

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	1Cdo/83/2021
Identifikačné číslo spisu:	1204117842
Dátum vydania rozhodnutia:	27.06.2023
Meno a priezvisko:	JUDr. Erika Šobichová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2023:1204117842.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu M. Š., narodeného XX. T. XXXX, N. - A., N. XX, podnikajúceho pod obchodným menom Jozef Šelc - UNIVERZÁL, IČO: 11922290, zastúpeného advokátkou JUDr. Janou Polakovičovou, Bratislava - Lamač, Studenohorská 42, proti žalovaným 1/ Slovenská akadémia vied, Bratislava, Štefánikova 49, IČO: 00037869, zastúpenému advokátskou kanceláriou MARCO & LUCAS Legal, s. r. o., Bratislava - Staré Mesto, Zelená 2, IČO: 35 816 317, 2/ obchodnej spoločnosti Gibor (Bratislava), a.s., Bratislava, Plynárenská 7/C, IČO: 35 823 534, zastúpenému Advokátskou kanceláriou ECKER - KÁN & PARTNERS, s.r.o., Bratislava, Nám. Martina Benku 9, IČO: 35 886 625, o náhradu škody a určenie platnosti zmluvy, vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 10C/56/2006, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 31. marca 2020 č. k. 3Co/10/2017-1306, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ majú proti žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava I (ďalej aj „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo 14. júna 2016 č. k. 10C/56/2006-1104 zastavil konanie v časti o zaplatenie 130 606,45 eura (výrok I.); zastavil konanie aj v časti o určenie platnosti Zmluvy o nájme nebytového priestoru uzavretej medzi žalobcom a Ústavom mikrobiológie Slovenskej akadémie vied dňa 24. mája 1999, vrátane jej dodatkov zo dňa 9. novembra 1999 a zo dňa 1. júla 2000 (výrok II.) a žalobu zamietol (výrok III.) s tým, že o trovách konania rozhodne po právoplatnosti rozsudku vo veci samej samostatným uznesením (výrok IV).

1.1. Rozhodnutie zdôvodnil tým, že žalobca sa po zmene žaloby, pripustenej na pojednávaní dňa 13. mája 2016, domáhal, aby boli žalovaní 1/ a 2/ zaviazaní spoločne a nerozdielne uhradiť žalobcovi 280 000 eur spolu s úrokmi z omeškania z tejto sumy vo výške 8 % ročne od 3. apríla 2011 až do zaplatenia za zhodnotenie administratívno-prevádzkovej budovy so súpisným č. XXXX v N. - m.č. F., katastrálne územie D., podľa Zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 24. mája 1999, vrátane jej dodatkov zo dňa 9. novembra 1999 a zo dňa 1. júla 2000. Uvedenú zmluvu súd prvej inštancie posúdil ako platnú.

Ustálil, že zmluva bola podpísaná 24. mája 1999, preto ak bola uzavretá na dobu piatich rokov odo dňa podpísania, tak bola uzavretá na dobu od 24. mája 1999 do 24. mája 2004. Vo vzťahu k dodatku z 9. novembra 1999 však súd uviedol, že tento dodatok neprešiel schvaľovacím konaním v súlade so smernicou Predsedníctva SAV o postupe pracovísk pri dislokácii a nájme nebytových priestorov a v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. Dodatkom z 1. júla 2000 malo dôjsť k zmene doby nájmu na dobu súhrnne dlhšiu ako päť rokov, kedy bolo potrebné postupovať v súlade s § 13 ods. 1 druhá veta zákona č. 278/1993 Z. z., t. j. zabezpečiť písomný súhlas ministerstva financií, k čomu v tomto prípade nedošlo. Preto súd prvej inštancie posúdil obidva dodatky ako neplatné, uzavreté v rozpore s kogentnými ustanoveniami § 8a a § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z.

1.2. Súd prvej inštancie nemal za preukázané tvrdenie žalobcu, že postupoval v súlade s § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t. j. že zmeny na predmete nájmu vykonával so súhlasom prenajímateľa, nakoľko z listinných dokladov založených v spise ustálil opak. I keď Ústav mikrobiológie SAV listom zo 16. mája 2000 požiadal Úrad Predsedníctva SAV o súhlas so zmenou účelu užívania predmetu nájmu z kancelárskych na ubytovacie priestory, Úrad Predsedníctva SAV listom zo 7. decembra 2001 žalobcovi oznámil, že nesúhlasí s takouto zmenou účelu užívania predmetu nájmu a zároveň ho vyzval na navrátenie nebytových priestorov do pôvodného stavu. Nesúhlas Úradu Predsedníctva SAV so zmenou účelu nájmu jednoznačne vyplýva aj z listu zo 16. januára 2002 a výzvy zo 4. februára 2002. Listom z 2. mája 2002 Úrad Predsedníctva SAV upovedomil žalobcu o začatí ponukového konania na predaj prebytočného majetku štátu a vyzval ho na pozastavenie všetkej stavebnej činnosti. Keďže nebol daný súhlas prenajímateľa so stavebnými úpravami podľa § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka s poukazom na § 13 ods. 5 zákona č. 278/1993 Z. z., právnym dôsledkom zmien uskutočnených bez súhlasu prenajímateľa je nielen absencia úhrady nákladov nájomcu, resp. náhrady zvýšenia hodnoty predmetu nájmu, ale aj vznik povinnosti nájomcu uviesť na svoje náklady vec do pôvodného stavu.

1.3. Súd prvej inštancie mal za ustálené, že nájomný vzťah medzi žalobcom a žalovaným 1/ bol ukončený uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá, t. j. dňom 24. mája 2004, pričom žalovaný 2/ nemohol vstúpiť do práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy, keďže nadobudol dotknutú nehnuteľnosť až 22. júna 2004. Avšak aj v prípade, ak by žalovaný 2/ nadobudol nehnuteľnosť počas trvania zmluvy, nemožno opomenúť, že v kúpnej cene nehnuteľnosti bola zohľadnená jej aktuálna hodnota, vrátane nákladov spojených s jej zhodnotením; keďže podľa čl. IX. bod 2 zmluvy by mali byť náklady zhodnotenia hradené nájomcovi z ceny predaja, tak by mali byť hradené tým subjektom, ktorý prijal kúpnu cenu, t. j. žalovaným 1/. Súd prvej inštancie preto ustálil, že žalovanému 2/ nesvedčí pasívna legitímácia v spore.

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej aj „odvolací súd“) na odvolanie žalobcu rozsudkom z 31. marca 2020 č. k. 3Co/10/2017-1306 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti a žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok proti žalobcovi na náhradu trov odvolacieho konania. V celom rozsahu sa stotožnil s odôvodnením napadnutého rozsudku.

2.1. V odôvodnení odvolací súd ďalej uviedol, že žalobca síce vykonal na predmete nájmu určité zmeny, resp. vykonal určité práce, čo je zrejmé zo znaleckých posudkov. Okolnosti predchádzajúce uzavretiu zmluvy, resp. existujúce počas jej trvania, na ktoré žalobca poukazoval a na podporu ktorých predkladal dôkazy, síce navodzujú dojem, že prenajímateľ mal záujem, resp. zámer vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu, avšak so žalobcom predložených dôkazov nemožno dospieť k záveru, že prenajímateľ súhlasil s tým, aby rekonštrukciu, resp. stavebné úpravy na predmete nájmu vykonal nájomca. Ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zakotvujúce požiadavku súhlasu prenajímateľa, treba vykladať skôr reštriktívne (rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 5. apríla 2004 sp. zn. 26Cdo/449/2003), a to najmä v situácii, kedy je nutné rešpektovať autonómiu vôle zmluvných strán, ktoré si v čl. VIII. bod 7 zmluvy výslovne dohodli, že nájomca môže vykonávať stavebné úpravy iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa; žalobcovi teda uvedená podmienka musela byť známa.

2.2. Skutočnosť, že zmluvné strany v čl. VI. zmluvy skonštatovali potrebu generálnej opravy niektorých častí budovy, vrátane elektroinštalácie a strechy, resp. prestavby objektu, nemožno v kontexte zmluvy posúdiť ako súhlas prenajímateľa so zmenou na predmete nájmu. Uvedený text totiž iba popisuje stav predmetu nájmu, ktorý sa v čl. IV. bode 2 zmluvy premietol do výšky nájomného. Nie je možné dospieť k záveru, že prenajímateľ tým odsúhlasil stavebné úpravy predmetu nájmu zo strany nájomcu. Ani z obsahu rozhodnutia Okresného úradu Bratislava II, ktorým bola povolená zmena v užívaní stavby,

nemožno dospieť k záveru, že prenajímateľ súhlasil so zmenou na predmete nájmu a dokonca z neho ani nevyplýva, že by k nejakej zmene na predmete nájmu došlo, keďže - ako sa uvádza v odôvodnení - Okresný úrad Bratislava II rozhodoval na základe žiadosti žalobcu o vydanie rozhodnutia na zmenu účelu užívania časti stavby bez stavebných úprav.

2.3. Odvolací súd ďalej dospel k záveru, že na prejednávany prípad nemožno aplikovať ustanovenia o bezdôvodnom obohatení z dôvodu, že právny vzťah medzi stranami sporu je samostatným občianskoprávnym vzťahom, ktorý nemožno posudzovať podľa ustanovení o bezdôvodnom obohatení. Žalobca porušil svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy a zo záväzných právnych predpisov, ktoré pre zmeny na predmete nájmu vyžadujú súhlas prenajímateľa, v dôsledku čoho mu v zmysle § 667 Občianskeho zákonníka nevznikol nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci; priznanie protihodnoty titulom vydania bezdôvodného obohatenia by bolo obchádzaním § 667 Občianskeho zákonníka a porušením zásady *ex iniuria ius non oritur* (z neprávania nemôže vzniknúť právo). Protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci, je nájomca oprávnený požadovať výlučne za predpokladu predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa so zmenou na predmete nájmu. K námietke žalobcu, že v ustanovení čl. IX. bod 2 zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade prevodu vlastníctva predmetu nájmu na tretiu osobu budú náklady jeho zhodnotenia nahradené nájomcovi v preukázateľnej výške, a to z ceny predaja, odvolací súd uviedol, že toto ustanovenie je nutné vykladať v kontexte celej zmluvy, z ktorej jednoznačne vyplýva, že na zhodnotenie predmetu nájmu stavebnými úpravami je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.

2.4. Súhlas ministerstva financií, resp. zriaďovateľa na uzavretie nájomnej zmluvy požadovaný zákonom č. 278/1993 Z. z. má podľa odvolacieho súdu charakter podmienky súkromného práva, a to odkladacej podmienky. V posudzovanej veci však nedošlo ani k dodatočnému schváleniu dodatkov k zmluve spôsobom, ktorý určuje zákon č. 278/1993 Z. z., teda nedošlo k naplneniu odkladacej podmienky a ani k právnym následkom úkonov- dodatkov k zmluve. Avšak aj keby dodatky boli platné, ani z nich nie je možné dospieť k záveru, že prenajímateľ dal žalobcovi súhlas so zmenami na predmete nájmu. Ani rozšírenie účelu nájmu i na ubytovacie zariadenia v časti objektu nemožno považovať za dostatočne určitý prejav vôle prenajímateľa - súhlas s tým, aby nájomca vykonal zmeny na predmete nájmu; aj v prípade platného rozšírenia účelu nájmu by žalobca potreboval v súlade s čl. VIII. bod 7 zmluvy písomný súhlas prenajímateľa so stavebnými zmenami.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca (ďalej aj „dovolateľ“). Navrhol, aby dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Ako dovolací dôvod uviedol, že súdy mu nesprávnym procesným postupom znemožnili, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 písm. f) Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“).

3.1. Dovolanie zdôvodnil tým, že z rozhodnutia súdu prvej inštancie, že zmluva je platná, vyplýva, že je platné aj ustanovenie článku IX ods. 2 tejto zmluvy, podľa ktorého „zmluvné strany sa dohodli, že len v prípade prevodu vlastníctva tretej osobe náklady zhodnotenia predmetných priestorov budú nájomcovi nahradené v preukázateľnej výške, a to z ceny predaja“. Tento záväzok zaväzuje prenajímateľa aj ak by k prevodu tretej osobe došlo po skončení nájmu dohodnutého platnou zmluvou o nájme. O znaleckom dokazovaní rozhodol okresný súd, pričom podľa záveru znalca žalobca zachránil schátralý objekt. Prvoinstančný súd v rozsudku výslovne uviedol, že „v kúpnej cene nehnuteľnosti, ktorú žalovanému 1/ zaplatil žalovaný 2/, bola zohľadnená jej aktuálna hodnota, vrátane nákladov spojených s jej zhodnotením“. Súd z týchto svojich právnych názorov nevyvodil správne právne závery. Žalovaný 1/ žalobcovi nenahradil náklady zhodnotenia predmetných priestorov, hoci celú cenu z predaja dostal a ponechal si ju. Vo vzťahu k pasívnej legitímácii žalovaného 2/ dovolateľ uviedol, že tento bol prenajímateľom od 22. do 30. júna 2004, pričom žalovaný 2/ v súvislosti s kúpou predmetu nájmu písomne vyhlásil, že preberá záväzky zo zmluvy, ktorú so žalobcom uzavrel žalovaný 1/, t. j. že preberá aj záväzok týkajúci sa náhrady za zhodnotenie stavby. Ako nový prenajímateľ mohol a mal ovplyvniť dodržanie záväzku aj z čl. IX uzavretej zmluvy.

3.2. Dovolateľ ďalej uviedol, že odvolací súd uprednostnil posudzovanie zistení a tvrdení vyznievajúcich v neprospech žalobcu a v prospech záujmu žalovaných, predovšetkým žalovaného 1/ zbaviť sa záväzku na náhradu nákladov na zhodnotenie prenajatej nehnuteľnosti. Podľa dovolateľa sa odvolací súd pri viacerých jeho námietkach, ktoré boli významné z hľadiska princípu rovnosti strán sporu (čl. 6 CSP)

obmedzil na ich oboznámenie bez stanoviska súdu k ich opodstatnenosti a ich vzájomným súvislostiam. Postupoval pritom jednostranne a nie ako nestranný súd. Dovolateľ zdôraznil, že žalovaný 1/ mal primárny záujem na zachovaní objektu a odstránení jeho zlého technického stavu a schátralosti. Preto pristúpil na prenájom a rekonštrukciu objektu formou nájomnej zmluvy. Predsedníctvo SAV dňa 8. októbra 1998 prerokovalo využitie budovy na Mlynských Nivách. Z Prílohy I vyplýva, že o objekt mala záujem spoločnosť Slovgen, s.r.o., a to predovšetkým o jej odkúpenie. Záver tejto prílohy obsahuje návrh: „vyhovieť žiadosti Slovgen, s.r.o. a uzavrieť s ním dohodu o oprave budovy“. Úrad Predsedníctva SAV po neúspešnom rokovaní so spoločnosťou Slovgen, s.r.o. o oprave objektu prijal oznámenie žalobcu zo dňa 7. decembra 1998 obsahujúce žiadosť o prenájom objektu. Žalobca ako záujemca o nájom bol dobromyseľný s vedomím, že žalovaný 1/ má záujem, aby žalobca počas nájmu svojou prácou a za svoje prostriedky odstránil zlý technický stav objektu, zistený aj osobnou prehliadkou uskutočnenou spolu s riaditeľom Ústavu mikrobiológie SAV pred uzavretím zmluvy o nájme a výslovne popísaný v zmluve.

3.3. Dovolateľ konštatoval, že súd prvej inštancie a následne ani odvolací súd neprihliadli na časovú nadväznosť postupu žalovaného 1/ a sústavné jednoznačné vyjadrovanie jeho záujmu o rekonštrukciu objektu. Zrejme z hľadiska rozsahu predpokladaných prác, ktoré sa v objekte mali vykonať, bolo aj Úradu Predsedníctva SAV zrejmé, že obdobie piatich rokov nebude postačovať; dôkazom je list Úradu Predsedníctva SAV zo dňa 13. augusta 1999, ktorým zasielal Ústavu mikrobiológie SAV ako správcovi objektu schvaľovací protokol č. 48/99 k nájomnej zmluve. Posledná veta znie: „Navrhujeme Vám, aby v čl. III. Doba nájmu bol stanovený dátum prenájmu od 1. januára 2000 do 31. decembra 2010.“ Riaditeľ Ústavu mikrobiológie SAV listom zo 6. septembra 1999 predložil 6 vyhotovení nájomnej zmluvy so žalobcom, ktorá sa „má predložiť na schválenie Ministerstvu financií SR“. Ministerstvo financií však listom z 29. decembra 1999 vrátilo túto zmluvu bez schválenia Úradu Predsedníctva SAV a následne riaditeľ tohto úradu požiadal riaditeľa Ústavu mikrobiológie SAV „o upravenie zmluvy v zmysle citovaného listu ministerstva financií a dodržanie zákona č. 278/93 Z. z.“. Dislokačná komisia Predsedníctva SAV podľa bodu 4 zápisnice zo dňa 30. novembra 1999 požadovala od Ústavu mikrobiológie SAV predložiť stavebné povolenia od žalobcu na rekonštrukciu objektu. Zadovážiť stavebné povolenia však mal správca majetku štátu. Dňa 26. mája 2000 predseda Dislokačnej komisie SAV vykonal prehliadku objektu za účasti riaditeľa Mikrobiologického ústavu SAV a v liste zo dňa 5. júna 2000 okrem iného uviedol, že SAV „má záujem, aby objekt bol v dobrom stave, čo je možné dosiahnuť v spolupráci s firmou Šelc (t. j. so žalobcom). Vzhľadom na stav veci je potrebné postupovať razantne, lebo bolo už vykonaných množstvo prác bez stavebného povolenia. Stavebné povolenia by mal získať Ústav mikrobiológie SAV, ale nemusíte to robiť Vy, poverte týmto všetkým firmu Šelc.“

3.4. Napokon dovolateľ dodal, že práce vykonával podľa projektovej dokumentácie, ktorú v novembri 1999 predložil Ústavu mikrobiológie SAV aj Úradu Predsedníctva SAV. Táto dokumentácia bola obsahom znaleckého posudku, ktorý pre SAV v r. 2004 vypracoval znalec L. O., pričom túto dokumentáciu znalci nedali on (dovolateľ), mal ju iba žalovaný 1/. Dovolateľ vyjadril názor, že za dodržanie právnych predpisov o správe majetku zodpovedá iba správca tohto majetku. Nájomca nie je právnym subjektom oprávneným a povinným zadovážovať schválenie úkonu správcu majetku štátu alebo súhlas s takýmto úkonom a nie je ani subjektom, ktorý má „trpieť“ za to, že jeho zmluvný partner porušil právne predpisy. Vyčítané nedostatky/pochybenie aj pri formulovaní obsahu zmluvy spôsobil žalovaný 1/ a plne za ne zodpovedá.

4. Žalovaný 1/ vo vyjadrení k dovolaniu navrhol, aby dovolací súd dovolanie žalobcu ako nedôvodné zamietol. Poukázal na to, že žalobca v dovolaní iba opätovne popisuje skutkové okolnosti a predkladá dovolaciemu súdu dôkazy, ktoré sú už súčasťou súdneho spisu a s ktorými sa vysporiadal súd prvej inštancie. Úmyslom žalobcu v rámci dovolacieho konania je teda preskúmanie skutkovej stránky a hodnotenia dôkazov. S poukazom na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 1. augusta 2012 sp. zn. 5Cdo/115/2012 a ďalšie rozhodnutia najvyššieho súdu žalovaný 1/ pripomenul, že dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok, preto sa ním nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvého a druhého stupňa, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Podľa žalovaného 1/ súd prvej inštancie aj odvolací súd žiadnym spôsobom neporušili základné práva dovolateľa, pričom takáto skutočnosť ani nevyplýva z podaného dovolania, ktoré spočíva vo svojej podstate len vo vyslovení nesúhlasu s rozhodnutím súdu prvej inštancie, potvrdeným aj odvolacím

súdom.

5. Žalovaný 2/ vo vyjadrení k dovolaniu navrhol, aby dovolací súd dovolanie žalobcu zamietol, alternatívne odmietol. Uviedol, že trvá na tom, že nie je pasívne legitimovaným subjektom v tomto spore. Predmetnú nehnuteľnosť nadobudol od žalovaného 1/ kúpnu zmluvou za odplatu, ktorá zahŕňala už aj zhodnotenie nehnuteľnosti žalobcom. Túto skutočnosť žalobca v celom súdnom konaní nepoprel. Z čl. IX ods. 2 zmluvy o nájme vyplýva, že zhodnotenie nehnuteľnosti, ktoré vykonal žalobca, malo byť vyplatené z kúpnej ceny, a tú žalovaný 2/ v celej výške zaplatil žalovanému 1/. Je neprípustné, aby opakovane zaplatil niečo, za čo už v minulosti preukázateľne zaplatil. Preto malo byť zhodnotenie nehnuteľnosti vyplatené žalobcovi žalovaným 1/.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „dovolací súd“, resp. „najvyšší súd“) ako súd príslušný na rozhodnutie o dovolaní (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) po preskúmaní, či dovolanie obsahuje zákonom predpísané náležitosti (§ 428 CSP) a či sú splnené podmienky podľa § 429 CSP, dospel k záveru, že dovolanie žalobcu nie je prípustné a je potrebné ho odmietnuť.

7. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

8. Podľa § 420 písm. f) CSP dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

9. Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. Dovolačný dôvod sa vymedzí tak, že dovolaateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 CSP).

10. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

11. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých vec bola právoplatne skončená (meritórnym rozhodnutím predstavujúcim *res iudicata*), musí byť vyvážené sprísnenými podmienkami prípustnosti. Právnu úpravu dovolania a dovolacieho konania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať rozširujúco; namieste je tu skôr reštriktívny výklad. Ak by najvyšší súd bez ohľadu na prípadnú neprípustnosť dovolania pristúpil k posúdeniu vecnej správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu a na tom základe ho prípadne zrušil, porušil by základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane [porovnaj rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) sp. zn. II. ÚS 172/03].

12. Je potrebné dať za pravdu žalovanému 1/, že žalobca v dovolaní v podstate len zhrnul svoju argumentáciu, uvádzanú už v konaní pred súdom prvej inštancie a odvolacím súdom, a vyjadril nesúhlas

s hodnotením dôkazov a so závermi oboch súdov. Z dovolania nie je zrejmé, v čom konkrétne odvolací súd procesne nesprávne postupoval a ktoré procesné práva dovolateľovi odňal.

13. Súd prvej inštancie a odvolací súd správne posúdili vec okrem iného podľa ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

14. Otázka, či v tomto prípade žalobca ako nájomca mal súhlas žalovaného 1/ na ním vykonávané zmeny prenajatého objektu, je otázkou skutkovou, na ktorú je zamerané dokazovanie v konaní pred súdom prvej inštancie a prípadne aj pred odvolacím súdom. Dovolací súd však nie je súdom skutkovým, teda nemôže vecne prehodnocovať vyhodnotenie dôkazov súdmi nižšej inštancie a prijímať odlišné skutkové závery. Môže len na základe dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP preskúmať, či sa súdy nižšej inštancie nedopustili takého nesprávneho procesného postupu, ktorým by znemožnili strane, aby uskutočňovala svoje procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Nevykonanie navrhnutých dôkazov, prípadne vyhodnotenie dôkazov spôsobom, ktorý je v zjavnom rozpore so zásadami ustanovenými v § 191 CSP alebo ktorý odporuje základným princípom logiky (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.) môžu za určitých okolností predstavovať nesprávny procesný postup, vedúci až k porušeniu práva na spravodlivý proces. V posudzovanom prípade však k takémuto pochybeniu súdov nižšej inštancie nedošlo.

15. Odvolací súd pripustil, že žalobca vykonal na predmete nájmu určité zmeny, resp. vykonal určité práce, avšak nepreukázal, že tak urobil so súhlasom žalovaného 1/. K tomu odvolací súd uviedol, že takýto súhlas žalovaného 1/ ako prenajímateľa nemožno odvodiť z čl. IX. bodu 2 zmluvy, kde sa zmluvné strany dohodli, že len v prípade prevodu vlastníctva predmetu nájmu na tretiu osobu budú náklady jeho zhodnotenia nahradené nájomcovi v preukázateľnej výške, a to z ceny predaja. Odvolací súd správne uviedol, že toto ustanovenie je nutné vykladať v kontexte celej zmluvy, z ktorej jednoznačne vyplýva, že na zhodnotenie predmetu nájmu stavebnými úpravami je potrebný písomný súhlas prenajímateľa (okrem iného to takto bolo výslovne dohodnuté v čl. VIII. bod 7, kde dokonca zmluvné strany nad rámec zákonných požiadaviek dohodli, že súhlas prenajímateľa so stavebnými úpravami vykonávanými nájomcom musí mať písomnú formu). V tomto kontexte zmluvné dojednanie, že prenajímateľ uhradí nájomcovi náklady na zhodnotenie predmetu nájmu (len) v prípade predaja nehnuteľnosti tretej osobe je možné interpretovať aj tak, že ide len o náklady takých stavebných úprav, ktoré boli prenajímateľom odsúhlasené.

16. Je možné prisvedčiť dovolateľovi, že žalovaný 1/ (pôvodne) chcel predmetný objekt rekonštruovať, mal k tomu už (v decembri 1997) vypracovanú architektonickú štúdiu a následne sa pokúšal o dohodu s firmou Slovgen, s.r.o. o oprave budovy. Tieto udalosti, predchádzajúce uzavretie nájomnej zmluvy so žalobcom, však nemožno vnímať ako dôkaz, že so žalobcom uzavretá zmluva mala tiež smerovať k oprave budovy. Práve naopak, keď žalovaný 1/ pôvodne chcel uzavrieť s firmou Slovgen, s.r.o. dohodu o oprave budovy, potom ak by mal v úmysle uzavrieť zmluvu s rovnakým obsahom so žalobcom, nebol dôvod, aby dohodu o oprave budovy so žalobcom formuloval ako bežnú nájomnú zmluvu, vrátane ustanovenia o povinnosti nájomcu vyžiadať si písomný súhlas od prenajímateľa na akékoľvek stavebné úpravy.

17. Podobne interná komunikácia medzi predsedom Dislokačnej komisie SAV a riaditeľom Ústavu mikrobiológie SAV, v ktorej boli zmienky o možnosti rekonštruovať stavbu, „čo je možné dosiahnuť v spolupráci s firmou Šelc“ (žalobcom), vrátane potreby stavebného povolenia a možnosti poveriť tým firmu Šelc, síce nasvedčuje tomu, že predseda dislokačnej komisie vyvíjal snahu o uzavretie dohody o oprave budovy so žalobcom, avšak z vykonaného dokazovania vyplýva, že táto snaha nenašla odozvu a nepremietla sa do podpísaného znenia nájomnej zmluvy, ani do výslovného súhlasu žalovaného 1/ s vykonávaním stavebných úprav žalobcom. To, že žalobca v novembri 1999 predložil žalovanému 1/

projektovú dokumentáciu, podľa ktorej následne vykonával práce na prenajatom objekte, je nové tvrdenie žalobcu v dovolacom konaní. Aj keby tomu však tak bolo, predloženie projektovej dokumentácie prenajímateľovi bez preukázania súhlasu prenajímateľa s touto dokumentáciou a s vykonávaním stavebných prác podľa nej, nemá právnu relevanciu vo vzťahu k nárokom žalobcu, uplatňovaným v tomto spore.

18. Aj keď sa v čl. VI. nájomnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu konštatuje potreba generálnej opravy niektorých (aj dôležitých) častí stavby (vrátane elektroinštalácie, strechy), nemožno to posudzovať ako súhlas prenajímateľa so zmenou na predmete nájmu, keďže v tom istom článku zmluvy sa uvádza, že predmet nájmu (nebytové priestory) je v stave, ktorý umožňuje realizovať účel nájmu, navyše - ako tiež správne uviedol odvolací súd - zlý technický stav predmetu nájmu sa podľa čl. IV. bode 2 zmluvy premietol do výšky nájomného. Z toho je zrejmé, že žalobca vedel, že predmet nájmu je v zlom technickom stave, napriek tomu ho považoval za spôsobilý na účel, ktorý bol v nájomnej zmluve dohodnutý ako účel nájmu (kancelárske a skladové priestory) a prenajal si ho v takom stave, v akom objekt v tom čase bol, bez výslovnej požiadavky na vykonanie potrebných (generálnych) opráv a bez výslovného súhlasu prenajímateľa s tým, aby prípadné opravy či úpravy vykonal nájomca.

19. Výslovný súhlas prenajímateľa nemožno vyvodiť ani z ďalších listín predložených žalobcom, vrátane rozhodnutia Okresného úradu Bratislava II, ktorým bola povolená zmena v užívaní stavby. Žiadateľom o rozhodnutie bol totiž žalobca, nie žalovaný 1/ a - ako tiež správne poznamenal odvolací súd - podľa odôvodnenia rozhodnutia išlo o zmenu účelu užívania časti stavby bez stavebných úprav. Inými slovami povedané, aj keby bol dodatok k zmluve zo dňa 9. novembra 1999 platný, dohodu o rozšírení účelu nájmu i na ubytovacie zariadenia v časti objektu nemožno interpretovať ako súhlas prenajímateľa so stavebnými zmenami, keďže nebolo preukázané, že ubytovacie služby by bolo možné poskytovať len po stavebných úpravách (práve naopak, z vyššie uvedeného odôvodnenia rozhodnutia Okresného úradu Bratislava II vyplýva, že užívanie časti stavby na ubytovacie účely bolo možné aj bez stavebných úprav.

20. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že záver odvolacieho súdu, že žalobca nepreukázal súhlas žalovaného 1/ so stavebnými úpravami (zmenami) predmetu nájmu, a preto nemá nárok na úhradu nákladov a ani na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci (§ 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka) je logický a je dostatočne odôvodnený vykonaným dokazovaním, teda nemožno ho považovať za arbitrárny ani inak neudržateľný z hľadiska práva na spravodlivý proces. Za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv dovolateľa.

21. Výklad zákona, aplikovaný na prejednávany spor súdom prvej inštancie a odvolacím súdom, nebol prehnane formalistický. Aj s týmto argumentom žalobcu sa vysporiadal už odvolací súd vo svojom rozsudku, keď uviedol, že je potrebné rešpektovať zmluvnú autonómiu strán nájomnej zmluvy (pričom jej jednotlivé ustanovenia nemožno vytrhávať z kontextu, ale treba ich vykladať s prihliadnutím na obsah celej zmluvy). Je možné súhlasiť s odvolacím súdom aj v tom, že ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zakotvujúce požiadavku súhlasu prenajímateľa, treba vykladať skôr reštriktívne o to viac, že zmluvné strany v zmluve pridali nad rámec zákona požiadavku písomnej formy tohto súhlasu. Keďže žalobca porušil svoju povinnosť vyplývajúcu mu zo zákona aj zo zmluvy (vyžiadať si od prenajímateľa súhlas so zmenami na predmete nájmu), v zmysle § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka mu nevznikol nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci (to platí o dovolateľových nárokoch vo vzťahu k žalovanému 1/, ale aj vo vzťahu k žalovanému 2/, ak ho dovolateľ považoval za prenajímateľa, ktorý prevzal práva a záväzky žalovaného 1/ z nájomnej zmluvy).

22. Pokiaľ súd prvej inštancie konštatoval, že podľa čl. IX. bod 2 zmluvy by mali byť náklady zhodnotenia hradené nájomcovi z ceny predaja, teda by mali byť hradené tým subjektom, ktorý prijal kúpnu cenu, t. j. žalovaným 1/, išlo len o zdôvodnenie nedostatku pasívnej vecnej legitímácie u žalovaného 2/. Nemožno to interpretovať tak, že by tým súd priznal, že žalobca má voči žalovanému 1/ nárok na náhradu nákladov zhodnotenia predmetu nájmu, ale len tak, že ak by aj existovali nejaké nároky žalobcu na náhradu nákladov, išlo by o nároky výlučne voči žalovanému 1/, a nie voči žalovanému 2/ (ktorý zaplatil žalovanému 1/ kúpnu cenu, v ktorej už bolo započítané zhodnotenie budovy žalobcom).

23. Žalobca v dovolaní odkazoval na „viaceré“ námietky, pri ktorých sa odvolací súd obmedzil na ich oboznámenie bez stanoviska súdu k ich opodstatnenosti, avšak neuviedol, o ktoré konkrétne námietky išlo (okrem už vyššie uvádzaných, s ktorými sa však odvolací súd dostatočne vysporiadal). K tomu je potrebné uviesť, že odôvodnenie rozhodnutia v opravnom konaní nemusí odpovedať na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia, ktoré sa preskúmava v odvolacom konaní (II. ÚS 78/05). Rozsudok súdu prvej inštancie a potvrdzujúci rozsudok odvolacieho súdu je potrebné vnímať ako jeden celok a ak odvolací súd považuje závery súdu prvej inštancie za správne, nemusí opakovať odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie. V preskúmvanej veci odvolací súd konštatoval, že považuje závery súdu prvej inštancie za správne, popri tom sa však v odôvodnení svojho rozsudku dostatočne vysporiadal s odvolacími argumentmi žalobcu (z ktorých väčšina bola v zásade zhodná s vyššie prezentovanými dovolacími námietkami).

24. Je teda zrejmé, že oba sudy nižšej inštancie sa dostatočne vysporiadali s tvrdeniami žalobcu, pričom hodnotili dôkazy individuálne aj v ich vzájomných súvislostiach a toto hodnotenie dôkazov nie je nelogické, vnútorne rozporné a neodporuje procesným zásadám hodnotenia dôkazov. Dovolací súd teda nezistil v konaní odvolacieho súdu dovolateľom namietanú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP, preto dovolanie ako procesne neprípustné podľa § 447 písm. f) CSP odmietol.

25. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

26. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.