

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 14Co/148/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214217717
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Kuchtová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1214217717.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dariny Kuchtovej a členiek senátu JUDr. Kataríny Javorčíkovej a Mgr. Barbory Bartekovej v právnej veci žalobcu: Slovenská republika v zastúpení správcu majetku štátu D. filharmónia, so sídlom C. 3, Bratislava, IČO: XX XXX XXX zast. JUDr. Milanom Švecom, advokátom so sídlom Vajnorská 98/D, Bratislava proti žalovanému: Q. - D., a. s., so sídlom C. 1, J., W.: XX XXX XXX, zast. JUDr. Alenou Ľalíkovou, advokátkou so sídlom Podbrezovská 34, Bratislava, v konaní o zaplatenie 22 286,93 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II v Bratislave zo dňa 14.01.2015, č. k. 15C/292/2014 - 199, takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava II v Bratislave zo dňa 14.01.2015, č. k. 15C/292/2014 - 199 potvrdzuje.
Žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalovaného, aby žalobcovi zaplatil sumu 22 286,93 eur, vrátane úroku z omeškania tak, ako je to špecifikované v petite napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie a zároveň uložil žalovanému povinnosť zaplatiť štátu na účet súdu prvej inštancie súdny poplatok vo výške 1 337 eur.

2. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzavreli dňa 16.03.2010 písomnú Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 1/2010, predmetom ktorej bol nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti na C. ulici X v J., ktorá je vo vlastníctve štátu, zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, súpisné číslo stavby XXXXXX, postavená na pozemku parc. č. XXX, nachádzajúca sa v obci J. - m. č. D. C., katastrálne územie D. C., a to:

a) nebytový priestor na 1. poschodí o výmere 293,35 m², b) nebytové priestory v prízemí o výmere 499,87 m², c) nebytové priestory v suteréne o výmere 155,62 m².

3. V Zmluve o nájme nebytových priestorov sa zmluvné strany dohodli na ročnom nájomnom v sume 217 920,08 eur, vrátane DPH a na mesačných splátkach v sume 18 160 eur. Podľa dohody o platbách na rok 2011 zo dňa 07.001.2011, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o nájme nebytových priestorov, bolo mesačné nájomné vo výške 18 312,61 eur splatné k 20. dňu príslušného mesiaca roku 2011. Zároveň v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov čl. I bod 1.2 si nájomca zabezpečí na svoje náklady nové technológie EPS, EZS, doplnenie VTZ, vrátane povrchových úprav priestorov a všetky ostatné stavebné a iné úpravy potrebné k užívaniu predmetu nájmu na účel podľa tejto zmluvy. Podľa čl. VII ods. 7.7 zmluvy je nájomca oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu na vlastné náklady bez možnosti započítania proti nájomnému alebo požadovania ich náhrady od prenajímateľa. Následne žalovaný listom z 21.10.2001 vypovedal Zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. a čl. IX bod 9.3 písmeno b) zmluvy. Žalobca listom z 11.11.2011 vypovedá Zmluvu

o nájme akceptoval, zároveň žalovanému oznámil, že výpovedná lehota je 3 mesiace so začiatkom plynutia od 01.11.2011, končí 31.01.2012. Zároveň žalobca žalovaného vyzval na úhradu záväzkov za rok 2011 do 31.12.2011. Následne žalovaný listom zo dňa 07.06.2013 uskutočnil jednostranný zápočet pohľadávky žalobcu v sume 173 389,71 eur so svojou pohľadávkou proti žalobcovi v sume 652 445,71 eur, ktorá pohľadávka podľa žalovaného predstavovala zostatkovú hodnotu stavebných úprav, vykonaných v predmete nájmu a zároveň žalovaný vyzval žalobcu na úhradu zostávajúcej časti pohľadávky žalovaného proti žalobcovi v sume 479 056 eur. Žalobca poprel existenciu domnejšej pohľadávky žalovaného čo do dôvodu i čo do výšky, poukázal na nájomnú zmluvu, v ktorej je uvedené, že prípadné stavebné práce si môže žalovaný zrealizovať výlučne na vlastné náklady. Ak by aj pohľadávka žalovaného vznikla, čo žalobca popieral, zmluvné strany sa dohodli, že ju nie je možné započítať proti dlžnému nájomnému.

4. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 3 ods. 1 a 3 zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení účinnom v rozhodnom čase a ustanovenia § 6a ods. 8 Zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu, v znení účinnom v rozhodnom čase a zároveň poukázal na ustanovenie § 39 a § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Zároveň poukázal na ustanovenie § 558 a § 559 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom konštatoval, že na základe platne uzavretej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1/2010 zo dňa 16.03.2010 žalobca prenechal žalovanému do užívania nebytový priestor a žalovaný sa zaviazal uhrádzať žalobcovi dohodnuté nájomné a platiť za služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Žalovaný si svoju povinnosť riadne a včas nesplnil, v dôsledku čoho mu vznikol voči žalobcovi dlh 173 389,71 eur. Existenciu dlhu čo do základu a výšky žalovaný v priebehu prvoinštančného konania nespochybnil, navyše ju uznal tým, že ju jednostranne započítal proti svojej tvrdenej pohľadávke proti žalobcovi. Preto v konaní spornou zostala skutočnosť, či má žalovaný proti žalobcovi pohľadávku, pozostávajúcu zo zostatkovej hodnoty stavebných úprav v prenajatom nebytovom priestore v sume 652 445,71 eur. V prípade, ak táto pohľadávka existuje, či je spôsobilá na započítanie s pohľadávkou žalobcu na dlžnom nájomnom proti žalovanému.

5. Súd prvej inštancie konštatoval že pokiaľ by aj bola preukázaná existencia pohľadávky žalovaného proti žalobcovi, túto pohľadávku nie je v zmysle § 6a ods. 8 Zákona č. 278/93 Zb. o správe majetku štátu možné započítať jednostranným právnym úkonom proti pohľadávke štátu. Ak teda žalovaný jednostranne započítal ním tvrdenú pohľadávku proti pohľadávke štátu, tento právny úkon je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatný. Navyše v Zmluve o nájme nebytových priestorov bolo medzi účastníkmi konania výslovne dohodnuté, že žalovaný môže na predmete nájmu na vlastné náklady vykonať stavebné úpravy bez možnosti ich započítania proti nájomnému alebo požadovania ich náhrady od žalobcu.

6. O úrokoch z omeškania s plnením peňažného dlhu a o ich výške rozhodol súd podľa § 121 ods. 3, § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., v znení účinnom od 01. 01. 2009 do 31. 01. 2013.

7. O trovách prvoinštančného konania rozhodol podľa § 142 ods. 1, § 149 ods. 1, § 151 ods. 1 OSP, keď žalobcovi priznal náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 1 895,09 eur na účet právneho zástupcu žalobcu, zároveň, pretože žalobca bol od súdneho poplatku oslobodený a súd jeho žalobe v celom rozsahu vyhovel, povinnosť zaplatiť súdny poplatok v sume 1 337 eur uložil žalovanému.

8. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný, prostredníctvom svojho právneho zástupcu a žiadal, aby odvolací súd žalobu v celom rozsahu zamietol, alebo aby napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odvolaní uviedol, že ustanovenie § 112 OSP o spájaní vecí nie je predmetom voľnej úvahy sudcov. V konaní pred súdom prvej inštancie žalobca voči žalovanému v postavení prenajímateľ a nájomca postupne účelovo a teda špekulatívne zahájil postupne niekoľko samostatných konaní, o ktorých súd konal a rozhodoval bez toho, že by ich spojil do jedného konania podľa § 112 ods. 1 OSP, i keď podmienky pre toto spojenie boli splnené, čím poškodil žalovaného na jeho majetku vo forme zvýšených trov právneho zastúpenia žalobcu (pravdepodobne žalovaného - pozn. odvolacieho súdu), keď namiesto piatich úkonov právnej pomoci bola priznaná odmena doteraz za 25 úkonov a zároveň žalobca zaťažil okresný i krajský súd o päťkrát viac sporov oproti jednému sporu. Súd prvej inštancie voľnou interpretáciou ustanovenia § 667 ods. 1 dospel k záveru, že v Zmluve o nájme nebytových priestorov bolo medzi účastníkmi výslovne dohodnuté, že žalovaný môže na predmete nájmu na vlastné náklady vykonať stavebné úpravy bez možnosti ich započítania proti nájomnému, alebo požadovania náhrady od žalobcu. Mal za to, že kogentné ustanovenie § 667 ods. 1 toto právo výslovne priznáva, aj keď ho nájomná zmluva výslovne vylučuje, poukázal na veľký komentár OZ od I. Feketeho, 2. diel, Bratislava 2011, str. 2008, 4. odsek. Pokiaľ teda súd vzhľadom na kogentné ustanovenie vyvodzoval neexistenciu nároku žalovaného voči žalobcovi o zhodnotenie nehnuteľnosti, zasiahol do práva na súdnu ochranu,

ale aj do práva na ochranu majetku žalovaného. Mal za to, že súd prvej inštancie veľmi povrchno a svojvoľne interpretoval nemožnosť započítacej námietky pohľadávky žalovaného zo zhodnotenia veci voči pohľadávke žalobcu z dlžného nájomného a nevzal do úvahy ustanovenie § 97 ods. 1 OZ, v znení platnom do 01.01.1992, ktorý nepripúšťal započítanie proti pohľadávkam štátu, ale § 581 ods. 1 OZ, v znení platnom a účinnom od 01.01.1992, teda aj v čase rozhodovania súdu už tento zákaz neobsahoval, z čoho možno vyvodiť záver, že započítacia námietka žalovanej nebola v rozpore s ustanovením § 581 ods. 1 OZ, ako aj s ustanovením § 358 až 364 OBZ. Žalovaný uviedol, že Zákon o majetku štátu sa na daný prípad vôbec nevzťahoval, čo vyplýva z ustanovenia § 1 zákona č. 728/1993 Z. z., v zmysle ktorého spod pôsobnosti zákona sa vyníma nakladanie, pri ktorom dochádza k plneniu záväzkov v rámci predmetu činnosti správcu alebo v súvislosti s ním; zákon odkazuje na § 261 a nasl. OBZ a § 488n OZ, a teda výslovne na záväzkovo-právne vzťahy, medzi ktoré patrí aj § 581 OZ a § 358n OBZ. V čase rozhodovania súdu už § 6a zákona č. 278/1993 Zb. nebol jeho súčasťou, čiže súd aplikoval predpis, ktorý neexistoval.

9. K odvolaniu sa písomne vyjadril, prostredníctvom právneho zástupcu, žalobca podaním zo dňa 23.03.2015 a navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil a priznal žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania. V odvolacej námietke, že žalobca rozdelil bezdôvodne svoju pohľadávku do viacerých sporov, čím žalovaného poškodil vo forme zvýšených trov, žalobca uviedol, že je jeho právom disponovať žalobou, a v súdnom konaní sa domáhať iba časti svojej pohľadávky a je vecou súdu prvej inštancie, či konanie v zmysle § 112 OSP spojí alebo nie. Pokiaľ ide o trovy konania, tie nie sú zvýšené vinou žalobcu, ich výška bola priznaná v súlade so Zákonom č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch, v súlade s vyhláškou č. 655/2004 Z. z. v platnom znení. Navyše tento dôvod odvolania je v rozpore s ustanovením § 205 ods. 2 OSP, pretože nie je ani jedným z dôvodov, pre ktoré je možné podať odvolanie.

10. K druhému odvolaciemu dôvodu žalovaného, k svojvoľnej interpretácii ustanovenia § 667 ods. 1 OZ súdom o tom, že zmluvné strany sa v zmluve o nájme nemôžu dohodnúť, že náklady na zhodnotenie predmetu nájmu bude znášať nájomca, žalobca poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo/122/2007, v zmysle ktorého podľa § 667 ods. 1 OZ, ak dal prenajímateľ súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa k úhrade nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Strany sa však v nájmovej zmluve dohodli, že pri ukončení nájmu nemá nájomca právo na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie. Najvyšší súd ČR mal za to, že z uvedeného ustanovenia tam uvedenej nájmovej zmluvy vyplýva, že vôľa účastníkov mohla smerovať k vylúčeniu aj aplikácie ustanovenia § 667 ods. 1 poslednej vety OZ na ich právny vzťah, pričom pripustil, že v uzavretej nájmovej zmluve účastníci vyjadrili zhodnú vôľu v tom zmysle, že po skončení nájmného vzťahu nebude nájomca požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatej veci. Ide o autonómiu zmluvnej voľnosti. Najvyšší súd ČR dospel k záveru, že ustanovenie § 667 ods. 1 OZ je dispozitívne.

11. K odvolaciemu dôvodu žalovaného, že súd prvej inštancie povrchno a svojvoľne interpretoval nemožnosť započítacej námietky pohľadávky žalovaného, a to z dôvodu nevzatia do úvahy, že od 01.01.1992 je zmenené ustanovenie § 581 ods. 1 OZ, znenie § 1 Zákona o majetku - regulácia správy majetku vo verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére, čím dochádza k porušeniu rovnosti účastníkov konania a z dôvodu, že v čase rozhodovania súdu už ustanovenie § 6a zákona č. 278/1993 Z. z. nebol jeho súčasťou, žalobca uviedol, že správne je rozhodnutie súdu prvej inštancie, keď konštatoval, že jednostranné započítanie domnejšej pohľadávky žalovaného voči pohľadávke štátu je v zmysle § 39 OZ absolútne neplatné. Podľa § 6a ods. 8 Zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu pohľadávku štátu nemožno započítať jednostranným právnym úkonom. Jednostranný zápočet žalovaného je neplatný aj z dôvodu, že v zmluve o nájme nebytových priestorov bolo medzi účastníkmi výslovne dohodnuté v bode 7.7 čl. VII nemožnosť započítania nákladov vynaložených na vykonanie stavebných úprav proti nájomnému. S účinnosťou od 01.01.2015 je ustanovenie § 6a zákona č. 278/1993 Zb. v platnom znení zrušené z dôvodu, že od 01.01.2015 je účinný nový Zákon č. 374/2014 Zb. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Podľa § 8 ods. 1 tohto zákona započítanie pohľadávky štátu je možné len na základe písomnej dohody o započítaní pohľadávok štátu. Obsahovo ide o rovnakú úpravu, ktorá sa nachádza v inom predpise. Zákon o správe majetku štátu podrobuje osobitnej úprave iba časť majetku štátu, a to vo verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére. Ak mal žalovaný pochybnosť, či v takomto prípade je započítanie možné alebo nie, mal takúto námietku uviesť v prvoinštančnom konaní, avšak uvedené neznamena, že rozsudok je nepreskúmateľný. Žalobca ako správca majetku štátu, konkrétne budovy Reduty, je a bol povinný pri prenechaní priestorov do nájmu riadiť sa ustanoveniami Zákona o správe majetku štátu. Ide o výkon činnosti vo verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére, podriadený režimu citovaného Zákona o správe majetku štátu. V zmysle § 3 ods. 3 citovaného zákona

majetok štátu, ktorý neslúži, ani v budúcnosti nebude slúžiť správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, sa považuje za prebytočný majetok štátu. Správca je povinný s prebytočným majetkom štátu naložiť bez zbytočného odkladu, účelne a s maximálnou hospodárnosťou v súlade s týmto zákonom a osobitnými predpismi. Jednou z možností je nechať prebytočný majetok do nájmu. Keďže tento proces sa riadi citovaným zákonom, je zrejmé, že ide výkon činnosti regulovaný Zákonom o správe majetku štátu a na tento režim sa vzťahuje aj ustanovenie, týkajúce sa nemožnosti započítania pohľadávky, tak ako je to vyššie uvedené.

12. K námietke žalovaného, že súd prvej inštancie opomenul spravodlivosť ako zložku práva, podľa žalobcu žalovaný neuviedol, v čom konkrétne nebol spravodlivý, preto ide o odvolací dôvod vykonštruovaný. Žalovaný nikdy nespochybnil pohľadávku žalobcu čo do dôvodu ani čo do výšky, naopak, vykonal úkon, ktorý smeroval k jej započítaniu, žalovanú pohľadávku žalobcu v celej výške uznal. Žalovaný uznal pohľadávku celkom vo výške 173 389,71 eur, pričom predmetom tohto konania je iba časť pohľadávky žalobcu vo výške 32 286,93 eur s príslušenstvom. Ak by žalobca mal za to, že jeho pohľadávka voči žalobcovi titulom zhodnotenia predmetu nájmu je oprávnená, určite by sa jej úhrady žalobcom domáhal v súdnom konaní. Žalovaný takúto žalobu nikdy nepodal.

13. K vyjadreniu žalobcu na odvolanie žalovaného sa písomne, podaním zo dňa 21.04.2017, vyjadril žalovaný a uviedol, že odvolací súd v konaní sp. zn. 9Co/763/2014, zo dňa 26.01.2017 na jednej strane uznal opodstatnenosť nároku žalovaného voči žalobcovi z titulu zhodnotenia nehnuteľnosti podľa § 667 ods. 1 veta štvrtá OZ, ale na druhej strane neuznal ju za započítania schopnú s poukazom na § 6a ods. 8 zákona č. 278/1993 Zb. iba jednostranným úkonom, čo však žalovaný nepovažuje za správne, pretože v predmete nájmu nešlo o tzv. prebytočný majetok, ale o majetok potrebný, čo sa prejavilo ukončením nájmu pre potreby verejného využitia spornej časti nehnuteľnosti v súvislosti s predsedníctvom SR v EÚ, takže sa podľa žalovaného naň v plnom rozsahu vzťahoval § 1 ods. 2 citovaného zákona č. 278/1993 Zb., ktorý vylučoval túto úpravu. Bolo povinnosťou súdu preto rešpektovať jej započítací prejav v zmysle § 581 OZ, či § 358n OBZ, v spojení s § 98 OSP. Preto postup krajského súdu (sp. zn. 9Co/763/2014 - pozn. odvolacieho súdu) bol podľa žalovaného rozporný s ústavou. Žalovaný mal za to, že riadnym uplatnením sa námietka započítania stáva predmetom konania. Opätovne poukázal na nesprávny postup odvolacieho súdu (sp. zn. 9Co/763/2014 - pozn. odvolacieho súdu), keď na návrh žalovaného nedošlo k spojeniu všetkých umelo rozdelených nárokov do jedného konania, čím by odpadlo ďalších 5 sporov o nároku žalobcu. Žalovaný mal za to, že ani jeden z nárokov žalobcu obsiahnutom v jeho vyjadrení, neobstojí po práve a preto navrhol, aby odvolací súd odvolaniu žalovaného vyhovel.

14. K vyjadreniu žalovaného zo dňa 21.04.2017 sa písomne vyjadril žalobca, podaním zo dňa 03.05.2017. Opätovne navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. Ku konaniu Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 9Co/763/2014 zo dňa 26.01.2017, (kde bol rozhodovaný identický spor a žalobe žalobcu bolo v celom rozsahu vyhovené, odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie z dôvodu nemožnosti započítania pohľadávky žalovaného voči pohľadávke žalobcu s poukazom na ustanovenie § 6a ods. 8 zákona č. 278/1993 Zb. účinný v čase vykonania započítania žalovaným), nie je správne tvrdenie žalovaného o neprebytočnosti majetku, ani tvrdenie žalovaného o ukončení nájmu zo strany žalobcu z dôvodu jeho potreby pre využitie v súvislosti s predsedníctvom SR v EÚ, pretože nájom skončil výpoveďou žalovaného, t. j. nájomcu, a nie výpoveďou žalobcu. Navyše skončil v januári 2012, kým predsedníctvo SR v EÚ bolo v 2. polroku roku 2016. V čase, keď bol predmet nájmu prenechaný do užívania žalovanému, bol v súlade so zákonom č. 278/1993 Zb. prebytočný a do nájmu bol daný režimom ustanoveným označeným zákonom. Žalovaný vyjadruje nesúhlas s rozhodnutím odvolacieho súdu sp. zn. 9Co/763/2014 vzhľadom na rozpor s právom na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a porušenie rovnosti podľa čl. 47 ods. 3 Ústavy SR. Žalovaný však neuvádza, v čom konkrétne vidí porušenie svojich ústavných práv. Nemožnosť započítania je daná zákonom, preto súd prvej inštancie nemohol rozhodnúť inak. K ďalšej námietke žalovaného pod bodom 3 až 5 žalobca uviedol, že je jeho právom disponovať žalobou a domáhať sa v súdnom konaní iba časti svojej pohľadávky a je vecou súdu, či konanie podľa § 166 ods. 1 CSP spojí alebo nie. Odvolací súd v konaní 9Co/763/2014 návrhu žalovaného na spojenie vecí nevyhovel z dôvodu, že takéto spojenie by nebolo hospodárne, navyše sa súdne konania nachádzajú v rôznych štádiách konania.

15. Dňa 01. 07. 2016 nadobudol účinnosť Zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP). Odvolací súd pristupujúci k rozhodovaniu tejto veci po 30. júni 2016, postupoval na základe úpravy prechodného ustanovenia § 470 ods. 1 CSP (v zmysle ktorého, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti) už podľa tohto zákona. Keďže odvolanie v tejto veci bolo podané ešte pred 01. 07. 2016, podmienky jeho prípustnosti bolo nutné posúdiť podľa právneho stavu existujúceho tu v čase podania odvolania, teda podľa príslušných ustanovení OSP, rešpektujúc, že podľa § 470 ods. 2 CSP procesné účinky odvolania podaného pred

dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona zostávajú zachované aj po 30. júni 2016. Nevyhnutnosť takéhoto posudzovania vyplýva tiež zo základných princípov CSP, a to princípu spravodlivej ochrany porušených práv a právom chránených záujmov tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty, vrátane naplnenia legitímnych očakávaní strán odvolacieho konania, ktoré začalo za účinnosti skoršej úpravy procesného práva (článok II ods. 1 a ods. 2 CSP), vrátane článku III ods. 1 CSP.

16. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie žalovaného bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

17. Súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav vecí, keď vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1 CSP) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti žaloby, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 ods. 1 CSP) a na ich základe dospel k správny skutkový a právny záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite odôvodnil (§ 220 ods. 2 CSP).

18. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

19. K odvolacej námietke žalovaného, ktorý poukázal na ustanovenie § 112 OSP o spájaní vecí, ktoré nie je podľa žalovaného predmetom len voľnej úvahy sudcov, a to nielen v súvislosti so zásadou hospodárnosti konania, keď žalovaný má za to, že žalobca účelovo a špekulatívne zahájil 5 samostatných konaní, k tejto odvolacej námietke odvolací súd uvádza, že je právom žalobcu disponovať žalobou na začatie konania, žalobca má právo žalovať hoci len časť svojej pohľadávky, a ako správne uviedol žalobca v písomnom vyjadrení, je vecou súdu, či jednotlivé konania spojí na spoločné konanie, musí však ísť o konania, ktoré skutkovo spolu súvisia, alebo sa týkajú tých istých strán, pričom musí byť splnená aj ďalšia podmienka, ak boli takéto konania pridelené viacerým sudcom toho istého súdu, rozhodne o spojení konaní ten sudca, u ktorého sa začalo konanie skôr (§ 166 ods. 1 CSP).

20. K úvahe súdu prvej inštancie, že spornou zostala skutočnosť, či má žalovaný proti žalobcovi pohľadávku, ktorá pozostáva zo zostatkovej hodnoty stavebných úprav v prenajatom nebytovom priestore v sume 625 445,71 eur a či táto pohľadávka existuje a či je spôsobilá na započítanie s pohľadávkou žalobcu na dlžnom nájomnom, odvolací súd má za to, že správny je záver súdu prvej inštancie, ktorý konštatoval, že pohľadávku žalovaného nebolo možné v zmysle § 6a ods. 8 Zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu započítať jednostranným právnym úkonom proti pohľadávke štátu, pretože pohľadávku štátu v zmysle tohto ustanovenia nemožno započítať jednostranným právnym úkonom (§ 6a ods. 8 citovaného zákona „...započítanie pohľadávky štátu je možné len písomnou dohodou, ak ...“). Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že výpovedná lehota v dĺžke 3 mesiace začala plynúť od 01.11.2011, skončila 31.01.2012, pričom § 6a ods. 8 Zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu bol platný a účinný do 30.07.2012 (t. j. ešte v čase skončenia nájmu, pričom podľa tohto zákonného ustanovenia nebolo možné započítať pohľadávku štátu jednostranným právnym úkonom. Neobstojí preto odvolacia námietka žalovaného, že v čase rozhodovania súdu už ustanovenia § 6a zákona č. 278/1993 Zb. nebolo jeho súčasťou a že súd aplikoval nesprávny právny predpis, ktorý v čase rozhodovania súdu už neexistoval.

21. Odvolací súd k záveru súdu prvej inštancie, že navyše v zmluve o nájme nebytových priestorov bolo medzi účastníkmi konania výslovne dohodnuté, že žalovaný môže na predmete nájmu na vlastné náklady vykonať stavebné úpravy, avšak bez možnosti ich započítania proti nájomnému, v tejto časti odvolací súd poukazuje na ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého 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 z hodnotenia 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.

22. Na rozdiel od súdu prvej inštancie odvolací súd má za to, že v ustanovení § 667 ods. 1 štvrtá veta OZ je upravené právo nájomcu na vyporiadanie investícií, ktoré vložil do prenajatej veci so súhlasom prenajímateľa, pričom v prípade, ak sa nájomca nedohodne do skončenia nájmu s prenajímateľom inak, vznikne mu prvým dňom po jeho skončení právo požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie veci, ktoré boli vykonané s jeho súhlasom. Toto právo má nájomca i v prípade, že nájomná zmluva na to vôbec nepamätá, prípadne ho vylučuje, avšak výšku uvedenej náhrady nemožno stotožňovať so sumou, ktorú nájomca na zmeny uskutočnené skutočne vynaložil. Od prenajímateľa sa nájomca môže dôvodne domáhať zaplatenia iba toho, o čo sa v dôsledku vykonaných

zmien zvýšila hodnota prenajatej veci. Hodnota veci sa stanovuje nie ku dňu skončenia zmien, ale ku dňu skončenia nájmu.

23. Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaný predložil súdu prvej inštancie odborné stanovisko spoločnosti G., s.r.o. X., znalecká organizácia v odbore ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie oceňovania hodnotenie podnikov, zo dňa 01.06.2013, z ktorého vyplýva, že predmetom stanovenia posudku je stanovenie hodnoty stavebných úprav priestorov v objekte O., časť kaviareň a časť galéria - kasíno s príslušenstvom, pričom i samotný žalovaný v písomnom podaní, v odpore dňa 27.08.2014, č. listu XX v časti: „pohľadávka odporcu voči navrhovateľovi“ bod 15, poukázal na skutočnosť, že odborné stanovisko znaleckej organizácie z 01.06.2013 sa týka stanovenej hodnoty rozsahu investícií žalovaného nebytových priestorov, predmetu nájmu, pričom z podkladov - faktúr a fotodokumentácie vyplýva rozsah a hodnota uskutočnených prác a fotodokumentácia preukazuje ich reálne vykonanie. Podľa odvolacieho súdu tak výška uvedenej náhrady je teda sumou, ktorú nájomca - žalovaný za zmeny skutočne vynaložil, avšak, ako už bolo vyššie uvedené, podľa ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca sa od prenajímateľa môže dôvodne domáhať zaplata iba toho, o čo sa v dôsledku vykonaných zmien zvýšila hodnota prenajatej veci. Žalovaným nebol takýto znalecký posudok predložený, tým pádom nebola preukázaná ani jednoznačne suma, o čo sa v dôsledku vykonaných zmien zvýšila hodnota prenajatej veci.

24. I napriek vyššie uvedenému, vzhľadom na právny záver súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu, že proti žalobcovi by i v prípade, že by existovala takáto pohľadávka, túto pohľadávku nebolo možné v zmysle ustanovenia § 6a ods. 8 Zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu započítať jednostranným právnym úkonom proti pohľadávke štátu, a teda, ak žalovaný jednostranne započítal ním tvrdenú pohľadávku proti pohľadávke štátu, tento právny úkon je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatným právnym úkonom. K ďalšej námietke žalovaného, že súd prvej inštancie nevzal do úvahy po a) § 97 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v znení platnom do 01.01.1992, ktorý nepripúšťa započítanie proti pohľadávkam štátu, ale § 581 ods. 1 OZ, v znení platnom a účinnom od 01.01.1992, a teda aj v čase rozhodovania súdu už tento zákaz neobsahoval, z čoho je možné vyvodiť záver, že započítacia námietka žalovanej nebola v rozpore s ustanovením § 581 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom Zákon o majetku štátu sa na daný prípad vôbec nevzťahoval, t. j. žalovaný namietal nesprávne právne posúdenie danej veci, odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie vec správne právne posúdil, keď žalobca ako správca majetku štátu, a to budovy O., v ktorej sa predmet nájmu nachádzal, bol povinný pri prenechaní priestorov do nájmu riadiť sa ustanoveniami zákona č. 278/1993 Zb. z dôvodu, že išlo o výkon činnosti vo verejnosprospešnej a nepodnikateľskej sfére. Správca je povinný s prebytočným majetkom štátu naložiť bez zbytočného odkladu, účelne a s maximálnou hospodárnosťou v súlade s týmto zákonom a osobitnými predpismi (§ 3 ods. 3 citovaného zákona č. 278/1993 Zb). Pokiaľ žalobca prenechal prebytočný majetok do nájmu nájomcovi nájomnou zmluvou, bolo potrebné vec právne posúdiť v zmysle zákona č. 278/1993 Zb. (viď Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2010), ktorú obe zmluvné strany, t. j. žalobca i žalovaný na znak súhlasu podpísali a v predmetnej zmluve nájme nebytových priestorov vyhlásili, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom súhlasili, a že bola uzatvorená na základe ich skutočnej slobodnej vôle bez akéhokoľvek nátlaku. Z preambuly predmetnej zmluvy o nájme vyplýva, že zmluvné strany túto zmluvu uzatvárajú v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov, v súlade so Zákom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov.

25. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil v celom rozsahu.

26. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP, keď žalobca mal v odvolacom konaní plný úspech vo veci, a preto mu vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

27. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 Zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

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

- a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

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

- a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 CSP).

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

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

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

Dovolať musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

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

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

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

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