

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 4Co/16/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3819200335
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Anderlová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:3819200335.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivety Anderlovej a sudcov JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Jozefa Šuleka v spore žalobkyne P. L., G. XX XXX XXX, miesto podnikania F., Q. č. XX, zastúpenej JUDr. P. M., advokátkou so sídlom F., W. č. 4, proti žalovanému X. E. A. J. O. č. 1, F., G.: XXX XXX XX, o zaplatenie 3.359,- Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 28. novembra 2019 č. k. 16C/2/2019-52, takto

rozhodol:

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

Žalobkyni **p r i z n á v a** proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyni 3.359,- Eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 3.359,- Eur od 08.02.2019 do zaplatenia, v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Výrokom II. žalobkyni priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, výška ktorých bude uvedená v samotnom rozhodnutí súdu. Rozhodnutie odôvodnil tak, že žalobkyňa sa podanou žalobou doručenu súdu 23.01.2019 domáhala proti žalovanému zaplatenia 3359,- Eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne, počnúc dňom po doručení žaloby žalovanému a náhrady trov konania. Z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie zistil, že žalobkyňa je fyzickou osobou - podnikateľom, ktorá podniká pod obchodným menom P. L. so sídlom podnikania F., Q. č. XX a ako podnikateľka uzavrela so žalovaným dňa 31.7.2008 zmluvu o nájme nebytových priestorov pod č. 8/2008. Predmetom nájmu boli priestory v budove Stredného odborného učilišťa v F., nachádzajúceho sa na Q. č. 8, F., zapísané na LV č. XXXX k.ú. F. ako budova č. s. XXXXX na parcele č. XXXX. Celková výmera prenajatej plochy bola 72,35 m². Žalobkyňa ako nájomca sa zaviazala užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania kuchyne, doba nájmu bola uzavretá do 30.7.2018, teda celkom 9 rokov a 364 dní. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 1,- Sk za 1m² podlahovej plochy nebytového priestoru, ročný nájom 72,35 Sk ročne. Žalobkyňa ako nájomca sa v zmluve okrem iného zaviazala vykonať počas celej doby nájmu nad rámec bežných opráv a údržby, opravy a údržby prenajatého priestoru vo výške 600.000,- Sk, a to opravu elektroinštalácie, opravu rozvodov vody a kanalizácie, opravu a údržbu okien, výmenu obkladov a dlažby v kuchyni, výmenu obkladov a dlažby v sociálnom zariadení a v sprche. Výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu bola zohľadnená vo výške nájomného. Dňa 1.8.2008 došlo k odsúhlaseniu výmeny obkladov a dlažby v kuchyni, opravy elektroinštalácie, výmeny obkladov a dlažby v sociálnom zariadení a v sprche, opravy rozvodov vody a kanalizácie, opravy a údržby okien, vybudovania príslušného priestoru k školskej kuchyni, vybudovaniu nového vstupu do bufetu. Dňa 30.9.2008 došlo k vzájomnému odsúhlaseniu vykonania výmeny výdajných okien, výmeny svietidiel, ako aj úpravy priestoru pred vchodom do školskej kuchyne. Dňa 24.10.2008 došlo odsúhlaseniu vynaložených finančných prostriedkov na výmenu okien, svietidiel a úpravy priestoru pred vchodom do školskej kuchyne v celkovej výške 121.326,- Sk. Dňa 27.10.2008

došlo k vzájomnému odsúhlaseniu ďalších prác a výkonov vo výške 443 673,- Sk. Právne vec súd posúdil podľa § 3 ods. 1,2,3, § 7, veta prvá zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov; § 669 Občianskeho zákonníka; čl. 2 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci po zhodnotení dokazovania súd prvej inštancie dospel k právnenému záveru, že žalobný nárok žalobkyni je dôvodný, a preto žalobe vyhovel. Súd uviedol, že sa v celom rozsahu stotožnil so skutkovým a právnym posúdením predmetnej veci ako toto bolo posúdené v konaní vedenom pod sp. zn. 15C/20/2017 a to, že žalobkyni patrí nárok z titulu náhrady vynaložených nákladov na opravu a údržbu prenajatého nebytového priestoru, ktoré v skutočnosti vynaložila so súhlasom prenajímateľa, aj keď žalovaný ako prenajímateľ tvrdil, že sa na ich úhradu žalobkyni v zmluve nezaviazal. Je pravda, že žalobkyňa plnila povinnosť za žalovaného, pretože povinnosť odovzdať a udržiavať priestor na riadne užívanie bolo na jeho strane. To, že sa na tieto opravy a údržby zaviazala žalobkyňa bolo výsledkom dohody zmluvných strán. V zmluve sa nenachádzal záväzok prenajímateľa takéto náklady žalobkyni nahradiť, preto nastupuje zákonná úprava obsiahnutá v § 669 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa uplatňovala svoj nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu tak, že si tieto rozpočítala na celé obdobie nájmu, súd prvej inštancie konštatoval, že nárok nájomcu na náhradu nákladov na opravu je v zásade jednorazovým nárokom a vzniká, pokiaľ nie je dohodnuté inak, momentom samotného vynaloženia týchto nákladov. Súd prvej inštancie však v danej veci vychádzal z vôle zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy v záujme spravodlivého vyrovnania vzťahov medzi účastníkmi sporu. Súd prvej inštancie mal za to, že žalovaný v zmluve súhlasil s tým, že náklady žalobkyni bude „nahrádzať“ po celú dobu nájmu takým spôsobom, že nebude požadovať obvyklé nájomné, ale len symbolické nájomné, z čoho vyvodil dohodu medzi zmluvnými stranami, podľa ktorej žalovaný ako prenajímateľ sa podieľal na úhrade nákladov vždy mesačne v podobe inkasa nižšieho nájomného. Takéto dojednanie posúdil, ako osobitné dojednanie v zmluve, na ktoré zákon nepredpisuje osobitnú formu, a ktoré vyjadruje vôľu účastníkov preukázanú tým, že prvé roky nájmu obe zmluvné strany takýto stav rešpektovali. Podľa súdu prvej inštancie pripustiť taký výklad zmluvy, podľa ktorého prenajímateľ sa nijako nezaviazal na úhradu týchto nákladov by jednak nezodpovedalo skutočnej vôli, ktorú mali zmluvné strany pri uzatváraní nájomnej zmluvy a tento výklad by bol nespravodlivý pre žalobkyňu. Súd prvej inštancie vychádzal z toho, že žalovaný by nepripustil stav, aby predmetné nebytové priestory prenajal len za 1,- Sk za 1m² nebytového priestoru, pretože skutočne nešlo o obvyklé nájomné na dobu 10 rokov, keby si nebol vedomý povinnosti znášať náklady na opravu vložené žalobkyňou. Súd prvej inštancie tak dospel k záveru, že ak teda žalobkyňa ani v ďalšom období, a to od 1.1.2017 nemohla užívať priestory z dôvodu na strane žalovaného, domáhala sa dôvodne nároku na náhradu nákladov na opravu a údržbu v určenom rozsahu, keď žalovaný ako prenajímateľ mal uhrádzať náklady na opravu a údržbu vynaložené žalobkyňou, ktoré by inak znášal sám, a to každým mesiacom v podobe symbolického inkasa nájomného od žalobkyne. Súd prvej inštancie nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu uplatnený žalobkyňou za mesiace od 1.1.2017 do 30.7.2018 t.j., tj, do skončenia nájomného vzťahu posúdil ako dôvodný a žalobe vyhovel, pričom priznal žalobkyni náhradu nákladov za dobu 18 mesiacov a 30 dní po 177,09 eur/mesiac. Sumu 177,09 eur mesiac vypočítal tak, že sumu vložených nákladov na opravu a údržbu vo výške 21 250,75 eur (640 200,- Sk) vydělil 120 (dobou trvania nájmu 120 mesiacov teda 10 rokov). Sumu 171,38 eur za obdobie od 1.7.2018 do 30.7.2018 vypočítal tak, že mesačnú platbu 177,09 eur vydělil počtom kalendárnych dní - 31 v mesiaci júl a vynásobil dĺžkou trvania nájmu x 30, čím získal pomernú časť sumy za júl 2018. Súd prvej inštancie zaviazal žalovaného na zaplatenie celkovej sumy 3 359,- eur (177,09 eur x 18 +171,38 eur). Vznesenú námietku premlčania súd prvej inštancie posúdil ako nedôvodnú, keď mal za to, že nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pričom žalobkyňa uplatnila náhradu nákladov za mesiace od 1.1.2017 do 30.7.2018. Žaloba bola podaná 23.1.2019, teda v zákonnej trojročnej premlčacej dobe. O nároku žalobkyni na úrok z omeškania rozhodol podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb., pričom tento priznal za obdobie od doručenia žaloby až do zaplatenia. O nároku žalobkyni na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojitosti s § 255 ods. 1 CSP, keď žalobkyňa bola v konaní úspešná, a preto jej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný. Odvolanie žalovaný odôvodnil tým, že so záverom súdu prvej inštancie, že sa nejedná o nárok z bezdôvodného obohatenia sa stotožňuje, no nestotožňuje sa so záverom súdu, že absencia správneho právneho vymedzenia nároku zo strany žalobkyne nemá byť na ujmu žaloby. Žalobkyňa zastúpená advokátkou podľa žalovaného nesprávne právne vymedzila nárok voči nemu a už len z toho dôvodu mal súd nárok žalobkyne zamietnuť. Podľa

názoru žalovaného súd hľadal spôsoby, ako žalobe vyhovieť, a to bez kritického zhodnotenia kvality žalobného návrhu. Predmet nájmu bol spôsobilý na užívanie, v rámci dlhodobého nájmu, po 10 rokoch však bolo prirodzené, že si priestor chcela žalobkyňa skultivovať. Uvedené však neznamená, že priestor nebol prevádzkyschopný, žalobkyňa robila úpravy najmä smerom k dispozičnému riešeniu priestoru a v zmysle zmluvy bolo výlučne na nej, kedy v priebehu nájmu uvedené úkony vykoná. Názor súdu o tom, že skutočná vôľa oboch zmluvných strán bola taká, že žalobkyňa bude predmet nájmu užívať po celú dobu nájmu za symbolické nájomné pri súčasnom vynaloženom náklade na opravy, žalovaný považoval len za svojoľnú dedukciu súdu, ktorá nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. Ani symbolické nájomné nebránilo žalobkyni uplatniť si nárok na neplatenie nájomného alebo zľavu z nájmu. Žalobkyňa vynaložila náklady na opravu a údržbu na začiatku nájmu a samotné neužívanie priestorov od roku 2014 nespôsobil jej vznik škody, medzi porušením povinnosti a tvrdou škodou nie je daná priama príčinná súvislosť. Žalovaný považoval rozhodnutie súdu za arbitrárne. Žalovaný súhlasil s konštatovaním súdu, že nárok nájomcu na náhradu nákladov na opravu je v zásade jednorazovým nárokom a vzniká, pokiaľ nie je dohodnuté inak, momentom samotného vynaloženia týchto nákladov. Žalovaný považoval názor súdu prvej inštancie za svojoľný v časti, kde skonšatoval existenciu konkludentnej dohody o tom, že náklady žalobkyni bude žalovaný nahrádzať tým, že nebude požadovať obvyklé nájomné, ale len symbolické. Žalovanému nie je zrejmé, na základe čoho, akého dôkazu, akého prejavu vôle súd dospel k takémuto záveru. Žalovaný namietal, že súd sa vôbec nezaoberal skutočnosťou, že náklady vynaložené žalobkyňou si táto bez pochyby daňovo uplatnila do nákladov, že ich sama užívala v prenajatých priestoroch a amortizovala. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti mal žalovaný za to, že v konaní súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pričom má za to, že napadnutý rozsudok vykazuje prvky arbitrárnosti, svojoľne a nepreskúmateľnosti, v dôsledku čoho navrhol, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie a vrátil vec na ďalšie konanie, prípadne zmenil rozhodnutie tak, že žalobu zamietne, resp. vec inak právne posúdiť.

3. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedla, že pred súdom prvej inštancie už prebiehalo a právoplatne skončilo konanie vedené pod sp. zn. 15C/20/2017 medzi totožnými stranami sporu a toto bolo v celom rozsahu potvrdené aj odvolacím súdom rozsudkom č. k. 4Co/116/2018-157. Žalovaný mal možnosť odstrániť nezákonný stav (a bol na to aj upozornený), ktorý sám spôsobil tým, že znemožnil žalobcovi užívať predmet nájmu až do uplynutia doby určitej, na ktorú bol nájomný vzťah dojednaný, keďže odpojil predmet nájmu od dodávky energií, ktoré sa zmluvne zaviazal dodávať žalobcovi po celú dobu trvania nájmu a bez dodávania ktorých nebol predmet nájmu na dohodnuté užívanie spôsobilým. Sám poverený zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 28.11.2019 potvrdil, že až do skončenia nájomného vzťahu /30.07.2018/ neboli do predmetu nájmu z jeho strany dodávané energie na dodávku ktorých sa zaviazal a že nájom skončil uplynutím dojednanej doby určitej. V predmetnom konaní si žalobkyňa uplatnila čo do právneho dôvodu vzniku žalobou uplatneného nároku, nárok totožný ako v predošlom konaní, avšak za ďalšie časové obdobie, po ktoré mu bolo zavinením žalovaného znemožnené predmet nájmu užívať, a to za čas od 01.01.2017 do 30.07.2018, ktorý deň bol posledným dňom trvania nájmu. Žalobkyňa navrhovala napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a zároveň si uplatnila trovy odvolacieho konania.

4. Žalovaný v písomnej replike k vyjadreniu žalobkyne uviedol, že zotrváva naďalej na podanom odvolaní a navrhuje rozhodnúť tak ako uviedol vo svojom odvolaní.

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

6. Súd prvej inštancie posúdiť nárok uplatnený žalobkyňou ako nárok na náhradu nákladov na opravu a údržbu podľa § 669 Občianskeho zákonníka, pričom mal za to, že tento nárok žalobkyne je dôvodný, vychádzajúc z toho, že žalovaný sa so žalobkyňou dohodol na symbolickom nájomnom s tým, že týmto nízkym symbolickým nájomným bude znášať náhradu nákladov, ktoré žalobkyňa do nebytového priestoru investovala. Súd prvej inštancie sa stotožnil so skutkovým a právnym posúdením veci ako v predchádzajúcom konaní medzi tými istými účastníkmi na totožnom skutkovom základe vedenom pod sp. zn. 15C/20/2017, na ktoré konanie vo svojom rozhodnutí odkázal vychádzajúc z článku

2 ods. 1 CSP. Súd uviedol, že predmet nájmu žalobkyňa nemohla užívať ani v období od 01.01.2017 do 30.06.2018, preto dospel k záveru, že za toto obdobie predstavuje náhrada vložených finančných investícií žalobkyne výšku 3.359,- Eur, v ktorej časti posúdil žalobu ako dôvodnú.

7. Odvolací súd považuje tento právny názor súdu prvej inštancie za správny a stotožňuje sa aj s odôvodnením napadnutého rozsudku v celom rozsahu podľa § 387 ods. 2 CSP. Predmetná vec medzi tými istými stranami a na tom istom skutkovom základe už bola predmetom prieskumu odvolacieho súdu, a to v konaní vedenom pod sp. zn. 4Co/116/2018, kde odvolací súd svojim rozsudkom zo dňa 13. decembra 2018 potvrdil rozhodnutie súdu prvej inštancie č. k. 15C/20/2017-136, a preto v tomto konaní za nezmeneného skutkového stavu nebol dôvod na odlišné skutkové a právne posúdenie predmetnej veci, z dôvodu ktorého aj odvolací súd v tejto veci poukazuje na vyššie uvedené rozhodnutie č. k. 4Co/116/2018-157 zo dňa 13.12.2018. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie a k odvolacím námietkam žalovaného uvádza nasledovné:

8. Podľa článku 2 ods. 2 CSP, právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo.

9. Z obsahu súdneho spisu vyplýva, že žalobkyňa uzavrela so žalovaným dňa 31.07.2008 zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 8/2008 (ďalej len „nájomná zmluva“), predmetom ktorej boli priestory v budove Stredného odborného učilišťa v F., nachádzajúceho sa na Q. č. 8, F., zapísané na LV č. XXXX k. ú. N. sa zaviazala užívať predmet nájmu do 30.7.2018, pričom nájomné bolo dohodnuté vo výške 1,- Sk za 1m² podlahovej plochy nebytového priestoru. V konaní vedenom súdom prvej inštancie pod sp. zn. 15C/20/2017 súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyni 4.603,34 eur s úrokom z omeškania 5% ročne od 06.09.2017 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku, čím žalobe vyhovel v plnom rozsahu, pričom žalobkyňa v uvedenom konaní uplatnila nárok za obdobie od novembra 2014 do decembra 2016. V tomto konaní žalobkyňa uplatnila nárok za obdobie od 01.01.2017 do 30.07.2018.

10. Podľa § 669 Občianskeho zákonníka v platnom znení, ak nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.

11. Rovnako ako v konaní vedenom pod sp. zn. 15C/20/2017, aj v tomto konaní žalovaný namietal otázku právneho posúdenia uplatneného nároku žalobkyne, nakoľko vystala otázka, či takto uplatnený nárok je nárokom na vydanie bezdôvodného obohatenia vychádzajúc z právnej kvalifikácie žalobkyne, prípadne nárokom na náhradu škody, či iným nárokom. Odvolací súd má za to (rovnako ako v konaní sp. zn. 4Co/116/2018), že v predmetnej veci mohlo ísť iba o nárok v zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 669 Občianskeho zákonníka, t. j. nárok nájomcu na náhradu vynaložených nákladov pri oprave. Vzhľadom k tomu, že zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov ako špeciálny právny predpis upravujúci nájom nebytových priestorov, neobsahuje osobitné ustanovenia o problematike nároku nájomcu voči prenajímateľovi na náhradu nákladov vynaložených so súhlasom prenajímateľa na prenajatú vec, je nevyhnutné aplikovať všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve (§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka), konkrétne ustanovenie § 669 Občianskeho zákonníka, ktoré tento problém rieši výslovne. Počas trvania nájomnej zmluvy bolo tak vylúčené, aby bola naplnená niektorá zo skutkových podstát nároku na bezdôvodné obohatenie (vrátane skutkovej podstaty bezdôvodného obohatenia získaného z nepoctivých zdrojov), keďže povinnosť na takéto plnenie zo strany žalobkyne bola zmluvne upravená.

12. Pokiaľ žalobkyňa v žalobe svoj nárok právne kvalifikovala ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, nie je táto skutočnosť sama o sebe dôvodom na zamietnutie žaloby. V tejto súvislosti odvolací súd opätovne (ako v konaní sp. zn. 4Co/116/2018) poukazuje na závery plynúce z uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 22. 09. 2010, sp. zn. 5 Cdo 196/2009, z ktorého vyplýva, že účastníci konania nie sú povinní uplatnený nárok, ani obranu proti nemu, právne kvalifikovať, pretože právna kvalifikácia veci je vecou súdu. Musia ale uviesť rozhodné skutočnosti, ktoré umožnia súdu, aby uplatnený nárok alebo obranu proti nemu právne kvalifikoval. Súd tak skúma, či tvrdené skutočnosti

možno podriaďiť pod hypotézu niektorej právnej normy tak, aby z dispozície tejto právnej normy bolo možné vyvodiť plnenie, prípadne určiť, či tu žalobcom požadovaný právny vzťah alebo právo je alebo nie je alebo potvrdiť také skutočnosti, ktoré bránia tomu, aby bolo žalobe vyhovené. Ak účastník uvedie rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzuje ním tvrdený nárok alebo obranu proti nemu, ale s týmito skutočnosťami spája nesprávne právne následky, nie je súd viazaný právnym názorom účastníka a je povinný posúdiť vec podľa tých právnych noriem, ktoré na tvrdený a súdom zistený skutkový stav dopadajú.

13. Rovnako ako v predchádzajúcom konaní (sp. zn. 4Co/116/2018), aj tu je potrebné konštatovať, že nebolo sporné, že po uzatvorení nájomnej zmluvy, žalobkyňa vložila do priestorov žalovaného celkom sumu 640.200,- Sk, (21250,75 Eur), pričom tento náklad bol vopred žalovaným odsúhlasený. Takúto investíciu v podobe uskutočnených opráv zo strany žalobkyne bolo treba považovať za náklady pri oprave, na ktorú je inak povinný prenajímateľ. Uvedené zodpovedá aj dohode zmluvných strán ukladajúcej žalobkyni povinnosť uskutočniť opravy a údržbu nad rámec bežných opráv. Čo sa týka dohody podľa nájomnej zmluvy (článok IV písm. B/ bod 3 nájomnej zmluvy), podľa ktorej bolo dohodnuté, že výška finančných prostriedkov použitých na opravu a údržbu je zohľadnená vo výške nájomného, túto treba považovať len za spôsob úhrady týchto nákladov prenajímateľom (žalovaným) vždy mesačne v podobe inkasa nižšieho nájomného. V prípade, ak by spôsob úhrady týchto opráv nebol dohodnutý, išlo by o jednorazový nárok, ktorý by bola žalobkyňa oprávnená v zmysle § 669 Občianskeho zákonníka žiadať v plnej výške, keďže tieto boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.

14. Nakoľko v predmetnom prípade boli opravy a údržba vykonané zo súhlasu prenajímateľa, má nájomca nárok na náhradu týchto nákladov vo výške, v akej boli skutočne vykonané, a to bez ohľadu na to, že prípadný hmotný substrát týchto opráv v priebehu času podliehal amortizácii v dôsledku jeho užívania žalobkyňou, ako v odvolaní naznačoval žalovaný. Aj odvolací súd mal za to, že vôľa účastníkov vyššie uvedenej zmluvy smerovala k tomu, aby sa aj žalovaný podieľal na úhrade nákladov na opravu a údržbu nehnuteľnosti investovaných žalobkyňou, a to v podobe symbolického nájomu predmetného nebytového priestoru. Žalobkyňa nemohla užívať predmet nájomu ani v období od 01.01.2017 do 30.07.2018, a preto jej patril aj nárok na náhradu nákladov za toto obdobie, t. j., ako správne uviedol súd prvej inštancie, vo výške 3359,- Eur. Zároveň súd prvej inštancie správne posúdil aj námietku premlčania, keď bolo potrebné vychádzať so všeobecnej premlčacej doby podľa § 101 Občianskeho zákonníka a vzhľadom na to, že išlo o nárok za obdobie od 01.01.2017 do 30.07.2018 a žaloba bola podaná 23.01.2019, bol tento nárok v celom rozsahu uplatnený včas.

15. Odvolací súd ďalej uvádza vo vzťahu k námietke žalovaného o prevzatí právneho názoru (posúdenia vzájomného nájomného vzťahu a nárokov z neho) súdom prvej inštancie z iného sporu účastníkov, že v zmysle § 228 ods. 1 CSP výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak, jeho výrok je tiež záväzný pre súdy a iné štátne orgány, a to aj vtedy, ak ako predbežnú otázku posudzujú právny vzťah medzi týmito účastníkmi, ktorý sa vyriešil uvedeným právoplatným súdnym rozhodnutím; žalobca, ktorý bol stranou sporu, v ktorom súd vydal právoplatné rozhodnutie, je týmto rozhodnutím (jeho výrokom) viazaný, a preto by nemohol v inom spore úspešne uplatňovať proti žalovanému ten istý nárok; ak by tak urobil, zastavením takéhoto nového konania súdom by sa prejavili účinky právoplatne rozhodnutej veci § 230 CSP. Pokiaľ ide o iný (nie ten istý) nárok (predmet konania), zásadne platí, že ak v skončenom konaní strán došlo právoplatným súdnym rozsudkom k vyriešeniu hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého sa aj tento (nový) nárok (neidentický s predmetom skončeného konania - náhrada nákladov za iné obdobie na podklade rovnakej nájomnej zmluvy medzi totožnými účastníkmi) odvodzuje, súd v tomto ďalšom (novom) civilnom sporovom konaní pri zodpovedaní predbežnej otázky (ktorá právoplatným súdnym výrokom sa už vyriešila ako vec sama), je týmto vyriešením viazaný; nesmie preto vychádzať z iného záveru ohľadom existencie, resp. neexistencie práva, resp. právneho vzťahu medzi tými istými stranami, než ako o tomto ich právnom vzťahu už bolo právoplatne rozhodnuté, ak nedošlo k podstatnej zmene skutkových okolností, ktorá by mala vplyv na posúdenie veci, čo v tomto konaní nenastalo. Význam právoplatnosti súdneho rozhodnutia má aj pozitívnu stránku spočívajúcu v pôsobení vecnom, t.j. význam v dosahu záväznosti na rozhodnutie o inej veci. To, že nejde o rozhodnutie o tej istej veci (s identickým predmetom konania), ešte neznamená, že už raz súdom v predošlom civilnom sporovom konaní s konečnou platnosťou medzi stranami vyriešenú otázku hmotnoprávneho vzťahu by mohol neskôr (ďalší) súd v inom (novom) civilnom sporovom konaní medzi tými istými stranami posudzovať inak ako otázku predbežnú. Subjektívne vymedzenie záväznosti rozhodnutia o prejudiciálnej otázke je také, že súd v

novom konaní musí rešpektovať prejudiciálny účinok právoplatného rozhodnutia u tých istých strán. So zreteľom na právoplatnosť a z toho plynúcu záväznosť a nezmeniteľnosť právoplatného rozhodnutia je akékoľvek „nové“ právne posudzovanie právoplatného súdneho rozhodnutia v inom (ďalšom) spore tých istých strán pri totožnom skutkovom stave vylúčené (nepripustné); iné riešenie by znamenalo, že súd môže porušiť viazanosť uloženú mu zákonodarcom v ustanovení § 228 ods. 1 CSP. V prípadoch ak súd účinok (vplyv právoplatného rozhodnutia vydaného v civilnom sporovom konaní založený na záväznosti tohto rozhodnutia aj v ďalšom civilnom sporovom konaní tých istých účastníkov) ignoruje, rozhodne v rozpore s prejudikovaným hmotnoprávnym vzťahom, dochádza k nerešpektovaniu záväzného súdneho rozhodnutia. Popretie prejudiciálnej záväznosti právoplatného súdneho rozhodnutia znamená zásah do stability práva a právnych vzťahov ako aj do riadneho výkonu spravodlivosti a popretie princípu právnej istoty. Zásada právnej istoty (článok 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky) je integrálnou súčasťou práva na spravodlivý proces (porovnaj rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/133/2009 zo dňa 29.04.2010, sp. zn. 1Cdo/44/2010 zo dňa 31.01.2012, sp. zn. 4Cdo/231/2013 zo dňa 25.06.2014, sp. zn. 2MCdo/2/2014 zo dňa 30.10.2014 a sp. zn. 3Cdo/115/2016 zo dňa 28.06.2017) a je vyjadrená osobitne aj v článku 2 ods. 1 a 2 CSP. Vzhľadom na zásadu prejudiciality a viazanosti súdu právoplatnými rozhodnutiami vydanými v inom konaní nemal konajúci súd prvej inštancie ako všeobecný súd pri totožnom skutkovom stave možnosť výberu v otázke, či bude rešpektovať právoplatné rozhodnutie vydané v inom konaní, ktoré rieši otázku prejudiciálnu v súvislosti s riešením posudzovanej veci.

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

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

18. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalobkyňa bola v odvolacom konaní úspešná, a preto jej odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

XX. Toto rozhodnutie bolo senátom krajského súdu prijaté jednomyseľne.

Poučenie:

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

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

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