

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/37/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3509206707
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Čupková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2025:3509206707.7

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Beáty Čupkovej a sudkýň JUDr. Viery Škultétyovej a JUDr. Zuzany Slušnej v spore žalobcu: Bytový podnik Brezová, spol. s r. o., so sídlom Brezová pod Bradlom, Dušana Jurkoviča 424/7, IČO 31 446 396, zastúpeného spoločnosťou: Advokátska kancelária Ivan Syrový, s.r.o., so sídlom Bratislava, Kadnárova 83, IČO 47 232 765 proti žalovanému: Mesto Brezová pod Bradlom, Brezová pod Bradlom, Nám. gen. M. R. Štefánika, IČO 00 309 443, zastúpenému: JUDr. Daniela Simanová, advokátka, so sídlom Bratislava, Palkovičova 15, o zaplatenie 447.560,61 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom zo dňa 21. novembra 2017, č.k. 6C/181/2009-1520 v spojení s opravným uznesením zo dňa 13. decembra 2017, č.k. 6C/181/2009-1607, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením, s výnimkou časti výroku, ktorým bola žalovanému uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi 30.603,88 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od 28.06.2009 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti, z r u š u j e a v tomto rozsahu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom v spojení s opravným uznesením súd prvej inštancie vo výroku I. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 447.560,61 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % p.a. od 28.6.2009 až do zaplatenia, na účet žalobcu, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku, výrokom II. žalobcovi priznal náhradu trov konania vo výške 100 %, výrokom III. štátu priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %, výrokom IV. žalovanému uložil povinnosť nahradiť trovy konania štátu vo výške 1.959,84 eur na účet tamojšieho súdu, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku a výrokom V. žalovanému uložil povinnosť zaplatiť znalkyni A. B. C. s miestom výkonu činnosti D. XXXX/XX, E. odmenu vo výške 1.041,40 eur na účet znalkyne, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

2. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že bolo nesporné, že strany sporu dňa 02.11.1993 uzatvorili nájomnú zmluvu a dodatky k nájomnej zmluve č. 1 až 5. Uviedol, že v znaleckom posudku č. X/XXXX a jeho dodatku č. 1 znalkyňa F. E. konštatovala všeobecnú hodnotu majetku, technologického zariadenia stanovenú v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. a prílohy č. 5 k vyhláške č. 492/2004 Z. z. - tržnú hodnotu 454.532,07 eur s DPH a tržnú hodnotu 381.959,72 eur bez DPH. Podľa názoru súdu znalkyňou stanovená cena 47.820,97 eur s DPH, špecifikovaná ako náklady na uvedenie technologického zariadenia na výrobu tepla do prevádzky, nemá vplyv na technické zhodnotenie, ktoré bolo vykonané žalobcom, a ktoré súviselo s predmetom prenájmu. Žalovaný nemá nárok na odpočítanie tejto sumy, nakoľko si tento nárok voči žalobcovi neuplatnil. Zo záverov znaleckého posudku A. B. C. č. XX/XXXX z 26.11.2014 a následne zo stanoviska k vyjadreniu právneho zástupcu žalovaného a právneho zástupcu žalobcu z 30.12.2016 súdu prvej inštancie vyplynulo, že ekonomická zostatková hodnota majetku zaradeného u žalobcu je ku dňu 31.12.2008 vrátane majetku s inv. č. 141 bez DPH 13 162 706,89 Sk, t. j. 436.921,82 eur. Suma vrátane DPH je 519.936,96 eur. Pokiaľ ide o námietky žalovaného, vznesené prostredníctvom jeho právneho zástupcu,

súd sa nestotožnil s jeho názorom. Znaleckým posudkom, vypracovaným A. B. C., jej stanoviskom i samotným jej výsluchom, ktorá riadne reagovala na všetky námietky žalovaného, bola podľa názoru súdu preukázaná správnosť výsledkov riadne realizovaného znaleckého dokazovania a posledného stanoviska znalkyne na pojednávaní konanom dňa 23.10.2017, na ktorý znalecký posudok, stanovisko a odpovede znalkyne na pojednávaní z 23.10.2017 súd v plnom rozsahu odkázal. Je pravdou, že nájomná zmluva trvala od roku 1993 do roku 2008, avšak v danom prípade nie je pravdou, že by sa náklady na zmenu vecí medzi nájomcom a prenajímateľom, teda medzi žalobcom a žalovaným, vysporiadavali iba za určité obdobie. Nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 02.11.1993, dátum prvého zaradenia do majetku nájomcu - žalobcu bol v októbri 1996 podľa Tabuľky č. 4 znaleckého posudku A. B. C., posledné zaradenie do majetku nájomcu - žalobcu bolo vo februári 2006. Z uvedeného vyplýva, že k zhodnoteniu majetku žalovaného došlo v období od 10/1996 do 02/2006. S poukazom na uvedené nie je dôvod brať do úvahy tvrdenie žalovaného, realizované prostredníctvom jeho právneho zástupcu, že by sa vysporiadavali náklady na zmenu vecí iba za určité trvanie nájomnej zmluvy. Považoval za potrebné zrealizovať znalecký posudok a zistiť protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota vecí, teda prenajatého majetku od uzavretia nájomnej zmluvy z roku 1993 do 31.12.2008, čo podľa názoru súdu predstavuje práve zhodnotenie vecí v ekonomickom poňatí, keď hodnota technického zhodnotenia prenajatého majetku bola realizovaná jednak z vlastných zdrojov, jednak zo zdrojov cudzích, úverových zdrojov a dotácií. Podľa názoru súdu ekonomická hodnota majetku uvedeného u žalobcu ku dňu 31.12.2008 je protihodnota vecí, o čo sa zvýšila hodnota vecí, alebo hodnota vecí sa zvýšila o obstarávaciu cenu vykonaného technického zhodnotenia, ktoré bolo počas doby využívania predmetného majetku ponížené, resp. znížené o hodnotu odpisov (resp. o hodnotu amortizácie majetku). V danom prípade obstarávacia cena, ponížená o sumu odpisov (resp. amortizácie), predstavuje účtovnú zostatkovú hodnotu ku dňu 31.12.2008. Poukázal na obstarávaciu cenu (východiskovú cenu), ktorú zobrala do úvahy znalkyňa E., ktorá sa takmer zhoduje s obstarávacou cenou určenou znalkyňou A. B. C. s tým, že táto znalkyňa zistila ešte technické zhodnotenie na kartách majetku č. 191 a č. 206. Pokiaľ ide o tvrdenie o odpisoch technického zhodnotenia, ktoré mali uhradiť koneční spotrebitelia v cenách tepla, nebolo žalovaným preukázané, že by spotrebitelia, občania odoberajúci teplo a TÚV, uhradili inú sumu ako cenu odsúhlasenú ÚRSO v rámci legálneho podnikania všetkých výrobcov tepla v SR. Výška odpisov vyjadruje oprávky medzi obstarávacou cenou a zostatkovou hodnotou. Zdroje žalobcu, podľa názoru súdu prvej inštancie, vznikali legálne, keď cenu tepla mal žalobca odsúhlasenú ÚRSO. S poukazom na uvedené súd nie je názoru, že priznanie vyššej, ako iba podľa žalovaného zmluvne dohodnutej náhrady výdavkov žalobcovi, teda podľa žalovaného sumy preukázanej na záväzku voči Dexia banke k 31.12.2008, by bolo v rozpore s dobrými mravmi. Nakoľko žalovaný je a bol 38 %-ným spoločníkom žalobcu, mal a musel si byť plne vedomý znenia nájomnej zmluvy a dodatkov k tejto nájomnej zmluve, ktorú uzatváral so žalobcom. Musel si byť plne vedomý dôsledkov jednotlivých ustanovení. Podľa názoru súdu práve nepriznanie sumy 447.560,61 eur žalobcovi by bolo v rozpore s princípmi právnej istoty i v rozpore s dobrými mravmi. Súd poukázal i na skutočnosť, že nebolo preukázané, že by vygenerovaný zisk z odpisov nezodpovedal výške odpisov, a ak by tomu aj tak bolo, nebolo by to v rozpore s nájomnou zmluvou, ktorú žalovaný uzatváral, a ktorej dôsledkov si mal byť vedomý, pričom súd opakovane dal do pozornosti, že sám žalovaný je spoločníkom žalobcu. Nebolo tiež preukázané, že v danom prípade by u žalobcu vznikol zisk, ktorý by bol vytvorený nad rámec regulovaných cien a regulovaného zisku pri výrobe a dodávke tepla pre spotrebiteľov. I keby tomu tak bolo, za uvedené by bol zodpovedný žalovaný ako prenajímateľ, ktorý so žalobcom, ktorého je spoločníkom, takúto nájomnú zmluvu uzatvoril. V nadväznosti na uvedené skutočnosti súd zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu, ktorú žalobca žiadal, nie sumu stanovenú znaleckým posudkom a stanoviskom A. B. C., keďže žalobcovi nemôže priznať viac, ako žalobca požaduje.

3. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, o ktorom odvolací súd rozhodol rozsudkom zo dňa 17.10.2019, č.k. 4Co/170/2018-1670, ktorým rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu zamietol, žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v plnom rozsahu, žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť trovy štátu vo výške 1.959,84 eur na účet Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, do troch dní a povinnosť zaplatiť znalkyni A. B. C., so sídlom E., D. XXXX/XX náhradu výdavkov vo výške 1.041,40 eur, do troch dní.

4. Za neopodstatnenú považoval odvoláciu námietku žalovaného, že súd prvej inštancie bol nesprávne obsadený a o veci rozhodol nezákonný sudca. K zásadnej odvolacej námietke žalovaného, smerujúcej

k veci samej, a to k uplatňovanému nároku žalobcu, uviedol, že žalovaný namietal nedôvodnosť nároku žalobcu, považoval ho v rozpore s nájomnou zmluvou z 02.11.1993 v čl. VIII. ods. 4 a 5, uzavretou medzi žalobcom a žalovaným, ktorou námietkou sa v odôvodnení svojho rozhodnutia súd prvej inštancie vôbec nevyporiadal, hoci v odôvodnení rozsudku citoval nájomnú zmluvu, ktorá bola medzi sporovými stranami uzavretá, nevyvodil z nej žiadny právny záver, pričom táto zmluva bola podstatná pre rozhodnutie v danej veci.

5. Uviedol, že zmluva, uzavretá medzi sporovými stranami dňa 02.11.1993 v znení dodatkov č. 1/ až 5/, označená ako nájomná zmluva, bola uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka s použitím ustanovení § 269 Obchodného zákonníka v spojení s ďalšími právnymi normami. Peňažný nárok, ktorý uplatňuje žalobca voči žalovanému, žalobca odvodzuje od ustanovenia § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka ako protihodnotu toho, o čo zhodnotil majetok žalovaného počas trvania nájomnej zmluvy. Podľa názoru odvolacieho súdu išlo o tzv. zmiešanú zmluvu podľa § 491 ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka, teda o zmluvu obsahujúcu prvky rôznych zmlúv. Táto skutočnosť vylučovala odvolaciemu súdu už zo samotného označenia zmluvy, síce označenej ako nájomnej, ale uzavretej aj s použitím § 269 Obchodného zákonníka v spojitosti s ďalšími právnymi normami, preto podľa odvolacieho súdu nebolo možné hodnotiť predmetnú zmluvu len ako zmluvu nájomnú, keď výslovne z čl. I - preambuly vyplynulo, že uzavretie zmluvy bolo vedené snahou zabezpečiť kvalitnú výrobu a dodávku tepla a teplej úžitkovej vody pre zmluvných odberateľov v meste G. H. G., a keď predmetom nájmu bola časť majetku mesta slúžiaceho výhradne výrobe, rozvodu a dodávke tepla a teplej úžitkovej vody pre odberateľov mesta G. H. G..

6. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu vyplynulo, že medzi sporovými stranami tak existoval záväzkovo-právny vzťah, ktorého súčasťou bola aj povinnosť žalovaného (čl. VII. Zmluvy) vykonávať investičnú činnosť do tepelného hospodárstva z prostriedkov získaných z jeho nájmu, a ktorá sa podľa čl. VI. o nájomnom v spojení s Dodatkom č. 4 zúčtovala započítaním použitej čiastky nájmomcom na investičnú činnosť do prenajatého majetku podľa čl. II. zmluvy a záväzkov prenajímateľa v zmysle čl. VII. bod 1 tejto zmluvy a podľa čl. V. zmluvy na žalobcu ako nájomcu prešlo aj právo odpisu na celý hmotný investičný majetok a nehmotný investičný majetok, ktoré právo uplatňoval v rokoch 1994 - 2004 (potom došlo k zmene právnej úpravy). Z vykonaného dokazovania odvolaciemu súdu vyplynulo aj to, že žalobca na investičnú činnosť do tepelného zariadenia použil aj finančné prostriedky z vlastných zdrojov, úverov a dotácií. Na základe uvedeného potom (bod 24. rozsudku odvolacieho súdu) podľa odvolacieho súdu dáva zmysel čl. VIII. bod 4 a 5 zmluvy o prípadnom skončení nájmu a vykázaní zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia prenajatého hmotného majetku obstaraného nájmomcom z úverových zdrojov, keď sa táto zostatková hodnota mala započítať ako pohľadávka voči prenajímateľovi vo výške zostatkovej hodnoty neprevyšujúcej výšku zmluvne nesplateného úveru poskytnutého za týmto účelom ku dňu ukončenia nájmu a o prípadnom skončení nájmu zo strany prenajímateľa podľa odsekov 2 a 3 tejto zmluvy, keď vecné a finančné záväzky nájomcu, vzťahujúce sa na investície do majetku prenajímateľa podľa tejto zmluvy, prevezme prenajímateľ. Toto dojednanie zmluvných strán treba vidieť aj v súvislosti s ostatnými dojednaniami uvedenými v čl. V., VI. a VII. zmluvy, nakoľko investície, resp. zhodnotenie majetku žalovaného zo strany žalobcu nebolo vykonávané len z jeho vlastných zdrojov, úverov a dotácií, ale aj žalovaným prostredníctvom nájomného a odpisov. Z uvedeného dôvodu odvolací súd dal za pravdu žalovanému, že znenie čl. VIII. ods. 4 a 5 zmluvy v znení dodatkov 1/ až 5/ vyjadruje dohodu zmluvných strán o započítaní pohľadávky v súvislosti s vykázaním zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia prenajatého majetku obstaraného z úverových zdrojov, neprevyšujúcej výšku nesplateného úveru a o vecných a finančných záväzkoch nájomcu, vzťahujúce sa na investície do majetku prenajímateľa, ktorá predstavuje odchýlnu úpravu od § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd zdôraznil, že § 667 Občianskeho zákonníka je svojou konštrukciou ustanovením dispozitívneho charakteru a pripúšťa tak odchýlné dojednanie a bolo nutné v čo najširšej miere rešpektovať slobodnú vôľu zmluvných strán dohodnúť sa inak. Občiansky zákonník umožnil v tomto ustanovení odchýlnu úpravu, t. j. dohodou zmluvných strán túto úpravu modifikovať, alebo aj úplne vylúčiť. Pokiaľ teda sporové strany uzavreli túto zmluvu ako výraz svojej slobodnej vôle, platí zásada, že zmluvu treba dodržiavať, a to aj v prípade, že by bola pre niektorú stranu nevýhodná.

7. Z uvedených dôvodov odvolací súd nárok žalobcu nepovažoval za opodstatnený.

8. Dovolací súd o dovolaní žalobcu rozhodol uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č.k. 2Cdo/280/2020-1779 zo dňa 21.12.2022, ktorým rozsudok Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 17.10.2019, č.k. 4Co/170/2018-1670 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že odvolací súd svoje rozhodnutie riadne neodôvodnil, svoje právne a skutkové závery vyslovil bez jasných a zrozumiteľných odpovedí na všetky skutkové a právne relevantné otázky. Pokiaľ bola namietaná rozpornosť odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu z dôvodu, že sa nevysporiadal s námietkou žalobcu ohľadne čo i len čiastočnej dôvodnosti žaloby čo do nepriznania aspoň sumy vo výške nesplateného úveru v Dexia banka Slovensko, a.s., teda sumu 9.663,88 eur z titulu úveru č. XXXXXX a sumu 20.940,00 eur z titulu úveru č. XXXXXX ako zostatkov na úverových účtoch k 31.12.2008, túto dovoláciu námietku dovolací súd vyhodnotil ako dôvodnú. Vzhľadom na povinnosť všeobecného súdu uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil, uviedol, že odvolací súd by preto mal osobitnú pozornosť venovať aj dostatočnému a presvedčivému odôvodneniu svojho právneho názoru čo do posúdenia článku VIII. ods. 4 a 5 nájomnej zmluvy (každého odseku zvlášť) vo vzťahu k aplikovateľnosti ustanovenia § 667 ods. 1 OZ a z toho vyplývajúceho posúdenia dôvodnosti žaloby ako celku, resp. čiastkových nárokov.

9. V odvolacom konaní žalovaný zastával názor, že žalobcovi nárok za požadované technické zhodnotenie prenajatého majetku nepatrí, nárok nie je dôvodný vzhľadom na dohody, ktoré zmluvné strany v čl. VIII. ods. 4 a 5 uzavreli, a v ktorých je jednoznačne povedané, že žalobca by mohol mať nárok na finančné a vecné záväzky, v prípade skončenia nájmu a vykázania zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia prenajatého majetku, hmotného majetku obstaraného nájomcom, teda žalobcom, z úverových zdrojov, čiže len z úverových zdrojov sa táto zostatková hodnota započíta ako pohľadávka voči prenajímateľovi vo výške zostatkovej hodnoty neprevyšujúcej výšku zmluvne nesplateného úveru poskytnutého za týmto účelom ku dňu skončenia nájmu. Žalovaný tým jednoznačne povedal, že trvá na tom, že žalobcovi nepatria žiadne ďalšie finančné prostriedky, pretože žalobca vlastne investoval z majetku mesta, z finančných prostriedkov, ktoré mu žalovaný poskytol. V odvolaní akcentoval, že vypracovaný znalecký posudok nemá výpovednú hodnotu. V znaleckom posudku došlo k mnohým vyjadreniam znalkyne, na základe ktorých je jednoznačné, že zostatková hodnota, ktorá bola stanovená znalkyňou, a ktorú žalobca svojím žalobným návrhom požaduje, nie je v súlade s tým, čo znalkyňa vyčíslovala v rámci znaleckého posudku na základe otázok, ktoré mu stanovil uznesením súd prvej inštancie. Znalkyňa poukázala na rôzne rozdiely, poukázala na duplicitnú evidenciu majetku, resp. na nejaké fiktívne faktúry, čiže znalkyňa vo svojom znaleckom posudku nevychádzala z toho, čo mala hodnotiť, to znamená zostatkovú cenu, ktorá sa realizuje tak, že pokiaľ sa realizuje technické zhodnotenie na určitom hmotnom, resp. nehmotnom majetku, tak sa z neho odoberajú niektoré veci, niekedy možno sa celá vec rozoberie a tieto veci majú niekedy ešte aj zostatkovú hodnotu, čiže znalkyňa vlastne mala znížiť o zostatkovú hodnotu cenu tohto majetku a následne pripočítať na základe faktúr ceny hodnoty tých majetkov, ktoré boli zaradené do užívania v rámci tohto technického zhodnotenia. Tak, ako žalovaný vo viacerých vyjadreniach uvádzal, znalecký posudok nemá výpovednú hodnotu. Aj zo znaleckého posudku F. E. vyplynulo, že niektoré časti majetku boli zaúčtované duplicitne. V znaleckom posudku sú jednoznačné rozdiely, nezrovnalosti, preto sa žalovaný nemôže stotožniť s tým, že uplatňovaná suma zo strany žalobcu zodpovedá skutočne zostatkovej cene tohto majetku, ktorú by mal žalovaný uhradiť. Zotrvával na názore, že uzavretá zmluva medzi zmluvnými stranami nie je zmluva nájomná, ide o zmluvu zmiešanú, nakoľko žalobcu zaväzuje pre žalovaného v rámci jeho povinností stanovených zákonom vyrábať a dodávať teplo a teplú úžitkovú vodu pre odberateľov v meste G. H. G. a tiež pre mesto G. H. G., ktoré bolo jedným z odberateľov. Zmiešaná zmluva upravuje cenovú reguláciu dodávok tepla s tým, že v cenách tepla sa premietajú náklady, ktoré vynakladajú výrobcovia tepla na výrobu. Nazerajúc sa na vec optikou žalobcu uviedol, že žalobca sa snaží nejakým spôsobom navodiť, že žalobca išiel úmyselne podnikáť tak, že bude podnikáť so stratou. V tejto súvislosti považoval za potrebné povedať, že oprávnené náklady boli jednoznačne zakalkulované. Poukázal na veľký rozdiel medzi dodávateľom tepla, ktorý postavil tepelný systém, tepelné hospodárstvo nanovo „na zelenej lúke“ a dodávateľom tepla, ktorý ako žalobca si tento majetok prenajal. Uviedol, že ten, ktorý mal nový majetok, oprávnené náklady (ekonomické náklady, oprávnené odpisy do technologických zariadení, meracej regulačnej technológie, mzdy, náklady na opravy, nájomné, palivá, energie, správna réžia) premietal do cien tepla, lebo majetok vybuďoval, vlastnil a odpisoval. Na rozdiel od dodávateľa tepla, ktorý ako žalobca v podstate dostal od žalovaného celý systém tepelného hospodárstva v roku 1993, prevzal ho, nevynaložil na jeho vybudovanie ani euro (Sk), mal také isté podmienky na uplatňovanie odpisov ceny tepla ako ten, ktorý staval „na zelenej lúke“. Uviedol, že žalovaný (mesto)

sa týchto odpisov vzdal, nepoužil ich na rozvoj mesta, nakoľko chcel, aby sa tepelné hospodárstvo dostalo na vyššiu úroveň, aby ľudia mohli platiť menej za dodávky cien tepla a teplej úžitkovej vody, čiže v zmluve sa výslovne dohodli na tom, že odpisy bude uplatňovať žalobca z majetku, ktorý vytvoril zo svojich finančných prostriedkov žalovaný. Odpisy platili spotrebiteľia teplej vody a tepla, rovnako mesto G. H. G., ktoré je odberateľom tepla a teplej úžitkovej vody, čím žalovaný žalobcovi umožnil, aby vytváral voľné finančné prostriedky na investovanie do jeho majetku, technických zhodnotení. V podstate nejde o to, že žalobca finančné prostriedky vynaložil, on ich dostával v cenách odpisov, v cene tepla. So žalobcom bola uzatvorená zmluva, v rámci ktorej sa zaviazal používať nájomné, ktoré mal platiť, na rekonštrukcie a technické zhodnotenie majetku. Zastával tak názor, že žalobca, ktorý berie do úvahy iba čl. VIII ods. 4 a 5 zmluvy, postupuje nesprávne, pretože musí zohľadniť aj predchádzajúce ustanovenia, v ktorých si zmluvné strany jednoznačne dohodli práva a povinnosti, ktoré v konečnom dôsledku mali vplyv na to, akým spôsobom zostávajú finančné prostriedky žalobcovi. Systém bol zložitý, avšak všetky podmienky boli dohodnuté v zmluve a súviseli s úhradou nákladov vynaložených žalobcom na technické zhodnotenie, ktoré umožňovali žalobcovi vykonávať vo veľkej časti úhradu z finančných prostriedkov, ktoré žalobca naakumuloval počas obdobia, kedy technické zhodnotenie nevykonával, pretože naň nemal finančné prostriedky zo začiatku trvania zmluvy, čo boli roky 1993 - 2000. S ohľadom na obsah doterajších vyjadrení v priebehu konania akcentoval, že ceny tepla za obdobie rokov 1993 - 2000 zaplatili obyvatelia mesta a aj mesto odpismi, ktoré prenieslo na žalobcu, žalobca majetok neobstaral zo svojich vlastných prostriedkov, išlo o finančné prostriedky, ktoré mohol použiť, keby si ich bol akumuloval a odložil, a tak mohol prefinancovať celú investíciu, ktorú vykonal do majetku žalovaného. Z tohto pohľadu rozhodnutie súdu prvej inštancie nie je v súlade so zákonom.

10. O odvolaní žalovaného rozhodol odvolací súd (v poradí druhým) zmeňujúcim rozsudkom, ktorým žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi 30.603,88 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od 28.06.2009 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok I.), vo zvyšujúcej časti žalobu zamietol (výrok II.), žalovanému priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 86 %, žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť trovy štátu vo výške 1.825,84 eur na účet Okresného súdu Trenčín, žalovanému uložil povinnosť zaplatiť trovy štátu vo výške 134 eur na účet Okresného súdu Trenčín, žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť znalkyni A. B. C., so sídlom E., D. XXXX/XX náhradu výdavkov sume 970,16 eur a žalovanému uložil povinnosť zaplatiť znalkyni A. B. C., so sídlom E., D. XXXX/XX náhradu výdavkov vo výške 71,24 eur (výroky III. až VII.).

11. Z hľadiska dôvodnosti uplatneného nároku vychádzal z čl. VIII. ods. 4 nájomnej zmluvy, ktorý upravuje, že v prípade skončenia nájmu a vykázania zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia prenajatého hmotného majetku, obstaraného nájomcom z úverových zdrojov, sa táto zostatková hodnota započíta ako pohľadávka voči prenajímateľovi vo výške zostatkovej hodnoty neprevyšujúcej výšku zmluvne nesplateného úveru poskytnutého za týmto účelom ku dňu ukončenia nájmu. Za rozhodujúce pre posúdenie dôvodnosti uplatňovaného nároku považoval tiež dodatok č. 2, ktorým (Dodatkom č. 2 z 25.11.1996 k nájomnej zmluve) sa zmluvné strany dohodli na zmene čl. VIII. tak, že doplnili bod 5/ v znení, že v prípade skončenia nájmu zo strany prenajímateľa podľa bodov 2/ a 3/ tejto zmluvy, vecné a finančné záväzky nájomcu, vzťahujúce sa na investície do majetku prenajímateľa podľa tejto zmluvy, prevezme prenajímateľ. Vzal do úvahy ďalšie dodatky, a to dodatok č. 3 z 23.06.2000 k nájomnej zmluve, dodatok č. 4 z 03.01.2005 k nájomnej zmluve, dodatok č. 5 z 27.12.2005 k nájomnej zmluve. S prihliadnutím na ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré je dispozitívnym právnym ustanovením, umožňujúcim zmluvným stranám v zmluve dohodnúť úpravu odlišnú od zákonnej a dojednanie o prevzatí záväzku za nesplatenú časť úveru, dospel k záveru, že žalovanému vznikla povinnosť zaplatiť žalobcovi 30.603,88 eur s príslušenstvom. Vo zvyšujúcej časti nárok žalobcu nepovažoval za dôvodný.

12. Dovolací súd o podanom dovolaní žalobcu rozhodol svojím uznesením zo dňa 30.01.2025, sp. zn. 2Cdo/86/2024 tak, že výrokom I. rozsudok Krajského súdu v Trenčíne z 15.11.2023, sp. zn. 6Co/15/2023 v zamietajúcej časti (výrok II.) a v súvisiacich výrokoch o nároku žalovaného na náhradu trov konania a povinnosti žalobcu nahradiť trovy štátu a výdavkov znalkyň (výroky III. až VII.) zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a výrokom II. v časti týkajúcej sa výroku rozsudku, ktorým krajský súd žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi 30.603,88 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od 28.06.2009 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti (výrok I.), dovolanie odmietol.

13. Po zrušení a vrátení veci dovolacím súdom odvolací súd na základe odvolania žalovaného vo vzťahu k rozsudku súdu prvej inštancie (rozsudok Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, č.k. 6C/181/2009-1520 zo dňa 21.11.2017 v spojení s opravným uznesením, č.k. 6C/181/2009-1607 zo dňa 13.12.2017) vec preskúmal podľa § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením, s výnimkou časti výroku, ktorým bola žalovanému uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi 30.603,88 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od 28.06.2009 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti, je potrebné zrušiť a vrátiť mu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP.

14. V posudzovanej veci je predmetom odvolacieho konania posúdenie vecnej správnosti rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým bolo rozhodnuté, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 447.560,61 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od 28.06.2009 až do zaplatenia s výnimkou povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 30.603,88 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od 28.06.2009 do zaplatenia, nakoľko v tejto časti už bolo súdmi právoplatne o povinnosti žalovaného rozhodnuté. Ako vyplýva zo záveru rozhodnutia prvoinštančného súdu, žalovaný ako 38 %-ný spoločník žalobcu si mal a musel byť plne vedomý znenia nájomnej zmluvy z 02.11.1993, uzavretej na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v G. H. G. z 20.10.1993 č. XX/XXXX za účelom zabezpečiť kvalitnú výrobu a dodávku tepla a teplej úžitkovej vody pre zmluvných odberateľov v meste G. H. G. (ďalej ako „nájomná zmluva“) a dodatkov k tejto nájomnej zmluve, ktorú uzavrel so žalobcom, vrátane predmetných dodatkov a dôsledkov jednotlivých ustanovení. Pri rozhodovaní vychádzal z výsledkov vykonaného dokazovania, ktorými nebolo preukázané, že by vygenerovaný zisk z odpisov nezodpovedal výške odpisov, a ak by tomu aj tak bolo, nebolo by to v rozpore s nájomnou zmluvou, ktorú žalovaný uzatváral, a ktorej dôsledkov si mal byť vedomý, pričom súd dal opakovane do pozornosti, že sám žalovaný je spoločníkom žalobcu. Rovnako nebolo preukázané, že žalobca dosiahol zisk vytvorený nad rámec regulovaných cien a regulovaného zisku pri výrobe a dodávke tepla pre spotrebiteľov. I keby tomu tak bolo, za uvedené by bol zodpovedný žalovaný ako prenajímateľ, ktorý so žalobcom, ktorého je spoločníkom, takúto nájomnú zmluvu uzatvoril. V nadväznosti na uvedené skutočnosti súd prvej inštancie zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu, ktorú žalobca žiadal, nie sumu stanovenú znaleckým posudkom a stanoviskom A. B. C., keďže žalobcovi nemohol priznať viac, ako požadoval. Záverom vyslovil, že podľa názoru súdu by práve nepriznanie sumy 447.560,61 eur žalobcovi bolo v rozpore s princípmi právnej istoty i v rozpore s dobrými mravmi.

15. Žalovaný podané odvolanie, založené na námietke, ktorá spočívala v názore žalovaného o nedôvodnosti nároku žalobcu, zdôvodnil tým, že súdom priznané plnenie je v rozpore s nájomnou zmluvou zo dňa 02.11.1993 v článku VIII. ods. 4 a 5. S touto rozhodujúcou odvolacou námietkou, ktorú žalovaný uvádzal vo svojich viacerých písomných vyjadreniach, sa medzičasom už zaoberali odvolacie súdy (rozhodnutie na č.l. 1670 a na č.l. 2009). Odvolacie súdy zhodne zaujali právny názor, že § 667 Občianskeho zákonníka je svojou konštrukciou ustanovenie dispozitívneho charakteru a pripúšťa tak odchýlné dojednanie, preto je potrebné rešpektovať slobodnú vôľu zmluvných strán dohodnúť sa inak. Odvolací súd vo svojom zmeňujúcom rozhodnutí, ktorým žalobu žalobcu zamietol, dal za pravdu žalovanému, že znenie článku VIII. ods. 4 a 5 zmluvy v znení dodatkov 1 až 5 vyjadruje dohodu zmluvných strán o započítaní pohľadávky v súvislosti s vykázaním zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia prenajatého majetku obstaraného z úverových zdrojov, neprevyšujúcej výšku nesplateného úveru a o vecných a finančných záväzkoch nájomcu, vzťahujúce sa na investície do majetku prenajímateľa, ktorý názor žalobca podaným dovolaním dôvodne spochybnil, v dôsledku čoho dovolací súd vyslovil, že odvolací súd sa nevysporiadal s námietkou žalobcu ohľadom čo len čiastočnej dôvodnosti žaloby, čo do nepriznania aspoň sumy vo výške nesplateného úveru v Dexia Banka Slovensko, a.s., teda sumu 9.663,88 eur z titulu úveru číslo XXXXXX a cenu 20.940 eur z titulu úveru č. XXXXXX ako zostatkov na úverových účtoch k 31.12.2008. Odvolací súd vo svojom ďalšom (v poradí druhom) rozhodnutí, s prihliadnutím na zmluvnými stranami dojednanú odlišnú úpravu od § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zastával názor, že zmluvné strany zmluvne vylúčili právo nájomcu po skončení nájmu žiadať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci, a preto, majúc za to, že slovné spojenie „vecné a finančné záväzky“ vyjadruje záväzky vyplývajúce z úverových zdrojov žalobcu, rozhodol o povinnosti žalovaného prevziať záväzok za nesplatenú časť úveru celkom v sume 30.603,88 eur s príslušenstvom. Podľa názoru dovolacieho súdu (rozhodnutia na č.l. 2097, bod 45 odôvodnenia) odvolacím súdom nebolo žiadnym spôsobom vyložené a odôvodnené, ako dospel k záveru, že článkom VIII. ods. 4 a 5 zmluvy je úplne vylúčená aplikácia

ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a teda vylúčené právo nájomcu požadovať plnenie podľa odseku 2, resp. ods. 4 tohto ustanovenia v iných, ako zmluvou upravených prípadoch.

16. Z doterajšej argumentácie sporových strán je zrejmé, že počas trvania zmluvného vzťahu žalobca na základe uzavretej zmluvy vynakladal finančné prostriedky na zhodnocovanie majetku žalovaného. Podľa argumentácie žalobcu medzi stranami nebolo sporné, že žalobca využíval pri svojej činnosti nielen úverové prostriedky, ale aj iné prostriedky (svoj majetok, dotácie a príspevok z Kommunalkredit). Nebolo teda vôľou strán v čase uzatvorenia zmluvy, ani počas jej trvania, vylúčiť aplikáciu dispozitívneho ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, len si upraviť osobitný (odlišný) režim týkajúci sa vysporiadania vzťahov súvisiacich s úverom poskytnutým žalobcovi. Na technickom zhodnotení sa žalovaný nepodieľal ničím (bod 22 rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Cdo/86/2024). Žalobca dôvodil tým, že pôvodné znenie nájomnej zmluvy riešilo len poníženie nároku nájomcu o zostatok úveru, no nie aj prechod úveru na prenajímateľa, dodatkom č. 2 sa doplnilo, že nielen nárok nájomcu sa poníži o zostatok úveru, ale prirodzene potom tento zostatok úveru ako finančný záväzok vyrovná prenajímateľ, pretože ten o to menej vyplatí nájomcovi. Vôľa zmluvných strán bola taká, aby po skončení nájomného vzťahu dostal žalobca ako nájomca zaplatené to, o čo zhodnotí majetok žalovaného ako prenajímateľa a osobitný režim bol dohodnutý pre prípad obstarania majetku z úverových zdrojov, kde na prenajímateľa mala pri skončení nájmu prejsť povinnosť dosplácať úver a o to by sa ponížil nárok žalobcu. Na ostatné vynaložené zhodnotenia sa vzťahuje ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

17. Nakoľko predmetnou žalobou sa žalobca domáhal uhradenia zostatkovej ceny technického zhodnotenia, je potrebné, aby sa súd prvej inštancie, s prihliadnutím na priebeh doterajšieho konania, zaoberal obsahom dohody o vysporiadaní nákladov na technické zhodnotenie majetku žalovaného vzhľadom na ukončenie nájomného vzťahu vyplývajúceho z nájomnej zmluvy zo dňa 02.11.1993 vrátane dodatkov uzatvorených k tejto nájomnej zmluve, a teda výkladom právneho úkonu v súlade s § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka ako celku, ale aj osobitne vo vzťahu k jednotlivým častiam, resp. dodatkom, nevynímajúc namietaným čl. VIII ods. 4 a 5.

18. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na ustanovenie § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré obsahuje dôležité výkladové pravidlo, podľa ktorého prejav vôle je potrebné vykladať tak, aby bol vzatý zreteľ na okolnosti, za ktorých bol urobený. Ustanovenie § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka predpokladá, že o obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť z hľadiska jeho určitosti alebo zrozumiteľnosti a pre taký prípad formuluje výkladové pravidlá, ktoré ukladajú súdu, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom založeným na tom, že okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu vyjadreného slovne, podrobí skúmaniu i vôle (úmyslu) konajúcich osôb. Jazykové vyjadrenie právneho úkonu, zachytené v zmluve, musí byť preto najprv vykladané prostriedkami gramatickými, logickými, či systematickými. Súd na základe vykonaného dokazovania posúdi, aká bola skutočná vôľa strán v čase uzatvárania zmluvy. Podmienkou preto, aby mohol prihliadnuť k vôli účastníkov je, aby nebola v rozpore s tým, čo vyplýva z jazykového vyjadrenia úkonu. Výkladom tak možno zisťovať iba obsah právneho úkonu, nemožno ním prejav vôle dopĺňovať. Takto musí súd postupovať aj v prípadoch, ak interpretujú účastníci vo svojich prednesoch alebo výpovediach v priebehu konania zmluvné dojednanie odlišným spôsobom. Takáto situácia neznamená, že právny úkon vyložiť nemožno, lebo záujmy a postoje účastníkov v priebehu súdneho konania už nemusia zodpovedať ich pôvodnej vôli, ktorú prejavili pri právnom úkone. Interpretácia obsahu právneho úkonu súdom podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka nemôže byť považovaná za nahradenie, prípadne zmenu už urobených prejavov vôle, keďže použitie zákonných výkladových pravidiel smeruje iba k tomu, aby obsah právneho úkonu vyjadreného slovami, ktorý urobili účastníci po vzájomnej dohode, bol vyložený v súlade so stavom, ktorý existoval v čase ich zmluvného dojednania (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 31.07.2012, sp. zn. 3Cdo/81/2011).

19. Pokiaľ súd dospeje k záveru, že článkom VIII. ods. 4 a 5 nájomnej zmluvy nie je úplne vylúčená aplikácia ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka a žalobca je oprávnený požadovať to, o čo zhodnotil majetok žalovaného, bude sa v ďalšom konaní riadiť zásadami dokazovania pri zodpovedaní otázky, či žalobcovi patrí požadovaná náhrada za technické zhodnotenie prenajatého majetku. Nakoľko rozhodnutie o výške požadovaného technického zhodnotenia závisí od posúdenia skutočností, na ktoré treba vedecké poznatky a pre zložitosť posudzovaných otázok nepostačuje postup podľa § 206 CSP, dôvodne tak, ako vo svojom skoršom konaní, bude vychádzať z nariadeného znaleckého dokazovania, pričom odvolací súd s prihliadnutím na doterajšie námietky k vypracovaným znaleckým posudkom

pripomína, že hodnotenie znaleckého posudku/znaleckých posudkov ako dôkazu spočíva výlučne na ich presvedčivosti, hodnotiaca úvaha súdu musí zodpovedať zásadám formálnej logiky, musí vychádzať zo zisteného skutkového stavu veci a z odôvodnenia rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov a právnym posúdením (§ 220 ods. 2 CSP). Pri ustálení výšky požadovaného plnenia súd neopomenie, že suma 30.603,88 eur s príslušenstvom žalobcovi už v predmetnom konaní bola priznaná.

20. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením, v rozsahu vymedzenom týmto rozhodnutím, zrušuje a vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V novom rozhodnutí súd prvej inštancie rozhodne nielen o uplatnenom nároku, ale aj o nároku na náhradu trov konania, trov štátu a výdavkoch znalkyň.

21. Rozhodnutie senátu bolo prijaté jednohlasne.

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 inštancie. 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 rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).