

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 12Co/138/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4111233638  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Pátrovičová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:4111233638.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Pátrovičovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Denisy Šaligovej v spore žalobcu: F. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXX/XX, XXX XX N., zastúpený: JUDr. Pavol Gráčik, advokát so sídlom Farská 40, 949 01 Nitra, proti žalovanému: P. N., M. W., P. X, XXX XX N., IČO: XX XXX XXX, zastúpený: Advokátska kancelária Gabriel Orlik s.r.o. so sídlom Žitavanská 20, 951 93 Topoľčianky, IČO: 36 858 722, o zaplatenie 6.713,17 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 14. júla 2020 č. k. 7C/307/2012-273, takto

### rozhodol:

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

Žalovanému priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Nitra (súd prvej inštancie) rozsudkom zo dňa 14. júla 2020 č. k. 7C/307/2012-273 (napadnutý rozsudok) zamietol žalobu žalobcu a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 6.713,17 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,25 % p.a. zo sumy 6.713,17 eura od 01.07.2011 do zaplatenia. Žalobu odôvodnil tým, že od žalovaného mal prenajaté nebytové priestory, pričom barový pult a barové zápultia ako hnutelné veci tvoriace predmet nájmu si nutne vyžadovali generálnu opravu, a to z dôvodu opotrebovanosti a zastaralosti. Žalovaného ako prenajímateľa písomne upovedomil o potrebe opravy, s čím žalovaný vyslovil súhlas. Dňa XX.XX.XXXX došlo k skončeniu nájmu výpoveďou nájomcu (žalobcu). Žalobca žiadal od žalovaného zaplatiť protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota vecí, ktorú mal v nájme, a to s poukazom na ust. § 667 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“).

3. Súd vo veci vydal dňa 25.05.2012 platobný rozkaz č. k. 9Ro/361/2011-23, ktorým žalobe vyhovel. Proti platobnému rozkazu však žalovaný podal odpor, v ktorom uviedol, že nárok žalobcu považuje za nedôvodný. Nepoprel, že so žalobcom uzatvoril zmluvu o nájme, ale uviedol, že na daný vzťah nie je možné použiť ust. § 667 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), keďže zmluva obsahovala dohodu, že nájomca na vlastné náklady zabezpečuje a znáša všetky opravy predmetu nájmu a pri generálnej oprave zmluva predpokladala dohodu na podmienkach v osobitnom protokole, ktorý bol medzi stranami sporu spísaný. Pre prípad, že by súd vyhodnotil nárok žalobcu ako dôvodný uplatnil si žalovaný hmotnoprávnu námietku spočívajúcu v jednostrannom započítaní pohľadávky, ktorá podľa neho vznikla tak, že žalobca ako nájomca v skutočnosti užíval väčšiu

výmeru nehnuteľnosti (1.405,28 m<sup>2</sup>) ako bola prenajatá zmluvou (1.126,54 m<sup>2</sup>), a to vo výške 6.873,05 eura (čo zodpovedá žalovanej sume) ku dňu skončenia nájmu.

4. Prvýkrát súd prvej inštancie vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 05.02.2013 č. k. 7C/307/2012-56, ktorým žalobu zamietol a zaviazal žalobcu na náhradu trov konania. Proti rozsudku podal odvolanie žalobca. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací napadnutý rozsudok uznesením č. k. 5Co/172/2013-76 zo dňa 29.01.2014 zrušil a vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. V odôvodnení uviedol, že žalobcov nárok v zmysle § 667 ods. 1 OZ je daný a súd prvého stupňa sa bude musieť zaoberať posúdením finančnej výšky nároku žalobcu ku dňu skončenia nájmu. Podľa Krajského súdu v Nitre, ustanovenie § 667 ods. 1 OZ upravuje možnosti vykonania zmien na prenajatej veci a sú v ňom upravené právne následky zmien vykonaných so súhlasom prenajímateľa v závislosti od toho, či sa prenajímateľ zaviazal na úhradu ich nákladov alebo nie. V § 667 ods. 2 sú upravené následky zmien vykonaných bez súhlasu prenajímateľa. Odvolací súd uzavrel, že strany sporu si v nájomnej zmluve nedojednali, že by sa nájomca (žalobca) vzdal práva na protihodnotu toho, o čo sa jeho pričinením zvýši hodnota prenajatej veci (§ 667 ods. 1 posledná veta OZ) v prípade vynaložených nákladov na rekonštrukciu. Dojednanie v čl. III bod 6. o tom, že nájomca bude na vlastné náklady zabezpečovať a znášať všetky opravy, údržbu, servis predmetu nájmu a zákonom predpísané revízie, nie je dojednaním, ktoré by automaticky vylučovalo možnosť nájomcu (žalobcu) uplatniť si voči prenajímateľovi (žalovanému) nárok podľa poslednej vety ust. § 667 ods. 1 OZ. V nájomnej zmluve sa nájomca (žalobca) takéhoto svojho nároku výslovne nevzdal. Taktiež v Protokole k nájomnej zmluve nedošlo k dojednaniu o vzdaní sa takéhoto práva nájomcu (žalobcu). Keďže sa v protokole prenajímateľ (žalovaný) zaviazal k úhrade rozdielu medzi obstarávacou cenou a opravkami v prospech nájomcu (žalobcu) len v prípade, ak k ukončeniu nájomného vzťahu dôjde z jeho strany, nemá žalobca nárok na úhradu nákladov vynaložených na výmenu (rekonštrukciu) baru a jeho príslušenstva. Má však nárok požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

5. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že vzhľadom na právny názor odvolacieho súdu sa už nezaoberal danosťou nároku, zaoberal sa už iba výškou tohto nároku. Nariadil pojednávanie, na ktorom žalobca uviedol, že v lehote 30 dní navrhne znalecké dokazovanie. Následne podaním doručeným súdu dňa 09.02.2015 navrhol, aby súd ustanovil znalca z odboru starožitnosti, odvetvie nábytok, prípadne z iného vhodného odboru a odvetvia, a to za účelom určenia zostatkovej ceny barového pultu nachádzajúceho sa v priestoroch žalovaného ku dňu skončenia nájmu, t. j. XX.XX.XXXX. Súd ustanovil znalca z odboru bytové zariadenia, odvetvie: nábytok sektorový a kancelársky, J. Q. B., ktorý dňa XX.XX.XXXX predložil Znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, v ktorého závere uviedol, že zostatková hodnota určených hnutelných vecí k dátumu ukončenia nájmu (XX.XX.XXXX) je 8.505,23 eura (bez DPH). Žalovaný namietol, že posudok je pre spor nepoužiteľný, keďže ním nie je určené, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu - nehnuteľnosti, ale je ním určená iba hodnota barového pultu ako hnutelnej veci. Na pojednávaní právny zástupca žalobcu uviedol, že podľa neho bola znalcovi nesprávne zadaná úloha, pretože predmetom dokazovania malo byť zistenie, o koľko sa zhodnotil predmet nájmu a nie určenie zostatkovej hodnoty barového pultu. Právny zástupca žalovaného argumentoval tým, že súd by sa mal vysporiadať najprv s otázkou, či barový pult je alebo nie je hnutelná vec. Právny zástupca žalobcu poukázal na záväzný právny názor odvolacieho súdu a uviedol, že má za to, že barový pult nemožno vnímať ako samostatnú hnutelnú vec, keďže je vyrobený „na mieru“ iba pre účely prenajatých priestorov a bol jeho súčasťou.

6. Dňa 19.12.2018 bolo súdu doručené doplnenie Znaleckého posudku č. XX/XXXX, v ktorého závere znalec J. Q. B. uviedol, že zostatková hodnota určených hnutelných vecí k dátumu ukončenia nájmu (XX.XX.XXXX) bola 8.505,23 eura a zostatková hodnota zariadenia zodpovedá zhodnoteniu predmetu nájmu ku dňu ukončenia nájmu. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 08.02.2019 uviedol, že predmetom nájmu boli nehnuteľnosti - nebytové priestory a znalec, ktorý vyhotovil znalecký posudok a jeho doplnenie je znalcom z odboru bytové zariadenie, odvetvie nábytok, bytové doplnky; je teda znalcom hnutelných vecí. Právny zástupca žalobcu uviedol, že vykonaným znaleckým dokazovaním bola preukázaná výška nároku žalobcu, ktorý je v zmysle uznesenia Krajského súdu v Nitre zo dňa 29.01.2014 jednoznačne daný; spornou bola len výška tohto nároku. Vzhľadom na to, že znalec sa sám vyjadril, že je oprávnený určiť výšku zhodnotenia predmetu nájmu bol toho názoru, že bolo unesené dôkazné bremeno vo vzťahu k preukázaniu výšky nároku. Aj napriek uvedeným skutočnostiam podal súdu návrh na vykonanie dokazovania, žiadal aby bol do konania pribratý znalec z odvetvia týkajúceho sa ohodnotenia nehnuteľností a aby zodpovedal otázku, ako bola zvýšená hodnota predmetu nájmu v nadväznosti na

osadenie, resp. inštaláciu barového pultu. Právny zástupca žalovaného uviedol, že nesúhlasí s právnym názorom súdu, keďže z vykonaného dokazovania je zrejmé, že barový pult je samostatná hnutelná vec a nie je súčasťou nehnuteľnosti. Následne súd pojednávanie odročil a uložil žalobcovi povinnosť predložiť súdu v lehote 2 mesiacov znalecký posudok na stanovenie hodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu ku dňu ukončenia nájmu.

7. Dňa 06.05.2020 doručil právny zástupca žalobcu súdu emailovú správu, v ktorej uviedol, že po prehodnotení vykonaného dokazovania nepristúpili k vyhotoveniu znaleckého posudku, keďže má za to, že doposiaľ vykonaným dokazovaním, berúc do úvahy aj vykonané znalecké dokazovanie, bolo zo strany žalobcu unesené dôkazné bremeno tak pokiaľ ide o danosť nároku podľa § 667 ods. 1 OZ ako aj vo výške nároku. Z uvedených dôvodov netrval na návrhu na vykonanie dokazovania - znaleckým posudkom. Na základe tejto skutočnosti súd požiadal Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Odbor znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti o posúdenie, či znalec J.. Q. B. bol oprávnený posudzovať zhodnotenie nehnuteľnosti. Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zaslalo stanovisko zo dňa XX.XX.XXXX, v ktorom konštatovalo, že znalec J.. Q. B. nebol príslušný na posudzovanie zvýšenia hodnoty predmetu nájmu - nehnuteľnosti.

8. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 137 písm. a/, § 191 ods. 1, § 207 ods. 1, 2, § 215 ods. 1, 2, § 217 ods. 1, § 151 Civilného sporového poriadku, § 119 ods. 1, 2, § 120 ods. 1, § 121 ods. 1, § 131 ods. 1, § 574 ods. 2, § 663, § 667 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, § 1 písm. a/, § 3 ods. 1, 3, 4 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a dospel k záveru, že žalobu je potrebné zamietnuť. Poukázal na záväzný právny názor odvolacieho súdu o danosti nároku žalobcu podľa § 667 ods. 1 posledná veta OZ, že nárok žalobcu je daný ako nárok vyplývajúci z prenájmu nehnuteľnosti.

9. S poukazom na uvedené sa súd prvej inštancie najprv zaoberal otázkou, či barový pult je alebo nie je samostatnou hnutelnou vecou alebo je súčasťou predmetu nájmu podľa nájmovej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu, keďže táto otázka sa v priebehu konania v nadväznosti na vyhotovený znalecký posudok č. XX/XXXX znalcom J.. Q. B. ukázala ako sporná. Konštatoval, že posúdenie otázky, či určitá vec je vecou hnutelnou alebo nehnuteľnou je otázkou právnou a nie faktickou, ktorú by bol oprávnený riešiť znalec. Pokiaľ sa teda znalec J.. Q. B. v znaleckom posudku vyhotovenom v konaní (č. XX/XXXX) vyjadroval k právnej otázke - hodnotil, či barový pult, prípadne jeho súčasti sú hnutelnou vecou alebo súčasťou nehnuteľnosti, na tieto hodnotenia neprihliadal, keďže znalec ich nebol oprávnený riešiť.

10. Z nájmovej zmluvy č. XX/XXXX-N. vyplýva, že predmetom nájmu neboli iba nehnuteľnosti - nebytové priestory špecifikované v Článku II. ods. 2 zmluvy, ale aj hnutelné veci tvoriace prílohu č. 1 zmluvy podľa Článku II. ods. 6 zmluvy. Príloha č. 1 zmluvy bola súdu predložená žalovaným až na pojednávaní dňa 21.11.2017. Súčasťou týchto hnutelných vecí bolo aj barové zápultie, barové zápultie - skrinka č. 1, barové zápultie - skrinka č. 2, barové zápultie - skrinka č. 2, barové zápultie - skrinka č. 3, barové zápultie - skrinka č. 3, barové zápultie - skrinka č. 3, barový pult, pódium - barové. Ako však vyplýva z vyjadrení strán sporu, z dôvodu značného opotrebenia bolo celé toto zariadenie z prenajatej nehnuteľnosti odstránené a bolo nahradené novým barovým zariadením, vyhotoveným na mieru. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že v prípade nového barového pultu a jeho súčastí nešlo o samostatnú hnutelnú vec, ale išlo o súčasť nebytového priestoru ako je vymedzený v Článku III. ods. 2 zmluvy o nájme. Nábytok barového pultu je vyrobený „na mieru“ a je prispôsobený nebytovému priestoru (napr. stĺpy sú obložené drevenými časťami nábytku presne podľa rozmerov stĺpov, skrine sú v rozmeroch presne od podlahy po strop; niektoré časti sú vyrobené presne podľa reštauračného zariadenia - napr. box s drezom; obklad je vyhotovený presne podľa stropu priestoru, atď.). Nábytok (barový pult s jeho súčastami) bol vyrobený presne na účely a potreby nebytového priestoru, a preto je súčasťou nehnuteľnosti s poukazom na § 120 ods. 1 OZ. Hoci by sa po jeho rozobratí mohli niektoré jeho súčasti použiť aj v iných priestoroch, došlo by tým k takej miere ich znehodnotenia, že by sa ich posudzovanie ako samostatných hnutelných vecí priečilo zmyslu ustanovenia § 120 ods. 1 OZ (napr. niektoré súčasti by boli úplne nepoužiteľné v iných priestoroch - obklad stropu alebo stĺpov).

11. Vzhľadom na záver, že nový barový pult a jeho súčasti sú súčasťou nehnuteľnosti a že nárok žalobcu na to, o čo sa zvýšila hodnota nehnuteľnosti je daný, súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadne preukázania výšky nároku. Znalecký posudok J.. Q. B. č. XX/XXXX nepovažoval za dôkaz, ktorý by preukazoval výšku nároku žalobcu vyplývajúceho z ust. § 667 ods. 1 OZ, keďže znalec v znaleckom posudku nehodnotil to, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu

(nehnuteľnosti - nebytového priestoru) ku dňu skončenia nájmu (oproti hodnote predmetu nájmu ku dňu začatia nájomného vzťahu), ale hodnotil iba hodnotu barového pultu ako nábytku, ktorý je súčasťou nehnuteľnosti. Zároveň, ako to vyplýva zo stanoviska Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, nebol oprávnený hodnotiť túto skutočnosť (o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu - nehnuteľnosti), keďže nikdy nebol zapísaný ako znalec v odbore hodnotenia nehnuteľností. Preto nemohol brať do úvahy ako dôkaz dodatok k znaleckému posudku. Ďalej uviedol, že poskytol žalobcovi priestor na doplnenie dokazovania, ktorým by preukázal uplatnený nárok, pričom žalobca najprv prejavil záujem o predloženie takéhoto dôkazu, ale neskôr si to rozmyslel a súdu oznámil, že vyhotovený znalecký posudok považuje za dostatočný a netrvá na ďalšom znaleckom dokazovaní. Za takejto situácie súd nemal inú možnosť, iba dospieť k záveru, že žalobca nepredložil súdu taký dôkaz, ktorý by preukazoval, že žalovaná suma (6.713,17 eura) zodpovedá tomu, o čo sa zvýšila hodnota nehnuteľnosti montážou barového nábytku do predmetu nájmu. Konštatoval, že hodnota nehnuteľnosti nerastie automaticky o hodnotu investícií do tohto zariadenia. Z uvedeného dôvodu posúdenie výšky nároku podľa § 667 ods. 1 OZ, ak predmetom nájmu je nehnuteľnosť, môže vykonať iba znalec z odboru hodnotenia nehnuteľností.

12. Záverom súd prvej inštancie uviedol, že ak by sa aj barový nábytok posudzoval ako hnuťelná vec, musel by žalobu zamietnuť. V prípade, ak by sa nový barový pult považoval za hnuťelnú vec - predmet nájmu podľa Prílohy č. 1, ktorá nahradila pôvodné hnuťelné veci, po skončení nájmu by potom žalobca ako nájomca nemal nárok na vydanie týchto hnuťelných vecí (lebo ich vlastníkom by bol žalovaný ako prenajímateľ) a zároveň by neprichádzalo do úvahy uplatňovanie si vydania vecí žalovaným (ako prenajímateľom) na súde v zmysle § 676 ods. 2 OZ, keďže nájomca (žalobca) už tieto veci nemal v držbe (boli vrátené prenajímateľovi - žalovanému). V prípade, ak by sa barový pult a príslušenstvo považovali za samostatné hnuťelné veci, ktoré sa nestali súčasťou nájomnej zmluvy, ale išlo by o veci vo vlastníctve žalobcu (nájomcu), ktorý ich zakúpil do priestorov nájmu, tak by mal po skončení nájmu voči žalovanému nárok iba podľa iného právneho vzťahu (o ktorom súd nemal vedomosť) a ak by taký vzťah nebol dohodnutý, tak by mal žalobca nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v užívaní barového zariadenia voči žalovanému. Takýto nárok si však žalobca neuplatňoval a ani v konaní nepredkladal žiadne dôkazy (tento nárok by mohol zodpovedať sume za užívanie zariadenia a nie hodnote zariadenia ako ju uplatňoval žalobca).

13. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku a keďže žalobca nebol úspešný v celom rozsahu, priznal žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov v rozsahu 100 %. V zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne vyšší súdny úradník po právoplatnosti rozsudku.

14. Proti uvedenému rozsudku podal odvolanie žalobca, žiadal po doplnení dokazovania napadnutý rozsudok zmeniť a žalobe vyhovieť. Uviedol, že na základe dopytu súdu prvej inštancie v konaní oznámil, že nedošlo medzi sporovými stranami k mimosúdnejmu vyriešeniu veci a žiada o ustanovenie znalca z odboru starožitností, odvetvie nábytok, prípadne z iného vhodného odboru a odvetvia, za účelom zistenia zostatkovej ceny barového pultu ku dňu skončenia nájmu. Keď v konaní ustanovil znalca súd prvej inštancie, bolo jeho úlohou preveriť, či ide o znalca, ktorý je príslušný na rozhodnutie o otázke, ktorá je predmetom konania. Súd prvej inštancie ustanovil do konania J.. Q. B., znalca z odboru bytové zariadenie, odvetvie nábytok sektorový a kancelársky. Po vypracovaní znaleckého posudku bolo súdom a mnou konštatované, že znalcovi nebola správne zadaná úloha, resp. otázka, ktorú mal zodpovedať. Na základe toho súd prvej inštancie špecifikoval otázku pre znalca - o čo sa zvýšila hodnota veci - predmetu nájmu v súvislosti s rekonštrukciou barového pultu. Súd konštatoval, že bude so znalcom konzultovať, či je oprávnený túto novo špecifikovanú úlohu zodpovedať. Uvedený znalec vyhotovil doplnenie znaleckého posudku, v ktorom v závere konštatoval, že zostatková hodnota zariadenia (8.505,23 eura) zodpovedá zhodnoteniu predmetu nájmu ku dňu skončenia nájmu. Tým dal najavo, že je príslušný na tento úkon. Z toho dôvodu on až do poslednej chvíle nemal prečo mať pochybnosti o tom, že tento znalec je nepríslušný na zodpovedanie uvedenej otázky. Znaleckým posudkom však bolo ustálené akú hodnotu mal barový pult ku dňu skončenia nájmu, preto bol toho názoru, že uniesol dôkazné bremeno vo vzťahu k preukázaniu výšky hodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota prenajatej veci. Hodnota predmetu nájmu sa zvýšila o hodnotu barového pultu. Tento záver nebol žiadnym spôsobom sporovaný zo strany žalovaného. Argumentácia žalovaného smerovala najmä voči tomu, že barový pult má byť považovaný za hnuťelnú vec. Jeho tvrdenie, že hodnota prenajatej nehnuteľnosti sa zvýšila o hodnotu barového pultu, nebolo žalovaným účinne popreté a súd mal považovať túto skutočnosť za nespornú. Poukázal na to, že žalobou si uplatnil menšiu sumu, než aká bola určená znaleckým posudkom, z čoho je

zrejme, že bol toho názoru, že k zhodnoteniu predmetu nájmu došlo v žalovanej sume, ktorá bola nižšia ako hodnota barového pultu ku dňu skončenia nájmu. Podľa jeho názoru súd nemôže zamietnuť žalobu z dôvodu neunesenia dôkazného bremena, ak bol znalec nepríslušný. Jeho nárok bol jednoznačne daný, sporná bola iba jeho výška, ktorú on preukázal, v spise sa nachádza dôkaz v podobe znaleckého posudku. Svoj nárok neodvodzoval od výšky investícií do nehnuteľnosti. Žalobca ďalej uviedol, že súd prvej inštancie mal sám pribrať znalca z príslušného odboru a to najmä vzhľadom na zmenenú úlohu znalca a stanovisko MS SR.

15. Žalobca záverom uviedol, že on navrhol vykonanie znaleckého dokazovania, aj z akého odboru, prípadne odbor ponechal na zvážení súdu. Keď súd zistil, že znalec nemal príslušnosť na zistenie zhodnotenia nehnuteľnosti a vyslovil, že dodatok k znaleckému posudku je nepoužiteľný, mal sám ustanoviť nového znalca a nie ho odkázať na zabezpečenie súkromného znaleckého posudku. Poukázal na to, že jeho právnomu zástupcovi bolo súdom doručené stanovisko MS SR až v deň pojednávania, na ktorom bolo vo veci meritórne rozhodnuté, teda mu nebol poskytnutý dostatočný čas na zhodnotenie tohto listinného dôkazu a dôkaznej situácie. Až potom mu prípadne mal dať priestor na zabezpečenie súkromného znaleckého posudku, dovtedy taká potreba nebola. V konaní išlo o pochybenie súdu, ak nepribral znalca zo správneho odboru a odvetvia. Navyiac súd prvej inštancie sa možnosťou pribratia nového znalca zaoberal na pojednávaní dňa 21.11.2017, preto nie je jasné, prečo tak nepostupoval na pojednávaní dňa 14.07.2020, kedy mal k dispozícii stanovisko MS SR.

16. K odvolaniu žalobcu sa písomne vyjadril žalovaný, žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Poukázal na to, že to bol žalobca, kto navrhol znalca z odboru starožitností, odvetvie nábytok, teda znalca oprávneného oceňovať výlučne hnutelné veci. Následne, keď súd prvej inštancie vyslovil svoj predbežný právny názor, že barový pult je súčasťou nehnuteľnosti, mal žalobca dlhú lehotu na vypracovanie nového znaleckého posudku. Teda polemizovať o tom, že súd mal a mohol vedieť, aký znalec má byť pribratý do konania, je v tomto prípade nepodstatné, nakoľko žalobca disponuje so sporom a súd mu dal možnosť, aby svoj nárok tak, ako ho žiada, aj preukázal. Žalobca tvrdí, že znalecký posudok preukázal, akú hodnotu mal barový pult ku dňu skončenia nájmu. Táto hodnota určená znalcom však vôbec nedokazuje tú skutočnosť, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, tak ako vyslovil právny názor Krajský súd v Nitre. Žalobca neunesol dôkazné bremeno. Došlo k oceneniu barového pultu ako samostatnej hnutelnej veci a nie vo vzťahu k nehnuteľnosti, čo znalec ani nemohol urobiť z dôvodu svojej nepríslušnosti a takisto z dôvodu, že znalec mal za to, že sa jedná o samostatnú hnutelnú vec. Poukázal na to, že už od prvého vyjadrenia k znaleckému posudku tvrdil, že s ním nesúhlasí a považuje ho za nič nepreukazujúci. Teda tvrdenie, že účinne nepoprel výšku žalovanej sumy je nepravdivé. Ďalej uviedol, že v odvolacom konaní nie sú splnené podmienky na doplnenie dokazovania vykonaním ďalších dôkazov, pretože žalobca preukázateľne netrval na novom znaleckom dokazovaní a takisto nemal ani v závere návrhy na doplnenie dokazovania. To, že súd prvej inštancie odkázal žalobcu na vypracovanie súkromného znaleckého posudku, je v súlade s príslušnými ustanoveniami CSP. Žalobca od samého počiatku vedel, že J. B. je znalec z odboru starožitností, nábytok - teda hnutelné veci - tak tvrdenie, že sa to dozvedel až na pojednávaní je nepravdivé. Pokiaľ ide o právne posúdenie veci súdom prvej inštancie, uviedol, že sa s ním nestotožňuje, podľa jeho názoru je barový pult samostatná hnutelná vec, ktorá môže byť umiestnená aj inde, ako je teraz a teda nie je to príslušenstvo k nehnuteľnosti, resp. to nie je súčasť veci. Súd prvej inštancie vychádzal pri posudzovaní veci zo zrušujúceho rozhodnutia odvolacieho súdu a na tom počas celého konania trval. Máme za to, že súd nižšej inštancie nie je povinný rešpektovať záväzný právny názor súdu vyššej inštancie - čo právna teória aj judikatúra akceptuje - ak došlo k zmene zisteného skutkového stavu (základu) veci, odlišnému posúdeniu prejudiciálnej otázky alebo zmene právnej úpravy. V tejto právnej veci došlo podľa jeho názoru k zmene zisteného skutkového stavu veci a to na základe nových dôkazov, ktoré súd nižšej inštancie vykonal (znalecký posudok s doplnením, príloha k nájmovej zmluve), na základe ktorých súd zistil také okolnosti, pri ktorých pôvodne aplikovaná právna norma už neprichádza do úvahy.

17. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací podľa § 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnuté rozhodnutie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

18. Podľa § 387 ods. 1 CSP (Civilný sporový poriadok účinný od 01.07.2016), odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

19. 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.

20. Ak má odvolací súd za to, že prvostupňový súd nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa (úplne) správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie s náležitosťami podľa § 220 ods. 2 CSP, ale sa len obmedzí na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, správne vec posúdil po právnej stránke, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto v zmysle § 387 ods. 1 CSP sa obmedzuje len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia a nebude ich opakovať.

21. Odvolací súd dodáva, že dospel k záveru o vecnej správnosti preskúmaného rozsudku súdu prvej inštancie. Prvoinštančný súd totiž vo veci dostatočne zistil skutkový stav a v intenciách platnej právnej úpravy vyvodil z neho i správne právne závery, vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, vyvodil správne skutkové zistenia, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, príslušné ustanovenia podstatné pre právne posúdenie veci interpretoval a aplikoval právne súladným spôsobom, jeho úvahy sú logické, a preto aj celkom legitímne a právne akceptovateľné. Súd prvej inštancie primerane rozumným a okolnostiam danej veci postačujúcim spôsobom reflektoval i na odvolateľom vznášané tvrdenia, na danú vec aplikoval i relevantné hmotnoprávne ustanovenia a svoje rozhodnutie presvedčivo a náležite odôvodnil, zodpovedajúc už i na všetky právne a skutkovo významné otázky predkladané žalobcom v jeho odvolaní.

22. Žalobca v odvolaní neuviedol žiadne také skutočnosti, skutkové či právne, s ktorými by sa súd prvej inštancie nebol vypořiadal, pokiaľ boli pre danú vec relevantné. Odvolací súd považuje za správne i argumenty žalovaného uvedené vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu.

23. Napadnutý rozsudok zodpovedá požiadavkám stanoveným v § 220 ods. 2 CSP, podľa ktorého súd v odôvodnení rozsudku uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil; súd jasne a výstižne vysvetlí ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax, a dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé. Účelom odôvodnenia rozhodnutia je preukázať jeho správnosť, logicky, vnútorne kompaktné a neprotirečivo vysvetliť myšlienkový postup súdu vedúci k rozhodnutiu i s poukazom na právne závery, ktoré prijal; niet v ňom miesta pre dohady a domnienky. Súčasne je i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní súdnych rozhodnutí, ktoré preto musia byť preskúmateľné. Súd je povinný rozsudok odôvodniť spôsobom zakotveným v ustanovení § 220 ods. 2 CSP, čo je jedným z princípov riadneho a spravodlivého procesu vyplývajúcich z Listiny základných práv a slobôd ako aj z článku 46 Ústavy Slovenskej republiky, ktorý predstavuje súčasť práva na spravodlivý proces. Z odôvodnenia súdneho rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov a právnymi závermi. Ak rozsudok neobsahuje zákonné náležitosti, v konečnom dôsledku je takýto rozsudok nepreskúmateľný. Súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vypořiadat so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal.

24. Vo vzťahu k argumentácii sporových strán odvolací súd uvádza, že súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany sporu, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty (k tomu ÚS SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09).

25. Odvolací súd k dôvodom súdu prvej inštancie dodáva, že sporové strany majú v konaní bremeno tvrdenia a bremeno dôkazu. Okruh rozhodujúcich skutočností, ktorých sa týkajú povinnosti tvrdenia a označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje

sporný právny pomer účastníkov konania. Táto norma zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena (okruh skutočností, ktoré musia byť preukázané), ako aj nositeľa dôkazného bremena. Na povinnosť tvrdenia nadväzuje povinnosť označiť dôkazy preukazujúce tvrdené skutočnosti. Pokiaľ sú tieto skutočnosti preukázané, žalobca uniesol tak bremeno tvrdenia, ako aj bremeno dôkazu.

26. Žalobca sa domáhal zaplatenia sumy 6.713,17 eura titulom vybudovania nového barového pultu v nebytových priestoroch vo vlastníctve žalovaného počas trvania nájomného vzťahu. Keďže odvolací súd uznesením č. k. 5Co/172/2013-76 zo dňa 29.01.2014 vyslovil právny názor, že predmetný barový pult nie je samostatná hnutelná vec, ale súčasť predmetu nájmu, keďže bol vyrobený na mieru pre potreby daného predmetu nájmu a žalobca má nárok iba na to, o čo sa predmet nájmu jeho investíciou zhodnotil, žalobca na pojednávaní oznámil súdu prvej inštancie, že do 30 dní navrhne znalecké dokazovanie. Následne písomne navrhol, aby súd ustanovil do konania znalca z odboru starožitnosti, nábytok na určenie zostatkovej ceny barového pultu ku dňu skončenia nájmu XX.XX.XXXX. Znalec J.. B. znaleckým posudkom stanovil zostatkovú cenu barového pultu sumou 8.505,23 eura. Žalovaný namietal, že znalecký posudok je nepoužiteľný, pretože bola určená hodnota hnutelnej veci napriek právnomu názoru odvolacieho súdu. Napriek tomu, že samotný žalobca navrhol ustanoviť znalca z uvedeného odboru a navrhol určiť zostatkovú cenu barového pultu ku dňu skončenia nájmu, následne namietal, že znalcovi bola súdom zadaná nesprávna úloha a poukázal na právny názor odvolacieho súdu. Na základe pokynu súdu prvej inštancie znalec vypracoval doplnok znaleckého posudku s tým, že zostatková hodnota zariadenia (barového pultu) je zároveň výška zhodnotenia predmetu nájmu. Z obsahu spisu vyplýva, že pred vyhlásením uznesenia o skončení dokazovania súd prvej inštancie vyjadril názor, že znalecký posudok J.. B. nepreukázal výšku nároku žalobcu a poskytol žalobcovi možnosť doplnenia dokazovania dôkazom, ktorý, by preukázal výšku nároku. Žalobca najprv uviedol, že predloží nový znalecký posudok o výške zhodnotenia predmetu nájmu, ktorým by preukázal výšku nároku. Následne však oznámil súdu prvej inštancie, že znalecký posudok J.. B. považuje za dostatočný a netrvá na ďalšom dokazovaní.

27. Zmeny na prenajatej veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Ohľadom náhrady nákladov vynaložených so súhlasom prenajímateľa na úpravu prenajatého nebytového priestoru, treba aplikovať ustanovenia OZ. Úhradu nákladov spojených so zmenami na prenajatej veci môže nájomca požadovať len v prípade, ak sa na to prenajímateľ zaviazal. 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. Z ustanovenia § 667 ods. 1 OZ vyplýva, že 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. OZ rozlišuje dve kategórie náhrady toho, čo nájomca vynaložil na úpravu predmetu nájmu. Jednak sú to náklady spojené so zmenou prenajatej veci a jednak je to protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Zvýšenie hodnoty veci znamená reálne zhodnotenie predmetu nájmu.

28. Zhodnotením sa nemyslí celá suma investovaných nákladov do predmetu nájmu. Zhodnotenie predstavuje sumu, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v dôsledku jeho rekonštrukcie investíciami nájomcu. O čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu je možné určiť iba na základe znaleckého dokazovania zistením hodnoty/ceny predmetu nájmu pred vykonaním investícií nájomcu a hodnoty predmetu nájmu po vykonaní týchto investícií. Rozdiel medzi týmito sumami predstavuje výšku zhodnotenia predmetu nájmu.

29. V danej veci bol žalobca zastúpený právnym zástupcom, preto mal mať vedomosť, že má dôkazné bremeno ohľadne preukázania výšky žalovaného nároku, t. j. sumy, o ktorú sa zhodnotil predmet nájmu. Z uznesenia odvolacieho súdu mal vedomosť, že predmetný barový pult je súčasťou predmetu nájmu a nie samostatnou hnutelnou vecou a že má nárok na to, o čo sa predmet nájmu zhodnotil a nie nárok na vrátenie vložených investícií. Vzhľadom na právne zastúpenie musel mať aj vedomosť, že zostatková cena barového pultu ku dňu skončenia nájmu nemôže byť zároveň automaticky výškou zhodnotenia predmetu nájmu. Znalec hodnotil predmetný barový pult ako hnutelnú vec, v rozpore s právnym názorom odvolacieho súdu. Žalobcovi muselo byť zrejmé, že predmetný znalecký posudok nie je dôkazom, ktorým by preukázal výšku žalovaného nároku. Na uvedenú skutočnosť ho navyše upozornil aj súd prvej inštancie a poskytol mu priestor na predloženie nového znaleckého posudku, o čo žalobca prejavil záujem. Keďže však takýto dôkaz nepredložil a uviedol, že výška jeho nároku je preukázaná znaleckým posudkom a jeho doplnením J.. B., súd prvej inštancie nemal dôvod sám nariaďovať nové znalecké dokazovanie. Na tejto skutočnosti nič nemení ani skutočnosť, že znalec J.. B. nemal v tej dobe

spôsobilosť vykonať stanovenie výšky zhodnotenia predmetu nájmu. Námietka žalobcu, že súd prvej inštancie nepribral znalca zo správneho odboru nie je na mieste, pretože daný znalec bol ustanovený na jeho návrh s ohľadom na to, že požadoval určenie zostatkovej hodnoty barového pultu. Daný znalec vykonal doplnenie znaleckého posudku, ktoré bolo pre toto konanie nepoužiteľné, preto bola žalobcovi poskytnutá možnosť predloženia nového znaleckého posudku, čo napriek prvotnému súhlasu odmietol.

30. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam súd prvej inštancie správne dospel k záveru, že žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadne preukázania výšky jeho oprávneného nároku. S poukazom na dôvody uvedené súdom prvej inštancie i k odvolacím súdom uvedené skutočnosti, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

31. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v zmysle § 396 ods. 1, § 255, § 262 ods. 1 CSP. V tomto štádiu konania bol úspešný žalovaný, preto odvolací súd vyslovil, že sa mu nárok na náhradu týchto trov priznáva voči žalobcovi v plnom rozsahu. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

32. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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).

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