41. Z vykonaného dokazovania tak podľa názoru súdu plynie jednoznačný záver, že žalovaný neudelil žalobcovi na vykonanie ním tvrdených stavebných prác v predmetných nebytových priestoroch žiaden súhlas, v dôsledku čoho sú akékoľvek zmluvou o nájme založené nároky žalobcu podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka vylúčené. Vylúčený je teda vznik nároku na náhradu nákladov vynaložených na tieto práce a rovnako aj nároku na vydanie protihodnoty toho, o čo sa tvrdenými stavebnými prácami zvýšila hodnota prenajatých priestorov. Žalobcom v konaní nebola preukázaná skutočná potreba takých opráv prenajatých nebytových priestorov, ktoré by boli nevyhnutné pre dosiahnutie takého stavu nebytových priestorov, ktorý by umožňoval ich užívanie na dohodnutý účel, t. j. prevádzkovanie pohostinských služieb. Tá totiž nevyplýva ani z protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov z 2.4.2009 a ani zo žiadneho iného dôkazu. Žalobca síce argumentoval nesúhlasom orgánov hygieny s povolením prevádzky nebytových priestorov po ich prevzatí od žalovaného, no žiaden dôkaz v tomto smere neoznačil ani nepredložil. Žalobcom nebol v konaní produkovaný ani žiaden dôkaz o požiadavkách Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Bardejove na vykonanie konkrétnych úprav/opráv predmetu nájmu z tohto obdobia. Tvrdenie žalobcu, že v prenajatých priestoroch po ich prevzatí nebola dostupná teplá voda neosvedčuje ani výpoveď ním navrhovaného svedka - riaditeľa pobočky Štátneho archívu v Prešove, pobočka Bardejov. Žiada sa zopakovať, že opravy predmetu nájmu nemôžu spočívať v ich modernizácii a rekonštrukcii, ale len vady vecí, následky jej poškodenia alebo účinky jej opotrebenia. Žalobca v konaní nepreukázal ani oznámenie potreby nevyhnutných opráv žalovanému v zmysle § 668 Občianskeho zákonníka, ani udelenie súhlasu žalovaného s ich vykonaním. Vylúčený je tak aj akýkoľvek vznik nároku žalobcu na úhradu nákladov vynaložených na opravu prenajatých nebytových priestorov v zmysle § 669 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ak by aj z dôvodu prípadných opráv predmetu nájmu, ktoré boli na sprevádzkovanie žalovaným prenajatých nebytových priestorov nevyhnutné a účelne vynaložené vznikol žalobcovi nárok na zaplatenie obohatenia žalovaného, takýto eventuálny nárok žalobcu by bol nepochybne v čase podania žaloby súdu (31.3.2017) premlčaný, nakoľko vznik tohto nároku nie je viazaný na zánik nájomného vzťahu. Inými slovami povedané, nárok na zaplatenie obohatenia prenajímateľa vzniknutý z účelne realizovanej opravy predmetu nájmu nájomcom bez súhlasu prenajímateľa a bez oznámenia potreby týchto opráv prenajímateľovi bez zbytočného odkladu sa premlčiava v lehote, ktorá začína plynúť momentom vykonania týchto opráv, čo bezpochyby bolo v roku 2009, prípadne v roku 2010. Právny vzťah z danej zmluvy o nájme pritom súd vyhodnotil ako občianskoprávny, nakoľko ide o vzťah, kde okrem podnikateľa pri výkone podnikateľskej činnosti na strane nájomcu vystupuje na strane prenajímateľa štát, ktorý však posudzovanou zmluvou nezabezpečoval žiadne verejné potreby, ani

svoju vlastnú prevádzku, iba pri ňom iným osobám umožnil využívať svoj majetok, ktorý bol dočasne prebytočným. Na eventuality nárok na bezdôvodné obohatenie vyplývajúci z opravy predmetu nájmu vykonaného bez súhlasu, resp. oznámenia prenajímateľovi sa preto v zmysle § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka aplikuje objektívna premlčacia lehota 3 rokov, ktorá musela uplynúť dávno predtým ako bolo podaných žalobou súdu.

42. Pokiaľ žalobca vyvodzoval svoj nárok z investícií vložených do predmetu nájmu mimo obsah § 669 Občianskeho zákonníka (t.j. z obohatenia, ktoré nevzniklo z dôvodu vykonania nevyhnutnej opravy predmetu nájmu), konkrétne zo všeobecných ustanovení o bezdôvodnom obohatení (§ 451 a nasl. Občianskeho zákonníka) je v prvom rade potrebné poukázať na podstatu a zmysel tohto inštitútu a právneho vzťahu z neho plynúceho. Podstatou bezdôvodného obohatenia je zákonom stanovená povinnosť toho, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, toto obohatenie vydať tomu, na koho úkor bol predmet bezdôvodného obohatenia získaný. Predpokladom zodpovednosti za získané bezdôvodné obohatenie nie je protiprávne konanie obohateného ani jeho zavinenie, ale objektívne vzniknutý stav obohatenia, ku ktorému došlo spôsobom, ktorý právny poriadok neuznáva (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 M Cdo 17/2009 z 23. 11. 2010). Závazkový právny vzťah z bezdôvodného obohatenia vznikne len za splnenia zákonných predpokladov, ktorými sú získanie bezdôvodného obohatenia na strane určitej osoby (obohateného), protiprávnosť získania bezdôvodného obohatenia, majetková ujma, ktorá postihuje inú určitú osobu (postihnutého) a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním bezdôvodného obohatenia určitou osobou a majetkovou ujmom inej určitej osoby. Splnenie týchto predpokladov musí preukázať ten, kto tvrdí, že na jeho úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/117/2011 z 28.5.2012). Splnenie predpokladov pre vznik (záväzkového) právneho vzťahu z bezdôvodného obohatenia musí súd posudzovať vždy z hľadiska špecifických skutkových okolností v konkrétne prejednávanej veci, na ktoré aplikuje konkrétnu normu hmotného práva o bezdôvodnom obohatení. Právny vzťah bezdôvodného obohatenia je samostatným vzťahom, ktorý vznikne v dôsledku porušenia iného právneho vzťahu alebo na základe určitej právnej skutočnosti - podľa zákonom definovaného pojmu bezdôvodného obohatenia (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/92/2010 z 19.1.2012)

43. Z vyššie uvedených východísk ustálených najvyššou súdnou autoritou nepochybne vyplýva, že k vzniku bezdôvodného obohatenia dôjde vtedy, ak toto obohatenie vznikne právom neuznaným spôsobom. Aj keď sa k jeho vzniku nevyžaduje protiprávny úkon obohateného, stav obohatenia na jeho strane musí vzniknúť v rozpore s objektívnym právom. V prípade vykonania neodsúhlasených zmien predmetu nájmu však objektívne právo nájomcovi nepriznáva právo požadovať zaplatenie obohatenia tak, ako je tomu v prípade opravy vykonanej na prenájatej veci bez predchádzajúceho oznámenia prenajímateľovi (§ 669 druhá veta Občianskeho zákonníka). Podľa názoru súdu je tomu tak preto, lebo pokiaľ oprava predmetu nájmu je pre jeho riadne užívanie nutná, zmeny na veci pre užívanie predmetu nájmu nevyhnutné nie sú. Vykonanie prenajímateľom neodsúhlasených zmien na predmete nájmu nájomcom je pritom samé o sebe v rozpore s právom, ktoré naopak prenajímateľa (a nie nájomcu) chráni pred realizáciou takýchto zmien sankciou vyplývajúcou z § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka, umožňujúcou prenajímateľovi požadovať reparáciu predmetu nájmu do pôvodného stavu. Inými slovami povedané, moment protiprávnosti je pri realizácii zmien predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa prítomný na strane nájomcu a nie prenajímateľa, pričom vzniknuté obohatenie prenajímateľa je len dôsledkom protiprávneho konania nájomcu. Takto vzniknuté „obohatenie“ prenajímateľa teda nie je bezdôvodné, pretože jeho dôvodom bola prenajímateľom neodsúhlasená činnosť nájomcu. Aplikácia inštitútu bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka so všetkými dôsledkami s tým spojenými by bol v prípade zmien predmetu nájmu realizovaných nájomcom bez súhlasu prenajímateľa v rozpore s podstatnou zásadou uplatňovanou v právnych vzťahoch založených nájomnou zmluvou, podľa ktorej prenajímateľ nemôže byť zaťažovaný žiadnymi dodatočnými nárokmi nájomcu, ktoré vzniknú z takých jeho činností týkajúcich sa predmetu nájmu, ktorých vykonanie prenajímateľ vopred neodsúhlasil. Prenajímateľ totiž nájomnou zmluvou postupuje nájomcovi len užívacie práva k predmetu nájmu, nie však právo na zmenu prenájatej veci (okrem prípadu, že na konkrétne zmeny udelí svoj súhlas). Z tohto dôvodu v prípade vykonania zmien na predmete nájmu nemôže nájomcovi vzniknúť okrem nárokov podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podmienkou ktorých je udelenie súhlasu s nimi, žiaden iný nárok. Preto súd dospel k záveru, že tento žalobou uplatnený nárok nie je vôbec daný, neexistuje a nemôže byť ani rozsudkom súdu priznaný. Poukaz žalobcu na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 548/2015 zo 17.2.2016 považuje súd za neopodstatnený, nakoľko toto rozhodnutie sa týka prípadu vzniku bezdôvodného obohatenia

spoluvlastníka spoločnej veci z investícií uskutočnených do nej počas jej spoluužívania, kedy investície niektorého zo spoluvlastníkov nepodliehajú súhlasu ostatných spoluvlastníkov, na rozdiel od investícií nájomcov, vedúcich k zmenám predmetu nájmu, ktoré súhlasu prenajímateľov podliehajú.

44. Ak by aj napriek tomu súd pripustil existenciu takéhoto nároku žalobcu, v danom prípade by bol nepochybne premlčaný pre uplynutie subjektívnej premlčacej lehoty počítanej (za pripustenia analógie právnej normy vyplývajúcej z § 667 ods. 1 štvrtá veta Občianskeho zákonníka) od okamihu odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi dňa 28.4.2014. Uvedeného dňa totiž musel mať žalobca vedomosť o podstatných okolnostiach, z ktorých možno zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie vyvodíť (t. j. o vzniku bezdôvodného obohatenia ako aj o osobe, ktorá sa mala na jeho úkor obohatiť). Vedomosť týchto poznatkov je totiž pre začiatok plynutia subjektívnej premlčacej lehoty podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka rozhodujúca. K prípadnému nepriznaniu účinkov vznesenej námietky premlčania s poukazom na rozpor s dobrými mravmi je navyše nutné konštatovať, že zo strany žalobcu žiadne skutočnosti, odôvodňujúce takéto posúdenie súdom neboli tvrdené, nie to ešte preukázané a ani súd ich v konaní žalovaného v priebehu trvania zmluvného vzťahu (ako aj po ňom) nevzhladol.

45. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené dôvody súd zastal názor, že uplatnený nárok žalobcu voči žalovanému nie je daný a je ho potrebné v celosti zamietnuť. O prípadnom nároku žalobcu, na vydanie hnuiteľných vecí, ktoré boli (resp. mohli by byť) oddelené od predmetu nájmu bez toho, aby došlo k jeho znehodnoteniu, teda ktoré sa nestali jeho súčasťou, alebo ktoré mohli byť nahradené pôvodnými vecami žalovaného v jeho vlastníctve, ktoré sú u neho stále uskladnené (z dokazovania vyplynulo, že by takýmito vecami mohli byť svietidlá, či interiérové dvere) v konaní nebolo možné rozhodnúť, nakoľko žalobou uplatneným národom žalobca o ich vydanie (ani alternatívne) nežiadal. Pri plnení reštitučnej povinnosti v zmysle § 667 ods. 2 Občianskeho zákonníka si totiž nájomca môže odniesť len veci, ktoré boli v dôsledku toho od predmetu nájmu oddelené a stali sa vecami samostatnými.

46. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 C.s.p., v zmysle ktorých súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Výrok o trovách konania tak vychádza zo záveru, že žalovaný bol úspešný v celom rozsahu a preto mu súd priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

47. Žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by nebolo dôvodné úspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi priznať (§ 257 C.s.p.) súd v okolnostiach veci nevzhladol. Navyše žalovaný bol v konaní zastúpený len povereným zamestnancom a teda z obsahu spisu mu nevyplyva žiaden nárok na trovy právneho zastúpenia, iba nárok na náhradu účelne vynaložených hotových výdavkov. Skutočnosť, že žalobca ani po prvom pojednávaní, na ktorom bol vyzvaný k späťvzatiu žaloby, k tomuto kroku nepristúpil a vo veci bolo napokon pred jej rozhodnutím vykonaných niekoľko pojednávaní, v dôsledku čoho žalovaným vynaložené hotové výdavky spočívajúce v cestovnom narástli, nemôže odôvodniť použitie § 257 C.s.p.

48. O výške priznanej náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením postupom podľa § 262 C.s.p.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bol rozsudok vydaný (§ 359 C.s.p.). Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Bardejov. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v uvedenej lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§ 362 ods. 1, 2 C.s.p.).

V odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) je treba uviesť, 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) (§ 363 C.s.p.).

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 (§ 365 ods. 1 C.s.p.).

Odvolať 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 (§ 365 ods. 2 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.). Odvolanie len proti odôvodneniu rozsudku nie je prípustné (§ 358 C.s.p.).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak
a) sa týkajú procesných podmienok,
b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 C.s.p.).

Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolať, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd. Ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu. Právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti (§ 367 C.s.p.).

Dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova. Ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania. Ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví. Ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane (§ 369 C.s.p.).

Ak je žaloba vzatá späť po rozhodnutí súdu prvej inštancie, ale skôr, ako rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, odvolací súd rozhodne o pripustení späťvzatia. Súď späťvzatie žaloby nepripustí, ak s tým protistrana z vážnych dôvodov nesúhlasí. Ak späťvzatie žaloby pripustí, odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a konanie zastaví. Ak je žaloba vzatá späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane (§ 370 C.s.p.).

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť (§ 371 C.s.p.). V odvolacom konaní nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou (§ 372 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti

v znení neskorších predpisov, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.