

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 10Co/18/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8114225951
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Kohút
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8114225951.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Kohúta a sudcov JUDr. Jozefa Angeloviča a JUDr. Andreja Radomského, v právnej veci žalobcu: PK AUTO PLUS, s.r.o., so sídlom Duklianska 23, 080 01 Prešov, IČO: 31 685 285, právne zastúpený Vojčík & Partners, s.r.o., so sídlom Rázusova 13, 040 01 Košice - mestská časť Juh, IČO: 36 866 563, proti žalovanému: E.. A. W., F.. XX.XX.XXXX, T. R. XX, XXX XX H., právne zastúpený JUDr. Jozef Krenický, advokát, so sídlom Vajanského 43, 080 01 Prešov, IČO: 50038371, o zaplatenie 10.419, 92 eur s prísl., o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 9C/91/2015-175 zo dňa 18.05.2020, takto jednohlasne

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok súdu prvej inštancie.

Žalovaná je povinná nahradiť žalobcovi trovy odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozhodol takto:

„I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 10.419,92 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške
- 6,5 % ročne zo sumy 4 409,96 Eur od 23.02.2014 až do zaplatenia,
- 6 % ročne zo sumy 5 209,96 Eur od 23.02.2014 až do zaplatenia,
- 5,75% ročne zo sumy 800,- Eur od 23.02.2014 až do zaplatenia,
a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia súdu 1. inštancie o výške týchto trov.“

2. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že Okresný súd Prešov rozhodol rozsudkom zo dňa 29.10.2018, ktorým žalobe v celom rozsahu vyhovel s tým, že krajský súd tento rozsudok uznesením zo dňa 11.02.2020 zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, keď uviedol, že v prejednávanej veci je podstatným vyriešenie otázky, nie kto je povinný vydať získané bezdôvodné obohatenie, keď týmto je nepochybne žalovaná, nakoľko ona prijala plnenie spočívajúce v užívaní predmetných nebytových priestorov, ktoré boli predmetom neplatnej nájomnej zmluvy a ona realizovala užívateľské oprávnenia bez právneho dôvodu z titulu neplatnej nájomnej zmluvy, ale rozhodujúca je forma tejto náhrady za vykonávanie žalovanej patriaceho oprávnenia spočívajúceho v užívaní týchto nebytových priestorov bez toho, aby sa jej majetok zmenšil o prostriedky vynaložené na ich nájom, t.j. či žalobca má nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklého nájomného zodpovedajúceho vynakladaným čiastkam v danom mieste a čase na užívanie obdobného premetu nájmu, alebo na obvykle skladné za užívanie týchto nebytových priestorov o výmere 190 m² počas obdobia od ich

prevzatia do odovzdania žalobcovi, samozrejme navýšené o príslušné energie z dôvodu, že žalobca musel za žalovanú zaplatiť prevádzkové náklady žalovanou užívaných priestorov (vodné, stočné, elektrická energia). Pre posúdenie, ktorý z týchto dvoch titulov vydania bezdôvodného obohatenia prichádza v úvahu prejednávanej veci je rozhodujúcim ustálenie skutkových okolností spočívajúcich v tom, ktorá zo strán zmluvy o nájme zapríčinila nemožnosť užívania týchto nebytových priestorov žalobkyňou, či žalobkyňa tým, že uviedla žalovaného do omylu a žalovaný sa domnieval, že tieto chce užívať výlučne pre administratívnu a obchodnú činnosť, alebo žalobca tým, že neposkytol žalovanej súčinnosť, nakoľko neposkytol žalovanej, resp. J. Ú. E. H. potrebné doklady potrebné na rozhodnutie o zmene v užívaní stavby. Tieto skutočnosti je však povinná preukázať žalovaná, t.j., že žalobca mal vedomosť o snahe žalovanej zmeniť užívanie stavby na prevádzku kaviarenskeho zariadenia a výlučne jeho pasivitou, keď žalovaná nemohla doplniť svoju žiadosť o udelenie súhlasu mesta k zariadeniu prevádzky kaviarenských služieb o rozhodnutie o užívaní stavby na požadovaný účel nedošlo k tomuto povoleniu. Za týmto účelom je preto potrebné, aby sa súd prvej inštancie oboznámil s príslušným administratívnym spisom vyššie uvedenej žiadosti žalovanej, t.j., či mal žalobca vedomosť o tejto žiadosti a zároveň je žalovaná v prípade, ak z tohto spisu táto vedomosť žalobcu nevyplýva, povinná navrhnúť dôkazy, ktoré by preukázali takúto vedomosť žalobcu, inak neunesie dôkazné bremeno tvrdenia spočívajúce v tom, že žalobca mal takúto vedomosť. K preukázaniu takejto skutočnosti však nepostačuje len samotné tvrdenie žalovanej spočívajúce v údajnom telefonáte s pánom P.. V prípade, ak žalovaná neunesie dôkazné bremeno preukázať, že k znemožneniu užívania týchto nebytových priestorov došlo konaním, resp. aj pasivitou žalobcu, t.j., že žalobca má nárok len na obvyklé skladné za užívanie priestorov o takejto výmere (190 m² za obdobie od prevzatia nebytového priestoru do jej odovzdania žalobcovi) je žalovaná povinná zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie vo výške obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľnosti o rovnakej výmere, v rovnakej lokalite a v rovnakom časovom období. Samozrejme navýšenie o alikvótnu čiastku nákladov na energie, ktorú musel žalobca vynaložiť za žalovanej užívanú výmeru nebytových priestorov 190 m².

3. Dôkazné bremeno spočívajúce v tom, že žalobca má nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia len vo výške obvyklého skladného navýšené o alikvótnu čiastku vynaložených energií žalobcu v priamej súvislosti s týmito nebytovými priestormi, tak ako to uviedol odvolací súd vyššie zaťažuje žalovanú.

4. K veci samej súd prvej inštancie uviedol, že návrhom došlým súdu dňa 25.09.2014 sa žalobca domáhal na žalovanej zaplata sumy v celkovej výške 10.419,92 eur spolu s úrokom z omeškania plynúcim od splatnosti jednotlivých vystavených faktúr. V návrhu na začatie konania žalobca uviedol, že so žalovaným uzatvorili dňa 19.12.2012 zmluvu o nájme nebytových priestorov, na základe ktorej žalobca poskytol žalovanému do užívania nebytové priestory o výmere 190 m² v H., na prvom poschodí budovy na K.. J. XX, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. H.. V zmysle čl. 3 bod 1 zmluvy sa žalobca a žalovaný dohodli na neurčitej dobe nájmu od 01.12.2012. Dňa 30.11.2013 uzatvorili žalobca a žalovaný dohodu o skončení zmluvy, na základe ktorej sa nájomný vzťah končí ku dňu podpisu tejto dohody. Výška nájomného bola v zmysle článku 4 bod 1 dohodnutá na 800,- eur mesačne s DPH, nájomné bolo splatné mesačne vopred do 15. kalendárneho dňa príslušného mesiaca. V nájomnom neboli zahrnuté náklady súvisiace s nájmom, a to elektrická energia, vodné a stočné, odvoz tuhého komunálneho odpadu a táto otázka teda bola upravená v čl. 4 bod 3 zmluvy. Na základe vyššie uvedeného teda žalobca vystavil žalovanému faktúry v počte 16, ktoré však žalovaný ani z časti nezaplatil. Napriek tomu, že žalobca žalovaného vyzval na úhradu dlžnej sumy mimosúdne, k uvedenému nedošlo, preto si žalobca uplatňuje svoje právo cestou súdu.

5. Súd vo veci pôvodne rozhodol platobným rozkazom, voči ktorému bol žalovaným podaný odpor, doručený súdu dňa 18.02.2015 (č. I. 37-38). V tomto odpore, ktorý bol zároveň prvým vyjadrením žalovaného k žalobe, tento uviedol, že prenajaté priestory mali byť používané za účelom prevádzkovania kaviarenských služieb. Pri prevádzkovaní kaviarenských služieb je potrebné mať aj povolenie z príslušného mestského úradu, a to udelenie súhlasu mesta k zriadeniu prevádzky a potvrdenie prevádzkového času. Na základe žiadosti žalovaného, Mestský úrad H. ho požiadal o doplnenie kópie právoplatného rozhodnutia o užívaní stavby na tento účel. Keďže žalovaný tento doklad nemal, telefonicky kontaktoval pána P., zástupcu žalobcu, aby daný problém vyriešil. Avšak 02.01.2013 Mestský úrad v H. informoval žalovaného, že žiadosť nebola doplnená a tak ohlásenie prevádzkového času považuje za bezpredmetné. Vzhľadom na to, že prenajaté priestory žalovaný nemohol užívať na účel ním požadovaný, má za to, že celá táto záležitosť je bezpredmetná a že mu povinnosť platiť nájomného nevznikla.

6. Súd vo veci opakovane pojednával, vykonal dokazovanie listinami tvoriacimi súdny spis, výsluchom žalovanej, výsluchom svedka a zistil nasledujúce:

Dňa 19.12.2012 mala byť uzatvorená zmluva o nájme nebytových priestorov medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom. Podľa čl. I. tejto zmluvy, predmetom nájmu boli nebytové priestory v administratívnej budove v H., K.. J. XX, vedenej na LV č. XXXX. Predmetom nájmu konkrétne boli priestory na prvom poschodí o výmere 190 m². Podľa čl. 2 zmluvy, účel nájmu: „Prenajímateľ prenajíma nájomcovi touto zmluvou nebytové priestory uvedené v bode I a nájomca tieto prijíma a bude prenajaté priestory využívať pre administratívnu a obchodnú činnosť, vyvíjanú v rámci predmetu jeho podnikateľskej činnosti.“ Pokiaľ ide o výšku nájomného, tá bola upravená v článku IV. zmluvy a ročná výška nájomného s DPH predstavovala sumu 9.600,- eur, čo mesačne predstavuje 800,- eur. Podľa čl. IV. ods. 3 zmluvy - „v nájomnom nie sú zahrnuté náklady súvisiace s nájmom nebytových priestorov, a to elektrická energia, vodné a stočné, odvoz tuhého komunálneho odpadu. Tieto znáša nájomca v pomernej časti zodpovedajúcej veľkosti podielu prenajatých nebytových priestorov v celkovej ploche nebytových priestorov predmetnej nehnuteľnosti z celkovej fakturácie od jednotlivých dodávateľov. Fakturácie za energie (elektrina, vodné, stočné, plyn, odvoz komunálnych odpadov) budú fakturované jedenkrát štvrťročne ku poslednému dňu za kalendárny štvrťrok podľa pomeru spotreby z prenajatých plôch ku celkovej spotrebe podľa príslušných meračov spotreby a celkovej fakturácie od dodávateľov predmetnej nehnuteľnosti.“ Žalobcom predložená zmluva síce neobsahuje podpis nájomcu, avšak žalovaný uzavretie tejto zmluvy potvrdil. Dňa 30.11.2013 bola medzi žalobcom a žalovaným uzatvorená Dohoda o skončení zmluvy o nájme nebytových priestorov. Podľa tejto dohody táto bola platná a účinná dňom jej podpísania. Listom zo dňa 20.02.2014 žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie dlžnej sumy, čo preukázal aj doručenkou, z ktorej vyplýva, že predmetný list bol žalovanému doručený dňa 21.02.2014 (č. I. 9-10). Listom zo dňa 16.04.2014 spolu s podacím lístkom žalobca preukázal, že žalovanému zaslal predžalobnú výzvu na zaplatenie (č. I. 11-12). Žalobca súdu taktiež predložil aj všetky faktúry, na základe ktorej si uplatňuje dlžnú sumu, a to v celkovej výške 10.419,92 eur. Ako prílohu k odporu žalovaný predložil list Mestského úradu v H. (č. I. 39) zo dňa 12.12.2012, ktorým bol žalovaný vyzvaný na doplnenie žiadosti vo veci udelenia súhlasu mesta k zriadeniu prevádzky za účelom poskytovania kaviarenských služieb. Mestský úrad v H. žiadal od žalovaného predloženie kópie právoplatného rozhodnutia o užívaní stavby na požadovaný účel. Keďže k predloženiu uvedeného neprišlo, Mestský úrad v H. listom zo dňa 02.01.2013 (č. I. 40) žalovanému oznámil, že jeho žiadosť považuje za bezpredmetnú. Žalobca sa k odporu žalovaného vyjadril podaním doručeným súdu dňa 02.09.2015 (č. I. 60), v ktorom uviedol, že podľa nájmovej zmluvy bolo dohodnuté, že predmetné priestory môžu byť využívané len na administratívnu a inú obchodnú činnosť, ale bolo výslovne dohodnuté, že nesmú byť využívané za účelom prevádzkovania kaviarne alebo iného gastronomického zariadenia. Žalobca tvrdil, že žalovaný ho žiadnym spôsobom nekontaktoval za účelom zabezpečenia dokladu o užívaní stavby na účel prevádzkovania kaviarne. Žalovaný žiadnym spôsobom nevyvrátil skutočnosť, že predmetné priestory mal k dispozícii. Pokiaľ ide o zasielanie jednotlivých faktúr žalovanému, tieto boli zasielané na adresu, uvedenú v zmluve. O tom, že k prevzatíu predmetných faktúr zo strany žalovaného nemalo dôjsť, žalobca informácie nemá. Z výpisu zo živnostenského registra (č. I. 61) bolo zistené, že žalovaný ukončil podnikateľskú činnosť k 06.11.2014, pričom jeho podnikateľská činnosť mala nasledujúce predmety:

1. Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb.
2. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod).
3. Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb.
4. Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.
5. Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení.

Na pojednávaní konanom dňa 02.11.2015 žalovaný k veci uviedol, že prevádzkoval kaviareň na ulici D.. Tam sa stretol s pánom S. P. s tým, že mu uviedol, že prenájom na ul. D. končí a chcel by preniesť kaviareň niekde inde. Na to jej on mal ponúknuť priestory na ul. J. a došlo k uzavretiu nájmovej zmluvy. Ďalej žalovaný uviedol skutočnosti, ktoré boli uvedené v odpore voči platobnému rozkazu, zdôraznil, že pán P. vedel o tom, že jeho podnikateľská činnosť predstavuje predovšetkým prevádzkovanie kaviarne. O predloženie dokladu požadovaného mestským úradom, telefonicky žiadal p. S. P., čo sa však neudialo. Súd vo veci ako svedka na tomto pojednávaní vypočul S. P.. Tento na otázku akú činnosť vykonával u žalobcu, teda v spoločnosti J. J..S..Z.. odpovedať nevedel. Svedok uviedol, že bol nejakým spôsobom poverený alebo splnomocnený poskytovať informácie o prenájme budovy vo vlastníctve firmy J. a zháňať záujemcov, nebol však žiadnym spôsobom splnomocnený na uvedenú činnosť oficiálne, aby sa vedel vo vzťahu k iným osobám týmto preukázať. Uviedol, že telefonicky ho kontaktoval žalovaný za účelom

záujmu o prenájom priestorov na ul. J., nepamätá si akú prevádzku chcel mať zriadenú, avšak vždy sa uisťuje, že to nebude gastronomická alebo obdobná prevádzka, pretože v prenajatých priestoroch pred tým boli kancelárie. V súčasnosti sú tam tiež kancelárie. Ako náhle sa uistil, že žalovaný nemá záujem o gastronomickú prevádzku, posunul informáciu o záujemcovi ďalej. Svedok uviedol, že sa so žalovaným stretol v jej kaviarni na ul. D., avšak nepamätá si, či išlo v skutočnosti o kaviareň, zdalo sa mu, že ide o nejaký detský kútik s kávovarom. K tomu žalovaný uviedol, že išlo o kaviareň s detským kútikom.

7. Súd prvej inštancie opakovane žiadal žalobcu o predloženie kolaudačného rozhodnutia k stavbe, v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory, za účelom posúdenia platnosti nájomnej zmluvy, avšak žalobca uviedol, že takéto rozhodnutie k dispozícii nemá. Následne listom zo dňa 01.03.2016 súd oznámil žalobcovi, že kolaudačné alebo iné obdobné rozhodnutie nevyhnutne potrebuje za účelom vyriešenia predbežnej otázky týkajúcej sa platnosti uzavretej zmluvy o nájme nebytových priestorov, keďže podľa § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov - Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Súd poukázal na existujúcu judikatúru, a to rozhodnutie Vrchného súdu v Prahe sp. zn. 11Cmo 13/96, ktorý uviedol: „Zákon č. 116/1990 Zb. v § 3 ods. 2 vyžaduje súlad medzi stavebným určením prenajatých priestorov a medzi účelom nájmu ako je dohodnutý v nájomnej zmluve. Pre posúdenie platnosti nájomnej zmluvy nie je rozhodujúce k akému účelu nájomca skutočne prenajatý priestor používa, ak je zachovaný súlad medzi stavebným určením a dojednaným účelom nájmu.“ ako aj na rozhodnutie Krajského súdu v Hradci Králové sp. zn. 21Co 32/1998, podľa ktorého: „Pri posúdení neplatnosti zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov podľa §39 OZ vychádza súd pri riešení predbežnej otázky, k akému účelu je stavba alebo jej časť stavebne určená z kolaudačného rozhodnutia stavebného povolenia alebo rozhodnutia stavebného úradu o zmene v užívaní stavby. Nemôže na základe vlastného úsudku vychádzať zo záveru, že stavba alebo jej časť je stavebne určená podľa faktického užívania k inému účelu než stanovuje existujúce kolaudačné rozhodnutie, stavebné povolenie alebo rozhodnutie o zmene v užívaní.“ Keďže zo strany žalobcu nedošlo k predloženiu kolaudačného alebo iného obdobného rozhodnutia, požiadal súd Mestský úrad v H. o vyjadrenie, či prenajaté priestory sú stavebne určené na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu. Listom zo dňa 19.07.2016 (č. I. 79) Mesto H. - stavebný úrad podal súdu nasledujúce stanovisko: „Pri výkone ŠSD bolo zistené a zároveň konštatované, že v priestoroch objektu na J. K.. XX v meste H., nachádzajúci sa na prvom poschodí, je možné zriadiť prevádzku poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, avšak pre danú funkciu, resp. prevádzku je potrebné rozhodnutie o zmene v užívaní stavby, ktoré vydá stavebný úrad na základe samostatnej žiadosti“. Na pojednávaní konanom dňa 13.10.2016 (č. I. 85-86) oznámil súd svoj predbežný právny názor na to, že vzhľadom na to, že zo strany žalobcu nebolo preukázané, že priestory, ktoré sú predmetom sporu mohli byť prenajaté aj na obchodnú činnosť, považuje predloženú nájomnú zmluvu za neplatnú. Súd zároveň účastníkom oznámil, že predmetný právny vzťah bude posudzovať ako vzťah z bezdôvodného obohatenia a bude potrebné stanovenú výšku bezdôvodného obohatenia posudzovať aj prostredníctvom § 3 OZ o dobrých mravoch, pretože síce mal žalovaný v priestoroch, ktoré boli neplatne prenajaté svoje veci, avšak užívať ich chceným spôsobom nemohol.

8. V ďalšom priebehu konania žalobca predložil potvrdenie realitnej kancelárie B. S. H. J.S..Z.. P., ktorá uviedla, že predmetné nebytové priestory môžu byť bežne prenajímané za mesačný nájom vo výške 1.345 Eur spolu s platbou za energie vo výške 1,5 Eur/m². Súd zároveň vyzval žalovaného, že v prípade, ak voči tomuto potvrdeniu má nejaké námietky, nech súdu predloží znalecký posudok o bežnom nájmomnom v priestoroch, ktoré sú predmetom tohto konania.

9. Žalovaný súdu zaslal svoje stanovisko zo dňa 12.07.2018, v ktorom uviedol, že súhlasí s tým, že zmluva o nájme nebytových priestoroch je neplatná, keďže nie je dosiahnutá jednota medzi stavebno-technickým určením prenajímanej stavby, resp. jej časti a účelom nájmu tak ako je určený v nájomnej zmluve. Keďže podľa zmluvy o nájme predmetné priestory boli žalovanému prenechané na výkon administratívnej a obchodnej činnosti vyvíjanej v rámci predmetu jeho podnikateľskej činnosti a žalobca nedoložil do konania kolaudačné rozhodnutie. Z listu vlastníctva č. XXXX pritom jednoznačne vyplýva, že ide o administratívnu budovu. Vzhľadom na to, že ťažiskovým predmetom podnikateľskej činnosti žalovaného bolo poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, predmetné priestory stavebno-technicky na uvedenú prevádzku určené neboli, a preto je zmluva o nájme absolútne neplatná podľa § 39 OZ. Žalovaný v tomto vyjadrení uviedol, že do novoprenajatých priestorov boli vnesené sedačky a kávovar, teda zariadenie,

ktoré malo slúžiť na prevádzkovanie kaviarne. Žalovaný má však za to, že v prípade určovania výšky bezdôvodného obohatenia, nemožno vychádzať zo sumy, ktorá by za tieto priestory patrila ako za priestory administratívne, ale bežné nájomné by malo byť určené vo výške tzv. skladného, čiže vo výške platenej za uloženie vecí v určitých priestoroch vo forme skladu.

10. Na uvedené vyjadrenie žalovaného reagoval žalobca podaním zo dňa 30.08.2018, v ktorom sa nestotožnil najmä s časťou týkajúcou sa výšky bezdôvodného obohatenia a uviedol, že je potrebné brať do úvahy aj to, že žalovaný napriek tomu, že vedel, že v priestoroch neprevádzkuje ním tvrdenú chcenú obchodnú činnosť, nepristúpil k včasnému vráteniu ním nevyužívaných priestorov. Táto skutočnosť nemôže ísť na ľarchu žalobcu.

11. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy, ktorá však vzhľadom na to, že nebolo preukázané, že tieto priestory môžu slúžiť na obchodnú činnosť formou prevádzkovania kaviarne je neplatná, keďže nebol dosiahnutý súlad medzi stavebno-technickým určením nebytových priestorov a účelom nájmu, a preto túto zmluvu o nájme súd vyhodnotil ako absolútne neplatný právny úkon.

12. Na zistený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúce sa bezdôvodného obohatenia.

13. Následne s poukazom na rozhodnutie NS ČR vo veci sp. zn. 28Cdo/4238/2011, 33Odo/921/2006, 28Cdo/3526/2016, 32Cdo/3682/2016 súd prvej inštancie uviedol, že vyššie uvedené pre prejednávajúcu vec znamená, že ak nebytové priestory mali byť využívané „pre administratívnu a obchodnú činnosť vyvíjanú v rámci predmetu podnikania žalovanej“ a jedným z týchto predmetov bola aj činnosť kaviarenskej, resp. gastronomickej prevádzky, nedošlo k dosiahnutiu súladu medzi stavebno-technickým určením nebytových priestorov a účelom nájmu, čo spôsobilo neplatnosť nájomnej zmluvy podľa § 39 OZ - Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Súd pokladá za chybu aj nedostatočnú predzmluvnú výmenu informácií medzi žalobcom a žalovaným, tak aby z nej bolo zrejmé, že žalobca si vo svojich priestoroch gastronomickej prevádzky nepraje a že žalovaný má záujem práve o takúto prevádzku. Rozsah výmeny predzmluvných informácií súd za preukázaný nemá, preto nemožno ani určiť, kto sa na neplatnosti nájomnej zmluvy podieľal podstatným spôsobom. V rámci prejednávanej veci je potrebné zvýrazniť aj to, že u oboch strán išlo o podnikateľské subjekty, preto žalovanému nemožno poskytovať ochranu, ako tzv. slabšej strane. Podľa § 261 ods.6 Obchodného zákonníka - Zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona, a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, spravujú sa príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a týmto zákonom. Vychádzajúc z vyššie citovanej judikatúry má súd za to, že tu neexistujú tak výrazné skutočnosti, pre ktoré by neplatnosť nájomnej zmluvy (naviac pri nepreukázaní podstatného zavinenia neplatnosti nájomnej zmluvy niektorou zo strán sporu) mala byť okolnosťou zdôvodňujúcou aplikáciu § 3 ods.1 OZ pri určení výšky alebo odopretí nároku vo forme bezdôvodného obohatenia. Zníženie výšky bezdôvodného obohatenia nemožno vzhľadom na objektivnosť tohto stavu vykonať ani z dôvodu, že užívanie nebytových priestorov žalovanému neprinieslo zisk a možnosť realizácie ním chcenej podnikateľskej činnosti. Žalovaný jednoznačne nebytové priestory užíval, keďže tam mal uložené veci a mal k dispozícii kľúče od týchto priestorov. Otázka prečo žalovaný k vráteniu priestorov nepristúpil skôr, je už jeho vecou.

14. Výšku bezdôvodného obohatenia mal súd preukázanú na základe vyjadrenia realitnej kancelárie ako osoby podnikajúcej v príslušnom segmente a teda spôsobilej na takéto vyjadrenie. Súd má teda za to, že výška bezdôvodného obohatenia zodpovedá výške sumy požadovanej žalobcom, zároveň odôvodnená je aj platba za energie, ktorých suma bola stanovená podľa prepočtu uvedeného v nájomnej zmluve, avšak tento prepočet súd považuje za relevantný aj pre účely stanovenia bezdôvodného obohatenia.

15. Žalovaný bol žalobcom vyzvaný na plnenie listom zo dňa 20.02.2014, doručeným 21.02.2014. Žalovaný tak mal plniť dňa 22.02.2014 a pokiaľ tak neurobil dňom 23.02.2014 sa dostal do omeškania. Základná sadzba ECB ku dňu 23.02.2014 bola 0,25 % ročne a sadzba úrokov z omeškania tak bola 9,25 % ročne. Žalobca požadoval menej a preto súd viazaný jeho návrhom, priznal úroky z omeškania v ním požadovanej sadzbe, a to vo výške - 6,5 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplatenia,

- 6,5 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,5 % ročne zo sumy 204,98 eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,5 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,5 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,5 % ročne zo sumy 204,98 eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,5 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,00 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,00 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,00 % ročne zo sumy 204,98 eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,00 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,00 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,00 % ročne zo sumy 204,98 eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,00 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 5,75 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,

zjednodušené

- 6,5 % ročne zo sumy 4.409,96 eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 6,00 % ročne zo sumy 5.209,96 eur od 23.02.2014 až do zaplataenia,
- 5,75 % ročne zo sumy 800,- eur od 23.02.2014 až do zaplataenia.

16. Konanie o určenie výšky bezdôvodného obohatenia je konaním, v ktorom výška plnenia závisí od znaleckého posudku a úvahy súdu. V takýchto konaniach treba stále vychádzať z toho, že úspech žalobcu je daný úspechom v základe nároku. Žalobca v konaní úspešný tak má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

17. Okresný súd teda zhrňuje, prečo rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku:

a) zmluva o nájme nebytových priestorov bola neplatná, preto na ňu žiadnym spôsobom prihladať nemožno. OS znovu poukazuje na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 33odo/921/2006 - Pro posouzení vztahu mezi účastníky neplatné nájemní smlouvy, z hlediska vzniku bezdůvodného obohacení je irrelevantní, jakým způsobem bylo konzumováno plnění, kterého se smluvní straně na základě neplatné nájemní smlouvy dostávalo. Lze v dané věci přisvědčit žalobci, že prostory byly žalovanou užívány, přestože v nich neprovozovala svou podnikatelskou činnost. Žalovaná je měla po dobu zhruba tří let nerušeně k dispozici a pakliže nevyhovovaly jejím podnikatelským záměrům (jejich kvalita byla nevyhovující a neodpovídala smlouvě o pronájmu), měla je předat zpět žalobci, aby s nimi mohl sám disponovat.

b) nájomné je platbou za právo užívania a nie za užívanie a jeho rozsah. Ak by bola nájomná zmluva uzavretá platne, na výšku nájomného nemá vplyv rozsah užívania alebo neužívania nebytových priestorov a nájomné ostáva v rovnakej výške. Pri neplatnosti nájomnej zmluvy (ktorá by mohla byť spôsobená z rôznych dôvodov) sa užívateľ nemôže dostať do lepšej pozície. V prejednávanej veci výška nájomného nezávisela od spôsobu a rozsahu užívania nebytových priestorov ale išlo o cenu danú žalobcom (potvrdené na pojednávaní). To znamená, že výška nájomného by bola rovnaká, ak by si niekto nebytové priestory prenajal a ponechal ich prázdne alebo si tam uložil jednu knihu a pod. Ak bolo takto stanovené obvyklé nájomné, tak musí byť veličinou rozhodnou aj pre bezdôvodné obohatenie a teda rozsah neoprávneného užívania nebytových priestorov pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia relevantné nie je. Koniec koncov rozsah ich užívania (každodenného) ani nie je možné reálne zistiť.

c) žalovaná mala k dispozícii nebytové priestory a otáľala s ich vrátením. Jej bezdôvodné obohatenie teda spočíva práve vo výške nájomného, ktoré by bola platila pri platnosti nájomnej zmluvy. Svojim postupom totiž znemožnila žalobcovi disponovať s predmetom nájmu a prenajať ho za obvyklé nájomné. Okresný súd znovu poukazuje na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 28 Cdo 3526/2016, ze dne 11.07.2017 - Rozhodným při určování hodnoty poskytnutého plnění bez právního důvodu, stejně jako v jiných případech bezdůvodného obohacení, je hledisko objektivní. Irrelevantním se proto jeví dřívější projevy stran vyřčené v rámci jednání o smlouvě, jež ovšem nevyšla v její perfekci.

d) z vyššie citovanej judikatúry rovnako vyplýva, že zavinenie neplatnosti právneho úkonu nemá zásadne vplyv na výšku bezdôvodného obohatenia. Tu nemožno súhlasiť so snahou žalovanej zavinenie preniesť iba na žalobcu, keďže žalovaná bola rovnako zmluvnou stranou, bola podnikateľkou (nie slabšou stranou - spotrebiteľom) a možno za logické považovať, že pred uzavretím zmluvy si mala preveriť, či nebytové priestory môžu slúžiť jej podnikateľskej činnosti.

e) k možnosti korekcie výšky bezdôvodného obohatenia cez dobré mravy, aj rešpektovaný Beckovský komentár k OZ uvádza - Oprávnený subjekt nemusí kondikovať plný rozsah obohatenia, a naopak, súd nemôže objektivizovanú výšku bezdôvodného obohatenia v prípadnom súdnom konaní moderovať (porovnaj výklad k § 451). Jediným možným materiálnym korektívom výšky bezdôvodného obohatenia tak bude výnimočná aplikácia pravidla obsiahnutého v § 3 ods. 1. Vzhľadom na povahu a funkciu reštitučnej povinnosti pri bezdôvodnom obohatení však bude reálna využiteľnosť pravidla o tzv. šikanóznom výkone subjektívneho práva oprávneného v praxi veľmi ťažko predstaviteľná. Zmyslom tejto reštitučnej povinnosti je totiž náprava právne nežiaducej (reprobovanej) majetkovej nerovnováhy, kedy náprava právne nežiaduceho stavu pojmovo nemôže byť nespravodlivá a výkon práva (kondikcia subjektu), na úkor ktorého k bezdôvodnému obohateniu došlo, pojmovo nemôže byť šikanóznym. Napriek teoretickej, z logického výkladu vyplývajúcej prípustnosti pravidla podľa § 3 ods.1, zo systematického a teleologického výkladu rezultuje neaplikovateľnosť tohto pravidla.

f) v prejednávanej veci okresný súd netvrdí, že žalovanej žiadna škoda nevznikla, prípadne že jej nevznikne zaplatením bezdôvodného obohatenia. Tieto skutočnosti však predmetom konania neboli a práve preto súd na námietky žalovanej smerujúce k nenaplneniu jej zámeru s užívaním nebytových priestorov prihliadať nemohol.

18. Proti tomuto rozsudku ako celku podala žalovaná včas odvolanie z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP.

19. Žalovaná vo svojom odvolaní poukázala na predchádzajúce rozhodnutie odvolacieho súdu v tejto veci, podľa ktorého skutkový záver súdu prvej inštancie spočívajúci v tom, že zníženie výšky bezdôvodného obohatenia neprichádza v úvahu z dôvodu, že žalovaná tieto nebytové priestory užívala neobstojí, keď z doposiaľ vykonaného dokazovania vyplývalo, že žalovaná tieto nebytové priestory nemohol užívať z dôvodu, že jej nebol daný súhlas mesta k zriadeniu takejto prevádzky (kaviarne). Preto podstatným pre posúdenie akého nároku sa žalobca môže v konaní domáhať, (či bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklého nájomného, alebo obvyklého skladného), je zistenie a posúdenie skutkových okolností, ktorá zo strán sporu, v akej miere, zavinila nemožnosť užívať týchto priestorov žalobkyňou. Zároveň podľa odvolacieho súdu pre posúdenie, ktorý z týchto dvoch titulov vydania bezdôvodného obohatenia prichádza do úvahy v prejednávanej veci je rozhodujúcim ustálenie skutkových okolností spočívajúcich v tom, ktorá zo strán zmluvy o nájme zapríčinila nemožnosť užívania týchto nebytových priestorov žalobkyňou. Za týmto účelom je preto potrebné, aby sa súd prvej inštancie oboznámil s príslušným administratívnym spisom. Súd prvej inštancie sa formálne pokúsil oboznámiť s administratívnym spisom stavebného úradu, ale tento bol medzi časom skartovaný. Žalovaná zase nemala vedomosť o obsahu administratívneho spisu a o tom, čo z neho vyplýva. Z uvedeného dôvodu navrhla žalovaná vypočuť bývalého štatutára žalobcu O.. E. S., ako aj súčasného štatutára H.. S. P., ktorý mal v čase podpisu zmluvy dojednávať podmienky nájmu. Súd prvej inštancie však tieto návrhy na doplnenie dokazovania priamo na pojednávaní zamietol s tým, že podľa neho nemôže privodiť iný záver, ako súd už vyslovil v prvom (zrušenom) rozsudku.

20. Podľa názoru žalovanej súd prvej inštancie úplne odignoroval právny názor odvolacieho súdu o spôsobe akým má byť posúdená výška bezdôvodného obohatenia.

21. Podľa odvolateľky sa súd neriadil právnym názorom odvolacieho súdu, pričom uvádza českú judikatúru, ku ktorej sa vyjadril už v odvolaní voči prvému rozsudku, ktorý bol odvolacím súdom zrušený. Súd prvej inštancie poukazuje na rozsudky, ktoré nie sú skutkovo blízke prejednávanej veci. Právna skutočnosť akým spôsobom nájomca fakticky užíval priestor na základe zmluvy, ktorá bola uznaná za absolútne neplatnú od samého počiatku je podstatným pre určenie primeranej výšky bezdôvodného obohatenia. Tento argument de facto uznal v zrušujúcom uznesení odvolací súd, keď súd nariadil skúmať vedomosť žalobcu o plánovanom užívaní prenajatého priestoru. V tejto súvislosti žalovaná poukázala na názor Ústavného súdu vo veci IV. ÚS 554/2012 a na uznesenie Najvyššieho súdu SR vo veci 2Cdo/92/2010. Podľa žalovanej je nevyhnutné zdôrazniť, že v dôsledku nemožnosti prevádzkovať v nebytovom priestore kaviareň, žalovaná mala v týchto priestoroch uskladnenú len časť vecí potrebných pre podnikanie. Nezávislý pozorovateľ by pri vstupe do týchto priestorov objektívne musel zhodnotiť, že v nich nedochádza k prevádzke akejkoľvek podnikateľskej činnosti. Hnutelné veci patriace žalovanej v nebytovom priestore boli len uskladnené. K zmene na prenájom na podnikateľské účely potencionálne podľa žalovanej mohlo dôjsť v prípade, ak by si prenajímateľ splnil svoju povinnosť a na príslušnom stavebnom úrade by zabezpečil zmenu v účele užívania stavby, na čo ho žalovaná vyzývala, čo vyplýva

z vykonaného dokazovania. K tomuto však nedošlo, tak medzi stranami sporu došlo k faktického právneho vzťahu, ktorého obsah sa najviac približuje k zmluve o uskladnení vecí. Z vyššie uvedeného podľa žalovanej vyplýva, že výška bezdôvodného obohatenia by nemala byť určená vo výške obvyklého nájomného, ale ako výška obvyklého skladného, nakoľko uskladnenie vecí sa svojim charakterom najviac približuje faktickému užívaniu nehnuteľností žalovanou. Žalovanej sa tak nezmenšil majetok o sumu, ktorú by musela vynaložiť na uskladnenie hnutel'nych vecí, čomu zodpovedá nezväčšenie majetku v rovnakom rozsahu na strane žalobcu.

22. Súd podľa žalovanej nesprávne právne posúdil vec, keď výšku bezdôvodného obohatenia opätovne stotožnil s výškou nájomného navýšeného aj o náklady súvisiace s užívaním nehnuteľností podľa faktúr, ktoré mal žalobca vystaviť žalovanej. Rovnako nepreukázal na základe čoho si vyúčtoval výšku nákladov za energie, nakoľko článok 4 ods. 3 zmluvy „v nájomnom nie sú zahrnuté náklady súvisiace s nájomom nebytových priestorov, a to elektrická energia, vodné a stočné, odvoz tuhého a komunálneho odpadu. Tieto znáša nájomca v pomernej časti zodpovedajúcej veľkosti podielu prenajatých nebytových priestorov v celkovej ploche nebytových priestorov v predmetnej nehnuteľnosti z celkovej fakturácie jednotlivých dodávateľov. Ak žalobca v konaní nepreukázal vyúčtovanie jednotlivých dodávateľov energií a služieb, a teda vychádzal pri určení výšky bezdôvodného obohatenia z podkladov, ktoré uviedol, no nepreukázal žalobca, je takto určená výška neurčitá v dôsledku čoho je rozsudok v tejto časti nepreskúmateľný.

23. Na základe uvedeného žalovaná žiadala, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil, žalobu zamietol alebo alternatívne, aby ho zrušil a vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

24. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovanej sa stotožnil s právnymi argumentmi súdu prvej inštancie. Poukázal na skutočnosť, že H.. S. P. bol v predmetnej veci už vypočutý, a to na pojednávaní dňa 02.11.2015, kde ozrejmil všetky skutočnosti súvisiace s meritom tohto súdneho konania. Žalovaná opakovane uvádza, že hnutel'né veci mali byť len uložené v predmete nájmu, a teda by mala vydať bezdôvodné obohatenie vo výške skladného a nie vo výške nájomného. V tejto súvislosti žalobca uviedol, že uzatvorená nájomná zmluva je síce podľa názoru súdu neplatná, avšak je potrebné vychádzať aj z vôle strán, t.j. aký bol zámer zmluvných strán pred uzatváraním síce neplatnej zmluvy, a teda čo bolo ich skutočnou vôľou. V nájomnej zmluve v Článku 2 je jasne definovaná vôľa strán a v žiadnom prípade sa nejednalo o uskladnenie hnutel'nych vecí.

25. Pokiaľ žalovaná opakovane tvrdí, že mala záujem o prevádzku gastro zariadenia týchto priestorov, k tejto otázke sa vyjadril na pojednávaní 02.11.2015 H.. P., ktorý vyslovene uviedol, že sa vždy uisťuje, že v týchto priestoroch nebude gastro prevádzka, pretože tam boli predtým kancelárie a v súčasnosti sú tam tiež len kancelárie, jej základnou podmienkou bolo, aby v týchto priestoroch nebol bar a ani iné gastro zariadenie, pretože sú s tým iba problémy. Žalovaná ho nekontaktovala za účelom predloženia podkladov pre Mestský úrad v H., a zo strany žalovanej neboli vznesené žiadne požiadavky na prispôsobenie priestorov na účely kaviarne. Z uvedeného podľa žalobcu jasne vyplýva, že žalobca v žiadnom prípade nesúhlasil s umiestnením kaviarne v týchto priestoroch, keď žalovaná si sama odporuje, ak na jednej strane tvrdí, že nemá vydať bezdôvodné obohatenie vo výške skladného, a na druhej strane uvádza, že mala záujem o gastro prevádzku. Nie je možné túto jednu skutočnosť (využívanie priestorov žalobcu žalovanou) vykladať dvojakým spôsobom a ohýbať účelovo zákon a argumentáciu žalovanej tak, ako jej to vyhovuje. Keďže súd prvej inštancie sa pokúsil v zmysle pokynov Krajského súdu Prešov oboznámiť sa s obsahom administratívneho spisu stavebného úradu, avšak ten už bol medzi časom skartovaný, posúdil právnu otázku sporu vzhľadom na už doposiaľ vykonané dokazovanie a nevykonanie žalovanou navrhnutých dôkazov dostatočne odôvodnil. Žalobca mal za to, že okresný súd presne splnil pokyny krajskému súdu a nedošlo k žiadnemu odkloneniu od týchto pokynov tak, ako sa to snaží prezentovať žalovaná. Samotná skutočnosť, že žalovaná nesúhlasí a nie je stotožnená so závermi konajúceho súdu ešte samo o sebe neznamená, že konajúci súd porušil zásady procesného súdneho konania. Zároveň dodal, že výklad žalovanej ohľadom gastro prevádzky považuje za účelový, keďže je nelogické, a žalovaná to ani žiadnym spôsobom nevysvetlila, prečo si ponechala prenajaté priestory a údajne čakala na súčinnosť žalobcu približne rok a až následne, keď žalovaná neuhrádzala dohodnuté nájomné, sám žalobca inicioval ukončenie nájomného vzťahu. Žalobca mal za to, že súd prvej inštancie vec správne právne posúdil a skutkovo posúdil, neodklonil sa od záverov

krajského súdu. Svoje posúdenie náležite zdôvodnil a poukázal aj na príslušné súdne rozhodnutie. S poukazom na uvedené žalobca žiadal, aby odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie.

26. Žalovaná vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu k jej odvolaniu uviedla, že odvolací súd vo svojom zrušujúcom uznesení predpokladal opätovné vypočutie H.. S. P., a to po tom, čo sa strany konania oboznámili s administratívnym spisom zo stavebného úradu. Tým, že súd prvej inštancie zamietol návrh na vykonanie výsluchu H.. S. P. a O.. E. S.I., došlo k situácii, kedy žalovanej nebolo možné preukázať kľúčové skutočnosti, ktoré identifikoval odvolací súd v zrušujúcom uznesení, teda či žalobca mal alebo nemal vedomosť o účele užívania prenajatých priestorov, či si niekedy vymienil, že tam nesmie byť gastro prevádzka a prečo, ak tomu tak podľa žalobcu bolo, sa táto požiadavka nepreniesla do textu návrhu nájomnej zmluvy. Je potrebné uviesť, že H.. P. sa vo svojej výpovedi vyjadroval len značne nejasne, čo napokon konštatoval aj súd, keď v zápisnici uviedol, že svedok sa vyjadruje takým spôsobom, že jeho prejavy nie je možné protokolovať. Odôvodnenie nevykonania navrhnutých dôkazov výsluchu H.. P. a O.. S. rozhodne podľa žalovanej nie je možné považovať za dostatočné a ako také je v priamom rozpore s pokynom odvolacieho súdu. Výklad žalovanej o účele, na ktorý si chcela priestor prenajať vyplýva jednak z uzatvorenej zmluvy (účel v súlade s jej živnostenským oprávnením, ako aj faktického vznesenia huteľných vecí do prenajatých priestorov). V týchto priestoroch mala žalovaná uskladnený veľký profesionálny kávovar a takisto zariadenie na účely prevádzkovania kaviarne. Žalobca podľa žalovanej zanedbal svoju povinnosť zabezpečiť administratívnu zmenu v účele užívania stavby. Ak by si túto svoju povinnosť splnil, žalovaná by mohla v prenajatých priestoroch prevádzkovať kaviareň tak, ako to od počiatku plánovala, s čím bol žalobca jednoznačne uzrozmienený.

27. Žalobca vo svojom následnom vyjadrení k ostatnému vyjadreniu žalovanej opätovne poukázal na výsluch svedka H.. S. P. na pojednávaní dňa 02.11.2015, z čoho podľa žalobcu vyplýva, že v žiadnom prípade nesúhlasil s umiestneným kaviarne v týchto priestoroch, práve naopak, bol výhradne proti takémuto zariadeniu v týchto priestoroch. Súd prvej inštancie sa pokúsil oboznámiť s obsahom administratívneho spisu stavebného úradu, avšak tento bol už medzičasom skartovaný. Posúdil právnu otázku sporu vzhľadom na už doposiaľ vykonané dokazovanie a nevykonanie žalovanou navrhnutých dôkazov dostatočne odôvodnil. Žalobca mal za to, že okresný súd presne splnil pokyny krajského súdu a nedošlo k žiadnemu odklonu od týchto pokynov, ako sa to snaží prezentovať žalovaná.

28. K uvedenému vyjadreniu žalovaná svoje vyjadrenie nepodala.

29. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie žalovanej bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľka použila zákonom prípustné odvolacie dôvody (365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré reálne zistil (§ 380 ods. 2 CSP), súd je pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383, § 384 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia bolo oznámené na úradnej tabuli a webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je dôvodné v dôsledku čoho boli splnené podmienky pre potvrdenie rozhodnutia (§ 387 ods. 1 CSP).

30. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáhal prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

31. Odvolací súd tak v odvolacom konaní preskúmal relevantnosť konkrétnych odvolacích námietok v kontexte s namietaným nesprávnym procesným postupom súdu prvej inštancie, ktorý mal znemožniť žalovanej, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, aby došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, v dôsledku čoho súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k

nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

32. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP je naplnený vtedy, ak nesprávny procesný postup súdu znemožnil rozhodnutie strany realizácie práv dosiahne určitú intenzitu, ktorá odôvodní záver o tom, že celé konanie sa nejaví ako spravodlivé, pričom konkrétne pochybenie súdu musí byť hodnotené v kontexte celého konania.

33. Ako plynie z obsahu spisu, odvolací súd vo svojom predchádzajúcom rozhodnutí uložil súdu prvej inštancie skúmať formu náhrady za vykonávanie žalovanej patriaceho oprávnenia spočívajúceho v užívaní týchto nebytových priestorov, t.j. či žalobca má nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklého nájomného vynakladaného v danom mieste a čase na používanie obdobného predmetu nájmu alebo na obvykle skladné za užívanie nebytových priestorov vo výmere 190 m² počas obdobia od ich prevzatia do odovzdania žalobcovi. Samozrejme navyšené o príslušné energie, z dôvodu, že žalobca musel za žalovanú zaplatiť prevádzkové náklady žalovanou užívaných priestorov (vodné, stočné, elektrické energie). Pre posúdenie, ktorý z týchto titulov vydania bezdôvodného obohatenia prichádza do úvahy v prejednávanej veci je podľa odvolacieho súdu rozhodujúcim poznanie skutkových okolností spočívajúce v tom, ktorá zo strán zmluvy o nájme zapríčinila nemožnosť užívania týchto nebytových priestorov žalobkyňou a za týmto účelom je preto potrebné, aby sa súd prvej inštancie oboznámil s príslušným administratívnym spisom, t.j., aby mohol posúdiť, či žalovaná uviedla žalobcu do omylu, keď žalovaný sa domnieval, že chce tieto priestory užívať výlučne pre administratívnu a obchodnú činnosť, alebo naopak, žalobca bol s tým uzrozmeneý a neposkytol žalovanej potrebnú súčinnosť, potrebnú na rozhodnutie o zmene užívaní stavby za účelom prevádzky kaviarne.

34. Z dôvodu skartácie predmetného administratívneho spisu je preto potrebné podľa odvolacieho súdu vychádzať z existujúcich dôkazov, a to najmä z nájomnej zmluvy, kde z Článku 2 zmluvy (účel nájmu) jednoznačne vyplýva, že žalobca ako prenajímateľ prenajíma žalovanej ako nájomcovi touto zmluvou nebytové priestory uvedené v bode 1 a žalovaná ako nájomca tieto prijíma a bude prenajaté priestory využívať pre administratívnu a obchodnú činnosť vyvíjanú v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti. Žalovaná tak nielen podľa súdu prvej inštancie, ale aj podľa odvolacieho súdu, neunesla dôkazné bremeno preukázať, že tieto priestory neboli prenajaté tak, ako to vyplýva z nájomnej zmluvy za účelom administratívnej a obchodnej činnosti, ale za účelom prevádzkovania kaviarne, a že medzi sporovými stranami nedošlo k písomnej alebo k ústnej dohode o zmene užívania stavby na kaviarensú činnosť. Je potrebné zároveň preukázať, že písomnú zmluvu, ktorým bola predmetná zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená dňa 19.12.2012, možno v zmysle § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmeniť alebo zrušiť iba písomne, t.j. pokiaľ by dodatočne došlo k zmene účelu nájmu na prevádzku kaviarne, túto zmenu možno urobiť len písomným dodatkom k predmetnej zmluve o nájme nebytových priestorov, nie však ústnou dohodou. Žalovaná navrhla vypočuť v konaní bývalého súčasného konateľa žalobcu za účelom kto vyhotovil zmluvu a ako v nej bola alebo nebola prenesená ich vôľa, že v týchto priestoroch sa nesmie vykonávať kaviarenská činnosť. Okresný súd postupoval správne, keď výsluch týchto svedkov zamietol, nakoľko pre posúdenie v danej veci je nepodstatné kto pripravoval zmluvu, a prečo jej znenie bolo v takej podobe, ako bolo podpísané zmluvnými stranami, keď je nesporné, že žalovaná svojim podpisom potvrdila zmluvné dojednanie tak, ako je uvedené v tejto zmluve o nájme nebytových priestorov, a nenamietala, že by podpisom tejto zmluvy bola uvedená do omylu. Navyiac je potrebné poukázať, že súčasný konateľ žalobcu H.. S. P. bol už vypočutý dňa 02.11.2015, keď nielen žalobca, ale aj žalovaná a jej právny zástupca mohli klásť, aj kládli, tomuto konateľovi žalobcu otázky, s tým že H.. P. na tomto pojednávaní odmietol tvrdenie žalovanej ohľadom dodatočného súhlasu žalobcu s prevádzkou kaviarne v týchto priestoroch. Bolo preto na žalovanej, keďže z písomného znenia zmluvy nevyplýval ako účel nájmu prevádzka kaviarne preukázať, že žalobca súhlasil s prevádzkou tejto kaviarne. Nie je zrejmé prečo žalovaná s takto vymieneným účelom nájmu súhlasila a zmluvu o nájme podpísala, keď mala za to, že chce tieto nebytové priestory prevádzkovať za účelom kaviarne. Rovnako žalovaná nepreukázala svoje tvrdenie, že kontaktovala konateľa žalobcu za účelom predloženia podkladov na Mestský úrad v H.. Dodnes nepredložila žiadnu výzvu s doručenkou, ktorá by preukazovala, že žalobcu v čase, keď tieto nebytové priestory užívala, vyzvala na zmenu účelu užívania stavby.

35. K odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP o správnom právnom posúdení veci odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne

závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne oho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Treba uviesť, že nesprávne právne posúdenie veci (omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav) je síce relevantným odvolacím dôvodom, ale v danom prípade je táto námietka neopodstatnená, pretože súd prvej inštancie jasne a dostatočne vysvetlil právne dôvody, pre ktoré žalobe vyhovel. Súd prvej inštancie správne aplikoval ustanovenia o bezdôvodnom obohatení, keď navyiac odvolací súd považuje potrebné poukázať na tzv. obrátené dôkazné bremeno, keď to nebol žalobca, ale žalovaná, bolo povinné preukázať, že žalobca mal vedomosť o snahe žalovanej zmeniť užívanie stavby na prevádzku kaviarenskeho zariadenia a výlučne jeho pasivitou, keď žalovaná nemohla doplniť svoju žiadosť o udelenie súhlasu mesta k zriadeniu prevádzky kaviarenských služieb o rozhodnutie o užívaní stavby na požadovaný účel, nedošlo k tomuto povoleniu. Žalovaná však tieto skutočnosti nepreukázala, keď za týmto účelom navrhla vypočítať H.. P., z ktorého výpovede však takáto skutočnosť, t.j. súhlas žalobcu so zmenou účelu užívania nehnuteľnosti nevyplývala, preto bola žalovaná správne zaviazaná a vydanie bezdôvodného obohatenia o výške obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľnosti v rovnakom výmere, v rovnakej lokalite a v rovnakom časovom období, navýšených o alikvótnu časť nákladov na energie, ktorú musel žalobca vynaložiť za žalovanej užívanú výmeru nebytových priestorov 190 m² počas uvedeného obdobia. Žalobcom požadovaná výška, tak ako to vyplýva z potvrdenia realitnej kancelárie B. S. H. J. S. Z., P., nepresahovalo takto stanovenú výšku, keď podľa tohto vyjadrenia sa za predmetné nebytové priestory o tejto výmere sa v tomto období platil mesačný nájom o výške 1.345,- eur spolu s platbou za energie vo výške 1,5 eur/m², t.j. výška bezdôvodného obohatenia, ktorú požaduje žalobca nepresahuje takto stanovený rámec. Rovnako pokiaľ sa týka úrokov z omeškania, žalovaná bola na plnenie to strany žalobcu vyzvaná listom, ktorý jej bol doručený dňa 21.02.2014 a preto najneskoršie si s dňom 23.02.2014 dostala do omeškania, pričom základná sadzba ECB ku dňu 23.02.2014 bola 0,29 % ročne a sadzba úrokov z omeškania v zmysle § 1 ods. 1 NV SR č. 21/2013 Z. z. tak bola 9,25 % ročne.

36. Záverom odvolací súd poukazuje k argumentácii žalovanej, podľa ktorej právna skutočnosť akým spôsobom nájomca fakticky užíval priestor na základe nájomnej zmluvy, ktorá bola uznaná za absolútne neplatnú od samého počiatku, je podstatným pre určenie prípadnej výšky bezdôvodného obohatenia, že táto argumentácia žalovanou neobstojí, nakoľko všetci nájomcovia ale aj tí, ktorým nájomný vzťah už zanikol by sa snažili užívať prenajaté priestory tak, aby výška tohto prípadného obohatenia bola čo najnižšia, a to napríklad ako skladové priestory a nie ako administratívne alebo reštauračné priestory, kde je nepochybne výška nájomného podstatne vyššia, a teda aj výška bezdôvodného obohatenia. Naopak tým, že žalovaná užívala tieto nebytové priestory, znemožnila žalobcovi ich prenajať počas uvedeného obdobia inému nájomcovi, ktorý by tieto kancelárske priestory nevyužíval na sklad, ale ako administratívne priestory, a teda žalobca by mal príjem vo výške zodpovedajúcej nájomu administratívnych a nie skladových priestorov. Preto takýto argument žalovanej nijako neobstojí.

37. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd považoval odvolacie námietky žalovanej za nedôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny (§ 387 ods. 1 CSP).

38. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP, v spojení s § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP, keď žalobca ako plne úspešný účastník odvolacieho konania má nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanej v rozsahu 100 % s tým, že o samotnej výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom (§ 262 ods. 2 CSP).

39. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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).

Dovolať musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 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).