

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 4Co/116/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3817209476
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 12. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Lichnerová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3817209476.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Oľgy Lichnerovej a sudkýň JUDr. Alice Beňovej a JUDr. Q.. Miroslav Mandák v spore žalobkyne N. S., Q. XX XXX XXX, miesto podnikania I., G. č. XX, zastúpenej K.. N. J., advokátkou so sídlom I., E. č. 4, proti žalovanému C. odborná škola obchodu a služieb, Y. J. R. č. 1, I., o zaplatenie X.XXX,XX H. s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 26. februára 2018, č. k. 15C/20/2017-136, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

Žalobkyni **n e p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyni 4.603,34 eur s úrokom z omeškania 5% ročne od 06.09.2017 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Výrokom II. rozhodol, že žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %. V odôvodnení uviedol, že žalobou podanou dňa 13.06.2017 sa žalobkyňa domáhala zaplatenia 4.604,34 Eur s úrokom z omeškania 5% ročne, počnúc dňom po doručení žaloby žalovanému a náhrady trov konania. Z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie zistil, že žalobkyňa je fyzickou osobou - podnikateľom, podniká pod obchodným menom N. S., so sídlom podnikania I., G. č. XX a ako podnikateľka uzavrela so žalovaným dňa 31.07.2008 zmluvu o nájme nebytových priestorov pod č. 8/2008. Predmetom nájmu boli priestory v budove C. odborného učilišťa v I., nachádzajúceho sa na G. č. 8, I., zapísané na LV č. XXXX k.ú. Prievidza ako budova č. s. XXXXX na parcele č. XXXX. Celková výmera prenajatej plochy bola 72,35 m². Žalobkyňa ako nájomkyňa sa zaviazala užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania kuchyne, doba nájmu bola uzavretá do 30.07.2018, teda celkom 9 rokov a 364 dní. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 1,- Sk za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru, ročný nájom 72,35 Sk ročne. Žalobkyňa ako nájomca sa okrem iného zaviazala vykonať počas celej doby nájmu nad rámec bežných opráv a údržby, opravy a údržby prenajatého priestoru vo výške 600.000,- Sk, a to opravu elektroinštalácie, opravu rozvodov vody a kanalizácie, opravu a údržbu okien, výmenu obkladov a dlažby v kuchyni, výmenu obkladov a dlažby v sociálnom zariadení a v sprche. Výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu je zohľadnená vo výške nájomného. Nájomca je povinný vopred prerokovať s prenajímateľom vykonanie opráv a údržby vykonávaných nad rámec bežných opráv a údržby a po ukončení prác odsúhlasiť vynaloženú výšku finančných prostriedkov. predložených listín o prerokovaní vykonania opráv a údržby a ich odsúhlasení vyplýva, že dňa 01.08.2008 došlo k odsúhlaseniu výmeny obkladov a dlažby v kuchyni, opravy elektroinštalácie, výmeny obkladov a dlažby v sociálnom zariadení a v sprche, opravy rozvodov vody a kanalizácie, opravy a údržby okien, vybudovania príľahlého priestoru k školskej kuchyni, vybudovaniu nového vstupu k bufetu, dňa 30.09.2008 došlo k vzájomnému odsúhlaseniu vykonania výmeny výdajných okien, výmeny svietidiel, úpravu priestoru pred vchodom do školskej kuchyne, dňa 24.10.2018 došlo k odsúhlaseniu

vynaložených finančných prostriedkov, a to na výmenu okien, svietidiel, úpravu priestoru pred vchodom do školskej kuchyne v celkovej výške 121.326,- Sk, dňa 27.10.2008 došlo k vzájomnému odsúhlaseniu ďalších prác a výkonov vo výške 443.673,- Sk. V konaní vedenom pred OS Prievidza sp. zn. 16C/86/2015 bolo rozsudkom zo dňa 23.11.2015 rozhodnuté, že výpoveď nájomnej zmluvy daná listom z 24.02.2015 je neplatný právny úkon, bolo určené, že nájomný vzťah trvá. Výzvou z 22.12.2015 žalobkyňa vyzývala žalovaného na oznámenie právnej skutočnosti, a to zabezpečenie obnoveného dodávania zmluvných služieb do predmetu nájmu podľa zmluvy. Predmet nájmu nie je spôsobilý na riadne a dohodnuté užívanie, a to pre prekážku na strane prenajímateľa. Právne vec súd prvej inštancie posúdil podľa § 3 ods. 1, 2, 3, § 7 veta prvá zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov; § 669 Občianskeho zákonníka; čl. 2 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“). Vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a citovaných ustanovení zákona súd po zhodnotení dokazovania majúc na zreteli predovšetkým princíp všeobecnej spravodlivosti dospel k právnomu záveru, že žalobný nárok žalobkyne je dôvodný, a preto žalobe vyhovel. Splatnosť nájomného bola osobitne upravená v bode 4 tohto článku. Takúto dohodu o nájme považuje súd za úplnú, aj čo do zákonných náležitostí zmluvy o nájme nebytových priestorov (§ 3 ods. 3 zákona). Je určená výška a splatnosť nájomného a spôsob platenia nájmu. V zmluve mali síce účastníci upravené, že výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu je zohľadnená vo výške nájomného, avšak takéto zmluvné dojednanie nenahrádza dohodu o nájmom. Zákon o nebytových priestorov kladie na dohodu o nájmom osobitne prísne požiadavky, a to výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia. Súd v zásade nevylučuje možnosť, aby sa prenajímateľ a nájomca dohodli na tom, že nájomcom vložené prostriedky do prenajatého priestoru sa započítajú na nájomné, avšak takéto dohoda musí byť jasná, určitá a zrozumiteľná. Musí byť jasne stanovené nájomné, výška vložených finančných prostriedkov a jasne stanovené pravidlo, kedy a v akej výške sa budú vložené finančné prostriedky nájomcu započítavať na nájomné. Takáto dohoda v predmetnej zmluve však nie je. Keď by napríklad bola žalobkyňa realizovala opravy a údržbu v priebehu nájmu a nie na začiatku, bolo by obtiažne ustáliť, aké je nájomné do času realizovaných opráv a údržby. Vložené finančné prostriedky žalobkyne vo výške 21.250,75 eur, ktoré boli žalovaným odsúhlasené a aj v ich finančnom ekvivalente, podľa názoru súdu nemohli predstavovať nájomné v tzv. naturálnej forme, pretože tomu nezodpovedá dohoda medzi zmluvnými stranami. V zmluve absentuje vyjadrenie, že konkrétna výška finančných prostriedkov predstavuje nájomné v konkrétnej výške, ktoré je splatné samotným vynaloženým finančných prostriedkov na celé obdobie nájmu, a to v konkrétnej výške napríklad za jednotlivý mesiac. Faktom ale je, že výška tzv. symbolického nájomného bola ovplyvnená práve vloženými finančnými prostriedkami žalobkyne, ktoré sa predpokladali vo výške 600.000,-Sk. Tieto dve dohody o nájmom a osobitnom záväzku žalobkyne, že vykoná opravy a údržby z vlastných prostriedkov, obstoja popri sebe ako dve platné zmluvné dojednania. V konaní bolo nesporné, že žalobkyňa bezprostredne po vzniku nájmu vložila do priestorov žalovaného celkom sumu 640.200,- Sk, resp. 21.250,75 eur, tento náklad bol vopred žalovaným odsúhlasený, rovnako aj jeho finančné vyjadrenie. Nebolo sporné, že žalobkyňa vzhľadom na účel užívania priestoru bola nútená vykonať tieto opravy a údržby, ktoré boli nevyhnutné na to, aby mohla prevádzkovať kuchyňu v zmysle jej predmetu podnikania. Už zo samotnej povahy opráv, ako oprava elektroinštalácie, oprava rozvodov vody a kanalizácie a podobne vyplýva, že nebytový priestor bol v stave, ktorý nedovoľoval riadne prevádzkovanie kuchyne. Keďže sa žalovaný v zmluve nezaviazal na úhradu týchto nákladov, dá sa predpokladať, že skutočná vôľa oboch zmluvných strán bola taká, že žalobkyňa bude predmet nájmu užívať po celú dobu nájmu za symbolické nájomné pri súčasnom vynaloženom náklade na opravy. Tomu zodpovedajú písomné vyjadrenia žalovaného v rámci korešpondencie so žalobkyňou, ako napr. list žalovaného z 18.11.2014. V konaní bolo nesporné ďalej i to, že najmenej od novembra 2014 žalobkyňa nebytový priestor neužívala vôbec, pretože do priestoru nebola dodávaná voda a elektrická energia. Z obsahu pripojených listinných dôkazov a z tvrdenia žalobkyne a nakoniec aj žalovaného vyplýva, že sa tak stalo z dôvodov na strane žalovaného. Žalovaný informuje v novembri 2014, že si má zabezpečiť sama nového dodávateľa plynu s priamou fakturáciou na jej firmu, nakoľko škola má uzavretý odber len do 31.03.2015. Z odôvodnenia rozsudku OS Prievidza sp. zn. 16C/86/2015 vyplýva, že dôvodom neužívania priestorov žalobkyne bolo to, že prenajímateľ prestal dodávať vodu, elektrinu a plyn, čo potvrdili vo svojej výpovedi zamestnanci navrhovateľa. Ak teda žalobkyňa od novembra 2014 neužívala priestory z dôvodu na strane žalovaného, nemohla prevádzkovať kuchyňu v zmysle zmluvy, prenajímateľ porušil zmluvnú povinnosť a žalobkyňa mala právo buď na neplatenie nájomného alebo na zľavu z nájmu. Takéto právo však uplatniť nemohla, resp. nemalo pre ňu žiaden význam vzhľadom na symbolickú výšku nájomného. Žalobkyňa vynaložila náklady na opravu a údržbu na začiatku nájmu a samotné neužívanie priestorov od roku 2014 nespôsobilo jej vznik škody, medzi porušením povinnosti a tvrdenou škodou nie je daná priama príčinná súvislosť. Žalobkyňou vložené finančné prostriedky boli

jej výdavkom tak v prípade ak by sa priestor užíval alebo i neužíval v dôsledku porušenia povinností na strane prenajímateľa. Podľa názoru súdu žalobkyni patrí len jediný možný nárok, a to je náhrada vynaložených nákladov na opravu a údržbu, ktoré v skutočnosti vynaložila so súhlasom prenajímateľom, pričom žalovaný ako prenajímateľ tvrdil, že sa na ich úhradu žalobkyni v zmluve nezaviazal (§ 669 Občianskeho zákonníka). Je pravdou, že žalobkyňa plnila povinnosť za žalovaného, pretože povinnosť odovzdať a udržiavať priestor na riadne užívanie bola na jeho strane. To, že sa na tieto opravy a údržby zaviazala žalobkyňa bolo výsledkom dohody zmluvných strán. V zmluve sa nenachádza záväzok prenajímateľa taketo náklady žalobkyni nahradiť, preto nastupuje zákonná úprava obsiahnutá v § 669 Občianskeho zákonníka. Takýto výklad je namieste o to zvlášť, že obe zmluvné strany prvé roky nájmu skutočne rešpektovali to, čo zrejme mienili uzavrieť na začiatku vzťahu, a to platenie symbolického nájomného popri tzv. „naturálnom nájomnom“. Ani sám žalovaný by predsa nepripustil stav, aby predmetné nebytové priestory prenajal len za 1,- Sk za 1 m² nebytového priestoru, pretože skutočne nešlo o obvyklé nájomné na dobu 10 rokov, keby si nebol vedomý povinnosti znášať náklady na opravu vložené žalobkyňou. Ak teda žalobkyňa od novembra 2014 nemohla užívať priestory z dôvodu na strane žalovaného, domáhala sa dôvodne nároku na náhradu nákladov na opravu a údržbu v určenom rozsahu. Ako súd vysvetlil vyššie, prenajímateľ mal uhrádzať tieto náklady na opravu a údržbu, ktoré by inak znášal sám, každým mesiacom v podobe symbolického inkasa nájomného od žalobkyni. Ak žalobkyňa uplatnila nárok do novembra 2014 v podobe mesačných nárokov spôsobom ako vyčíslila, súd preto považuje jej nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu za dôvodný, a preto žalobe vyhovel. Za mesiace od novembra 2014 do decembra 2016, t.j. 26 mesiacov po 177,09 eur predstavuje nárok na náhradu nákladov v sume 4.604,34 eur. Podľa názoru súdu neprichádza do úvahy len náhrada toho, o čo sa prenajímateľ obohatil, pretože bolo zrejme, že opravy a údržby mal vykonať prenajímateľ a tieto vykonala žalobkyňa so súhlasom prenajímateľa. Pokiaľ ide o námietku premičania súd udáva, že nárok žalobkyni premičaný nie je. Nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu sa premičuje vo všeobecnej trojročnej premičacej dobe podľa § 101 OZ. Žalobkyňa uplatnila náhradu nákladov za mesiace od novembra 2014 do konca roku 2016, žaloba bola podaná v júni 2017, teda v zákonnej trojročnej premičacej dobe. Vzhľadom na to, že súd uzavrel, že vykonané opravy a údržby nie sú zmenou veci (§ 667 OZ), ale opravami a údržbou, čo vyplýva zo samotnej povahy vykonaných prác a zo samotného označenia v zmluve, súd nepripustil znalecké dokazovanie na okolnosť akej povahy sú vykonané úpravy, pretože nie je sporné aké práce a v akom finančnom vyjadrení boli vykonané a súd nemôže pripustiť dôkaz na zodpovedanie právnej otázky. O nároku žalobkyni na úrok z omeškania súd rozhodol podľa § 517 ods. 2 OZ, § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v platnom znení. Žalobkyňa uplatňuje nižší úrok z omeškania ako upravujú právne predpisy, a to až po doručení žaloby žalovanému. Keďže k omeškaniu žalovaného došlo skôr, súd priznal úrok z omeškania v uplatnenom rozsahu. O nároku žalobkyni na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojitosti s § 255 ods. 1 CSP. Žalobkyňa bola v konaní úspešná, preto je prináleží nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný. Žalovaný uviedol, že so záverom súdu prvej inštancie, že sa nejedná o nárok z bezdôvodného obohatenia sa stotožňuje, no nestotožňuje sa so záverom súdu, že absencia správneho právneho vymedzenia nároku zo strany žalobkyne nemá byť na ujmu žaloby. Žalobkyňa, navyše zastúpená advokátkou, nesprávne právne vymedzila nárok voči žalovanej a už len z toho dôvodu mal súd nárok žalobkyne zamietnuť. Podľa názoru žalovaného súd hľadal spôsoby, ako žalobe vyhovieť, a to bez kritického zhodnotenia kvality žalobného návrhu. Predmet nájmu bol spôsobilý na užívanie, v rámci dlhodobého nájmu, po 10 rokoch však bolo prirodzené, že si priestor chcela žalobkyňa skultivovať. Uvedené však neznamená, že priestor nebol prevádzkyschopný. Názor súdu o tom, že skutočná vôľa oboch zmluvných strán bola taká, že žalobkyňa bude predmet nájmu užívať po celú dobu nájmu za symbolické nájomné pri súčasnom vynaloženom náklade na opravy, žalovaný považuje len za svojvoľnú dedukciu súdu, ktorá nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. Ani symbolické nájomné nebránilo žalobkyni uplatniť si nárok na neplatenie nájomného alebo zľavu z nájmu. Žalobkyňa vynaložila náklady na opravu a údržbu na začiatku nájmu a samotné neužívanie priestorov od roku 2014 nespôsobilo jej vznik škody, medzi porušením povinnosti a tvrdou škodou nie je daná priama príčinná súvislosť. Žalovaný súhlasí s konštatovaním súdu, že nárok nájomcu na náhradu nákladov na opravu je v zásade jednorazovým nárokom a vzniká, pokiaľ nie je dohodnuté inak, momentom samotného vynaloženia týchto nákladov. O svojvoľu súdu, ktorá nemá oporu v dokazovaní ide podľa žalovaného aj pri konštatovaní, že medzi žalovaným a žalobkyňou bola konkludentná dohoda o tom, že náklady žalobkyni bude žalovaný nahrádzať tým, že nebude požadovať obvyklé nájomné, ale len symbolické. Žalovanému nie je zrejme, na základe čoho, akého dôkazu, akého prejavu vôle súd dospel k takémuto záveru. Súd sa vôbec nezaoberal skutočnosťou, že náklady vynaložené žalobkyňou si táto bez

pochyby daňovo uplatnila do nákladov, že ich sama užívala v prenajatých priestoroch a amortizovala. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti má žalovaný za to, že v konaní súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pričom má za to, že napadnutý rozsudok vykazuje prvky arbitrárnosti, svojvôle a nepreskúmateľnosti, v dôsledku čoho navrhuje, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie a vrátil vec na ďalšie konanie, prípadne zmenil rozhodnutie tak, že žalobu zamietne, resp. vec inak právne posúdil.

3. Žalobkyňa sa k odvolaniu žalovaného písomne nevyjadрила.

4. Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd preskúmal vec v napadnutom rozsahu podľa § 379, § 380 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, keď nebolo potrebné zopakovať ani doplniť dokazovanie a nevyžadoval to ani dôležitý verejný záujem v spojení s § 219 ods. 3 CSP a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdiť.

5. Súd prvej inštancie posúdil nárok uplatnený žalobkyňou ako nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu podľa § 669 Občianskeho zákonníka, pričom mal za to, že tento nárok žalobkyňi je dôvodný, vychádzajúc z toho, že žalobkyňa bezprostredne po vzniku nájmu vložila do priestorov žalovaného celkom sumu 640.200,- Sk, resp. 21.250,75 eur a tento náklad bol vopred žalovaným odsúhlasený. Nakoľko mal za preukázané, že od novembra 2014 žalobkyňa nebytový priestor neužívala vôbec, dospel k záveru, že od tohto obdobia má žalobkyňa nárok na náhradu nákladov v rozsahu ako bol nárok vymedzený v žalobe, t. j. vo výške 4.604,34 Eur, a preto túto sumu žalobkyňi priznal.

6. Odvolací súd považuje tento právny názor súdu prvej inštancie za správny a stotožňuje sa aj s odôvodnením napadnutého rozsudku v celom rozsahu podľa § 387 ods. 2 CSP. Na zdôraznenie jeho správnosti a k odvolacím námietkam žalovaného uvádza nasledovné:

7. Z obsahu súdneho spisu je zrejmé, že žalobkyňa uzavrela so žalovaným dňa 31.07.2008 zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 8/2008 (ďalej len „nájomná zmluva“), predmetom ktorej boli priestory v budove Stredného odborného učilišťa v Prievidzi, nachádzajúceho sa na Vinohradníckej č. 8, Prievidza, zapísané na LV č. XXXX k.ú. Žalobkyňa sa zaviazala užívať predmet nájmu do 30.07.2018, pričom nájomné bolo dohodnuté vo výške 1,- Sk za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru. Žalobkyňa ako nájomca sa okrem iného zaviazala vykonať počas celej doby nájmu nad rámec bežných opráv a údržby, opravy a údržby prenajatého priestoru vo výške 600.000,- Sk, a to opravu elektroinštalácie, opravu rozvodov. Bolo preukázané, že po uzatvorení nájomnej zmluvy, žalobkyňa vložila do priestorov žalovaného celkom sumu 640.200,- Sk, resp. 21.250,75 eur, pričom tento náklad bol vopred žalovaným odsúhlasený.

8. Podľa § 669 Občianskeho zákonníka v platnom znení, 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.

9. V predmetnej veci bol spor v otázke posúdenia uplatneného nároku žalobkyne, nakoľko vystala otázka, či takto uplatnený nárok je nárokom na vydanie bezdôvodného obohatenia vychádzajúc z právnej kvalifikácie žalobkyne, prípadne nárokom na náhradu škody, či iným nárokom. Podľa názoru odvolacieho súdu, súd prvej inštancie správne ustálil, že v predmetnej veci mohlo ísť iba o nárok v zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 669 Občianskeho zákonníka, t. j. nárok nájomcu na náhradu vynaložených nákladov pri oprave. Vzhľadom k tomu, že zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ako špeciálny právny predpis upravujúci nájom nebytových priestorov, neobsahuje osobitné ustanovenia o problematike nároku nájomcu voči prenajímateľovi na náhradu nákladov vynaložených so súhlasom prenajímateľa na prenajatú vec, je nevyhnutné aplikovať všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve (§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka), konkrétne ustanovenie § 669 Občianskeho zákonníka, ktoré tento problém rieši výslovne.

10. Z nájomnej zmluvy (článok IV písm. B/ bod 3 nájomnej zmluvy) jednoznačne vyplýva dohoda zmluvných strán o tom, že nájomca je povinný vykonať počas celej doby nájmu nad rámec bežných

opráv a údržby, opravy a údržbu prenajatého priestoru vo výške 600.000,- Sk (v prepočte 19.916,35 Eur). Počas trvania nájomnej zmluvy je tak vylúčené, aby bola naplnená niektorá zo skutkových podstát nároku na bezdôvodné obohatenie (vrátane skutkovej podstaty bezdôvodného obohatenia získaného z nepoctivých zdrojov), keďže povinnosť na takéto plnenie zo strany žalobkyne bola zmluvne upravená. Z tohto dôvodu je taktiež vylúčené, aby bol žalobkyňou uplatnený nárok, posudzovaný ako nárok na náhradu škody, nakoľko v predmetnej veci nemožno uvažovať o vzniku škody na strane žalobkyne.

11. Pokiaľ žalobkyňa v žalobe svoj nárok právne kvalifikovala ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, nie je táto skutočnosť sama o sebe dôvodom na zamietnutie žaloby. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na závery plynúce z uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 22.09.2010, sp. zn. 5Cdo/196/2009, z ktorého vyplýva, že účastníci konania nie sú povinní uplatnený nárok, ani obranu proti nemu, právne kvalifikovať, pretože právna kvalifikácia veci je vecou súdu. Musia, ale uviesť rozhodné skutočnosti, ktoré umožnia súdu, aby uplatnený nárok alebo obranu proti nemu právne kvalifikoval. Súd tak skúma, či tvrdené skutočnosti možno podriadiť pod hypotézu niektorej právnej normy tak, aby z dispozície tejto právnej normy bolo možné vyvodiť plnenie, prípadne určiť, či tu žalobcom požadovaný právny vzťah alebo právo je alebo nie je alebo potvrdiť také skutočnosti, ktoré bránia tomu, aby bolo žalobe vyhovené. Ak účastník uvedie rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzuje ním tvrdený nárok alebo obranu proti nemu, ale s týmito skutočnosťami spája nesprávne právne následky, nie je súd viazaný právnym názorom účastníka a je povinný posúdiť vec podľa tých právnych noriem, ktoré na tvrdený a súdom zistený skutkový stav dopadajú.

12. Nie je sporné, že po uzatvorení nájomnej zmluvy žalobkyňa vložila do priestorov žalovaného celkom sumu 640.200,- Sk, (21.250,75 Eur), pričom tento náklad bol vopred žalovaným odsúhlasený. Podľa názoru odvolacieho súdu treba považovať takúto investíciu v podobe uskutočnených opráv zo strany žalobkyne za náklady pri oprave, na ktorú je inak povinný prenajímateľ. Uvedené zodpovedá aj dohode zmluvných strán ukladajúcej žalobkyni povinnosť uskutočniť opravy a údržbu nad rámec bežných opráv. Čo sa týka dohody podľa nájomnej zmluvy (článok IV písm. B/ bod 3 nájomnej zmluvy), podľa ktorej bolo dohodnuté, že výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu je zohľadnená vo výške nájomného, túto treba považovať len za spôsob úhrady týchto nákladov prenajímateľom (žalovaným) vždy mesačne v podobe inkasa nižšieho nájomného, ako uvádza aj súd prvej inštancie. V prípade, ak by spôsob úhrady týchto opráv nebol dohodnutý, išlo by o jednorazový nárok, ktorý by bola žalobkyňa oprávnená v zmysle § 669 Občianskeho zákonníka žiadať v plnej výške, keďže tieto boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.

13. Nakoľko v predmetnom prípade boli opravy a údržba vykonané zo súhlasom prenajímateľa, má nájomca nárok na náhradu týchto nákladov vo výške, v akej boli skutočne vykonané, a to bez ohľadu na to, že prípadný hmotný substrát týchto opráv v priebehu času podliehal amortizácii v dôsledku jeho užívania žalobkyňou, ako v odvolaní naznačoval žalovaný. Opačná by bola situácia, kedy by opravy boli vykonané bez súhlasu prenajímateľa, kedy by v zmysle uvedeného ustanovenia § 669 Občianskeho zákonníka vznikol nárok nájomcu len na to, o čo sa prenajímateľ obohatil. Keďže však bol nebytový priestor žalobkyňou užívaný od vzniku nájmu až do novembra 2014, je zrejmé, že za toto obdobie došlo k čiastočnému splateniu týchto nákladov na opravu a údržbu v dohodnutej podobe nižšieho nájomného, v dôsledku ktorého je žalobkyňa oprávnená domáhať sa len zvyšnej časti za obdobie do skončenia dohodnutého nájmu nehnuteľnosti.

14. Na záver je potrebné uviesť, že závery súdu prvej inštancie, s ktorými sa odvolací súd stotožnil, majú oporu vo vykonanom dokazovaní. Súd prvej inštancie uskutočnil dokazovanie v takom rozsahu, aby náležite zistil skutkový stav a tento správne právne posúdil. O zjavnú neodôvodnenosť alebo arbitrárnosť súdneho rozhodnutia ide spravidla vtedy, ak sa zistí taká interpretácia a aplikácia právnej normy zo strany súdu, ktorá sa zásadne popiera účel a význam aplikovanej právnej normy, alebo ak dôvody, na ktorých je založené súdne rozhodnutie, absentujú, sú zjavne protirečivé alebo popierajú pravidlá formálnej a právnej logiky, prípadne, ak sú tieto dôvody zjavne jednostranné a v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti, čo však nie je tento prípad, čo vedie odvolací súd k nutnosti vyhodnotiť túto odvoláciu námietku žalovaného ako nedôvodnú.

15. Vzhľadom na uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

16. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalobkyňa bola v konaní úspešná. Žalobkyni však žiadne trovy odvolacieho konania nevznikli, a preto odvolací súd žalobkyni nepriznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

17. Toto rozhodnutie bolo senátom krajského súdu prijaté jednomyseľne.

Poučenie:

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

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).