

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 14Co/112/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1218203411  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 10. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Kriváňová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1218203411.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte v zložení: predsedníčka senátu JUDr. Darina Kriváňová a členovia senátu JUDr. Branislav Král a JUDr. Michaela Krajčová, v spore žalobcu: O. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXX/XX, D. nad T., proti žalovanému: PEXTON Development s. r. o., so sídlom Zvolenská 3, Bratislava, IČO: 47 367 628, zastúpený: Mgr. Jana Bartošová, advokátka, so sídlom Kukučínova 23, Šurany, o zaplatenie 610,65 Eur a vydanie vecí, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II č. k. 26C 20/2018-242 zo dňa 31.10.2019, takto

### r o z h o d o l :

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava II č. k. 26C 20/2018-242 zo dňa 31.10.2019 p o t v r d z u j e.

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

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Bratislava II rozsudkom č. k. 26 C 20/2018-242 zo dňa 31.10.2019 zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 610,65 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 610,65 Eur od 08.12.2017 do zaplatenia, vo zvyšku konanie zastavil a priznal žalobcovi právo na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu.

2. Žalobca sa svojou žalobou domáhal zaplatenia sumy 610,65 Eur ako aj vydania všetkých osobných vecí, ktoré mal dňa 07.12.2017 uložené v byte č. 6 na Y. ulici č. X v I.. Spolu so žalobou sa žalobca domáhal aj nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalobcovi povinnosť predmetné veci vydať. Žalobca vo svojej žalobe uviedol, že v druhej polovici mesiaca august 2017 sa žalovaný spolu s dvoma podnájomcami dohodol na ukončení podnájmu. Pri tejto príležitosti mala byť podľa dohody uzatvorená riadna podnájmná zmluva medzi žalovaným a žalobcom o podnájme časti bytu na obdobie od 01.09.2017 do 31.08.2018. Žalovaný však dňa 21.08.2017 predložil žalobcovi na podpis len ďalší dodatok k nájomnej zmluve zo dňa 26.08.2015 k bytu č. X na Y. ulici č. X v I., v zmysle ktorého podnájom dvoch podnájomcov ku dňu 21.08.2017 končí a od 22.08.2017 podnájmom zostáva žalobca a novým podnájmom sa stáva p. W. L.. Žalobca s týmto súhlasil po ubezpečení zo strany žalovaného, že ešte pred odchodom pôvodných podnájomcov bude žalobcovi predložená pôvodná zmluva, ktorej znenie stále nemal k dispozícii a pri príležitosti výmeny podnájomcov sa vykoná mimoriadne vyúčtovanie platieb za energie a služby. Žalobca následne mailom opakovane žiadal zaslanie pôvodnej zmluvy, vykonanie odpočtu stavov meračov a vykonanie vyúčtovania zálohových platieb za energie a služby. Platby nájomného za mesiace október až november 2017 žalobca riadne a včas uhradil prevodom z vlastného bankového účtu. Dňa 08.11.2017 žalovaný doručil žalobcovi dokument - Platobný príkaz č. XX/XX/XXXX, na základe ktorého žiadal od žalovaného úhradu vo výške

539,97 Eur. Žalobca sa snažil získať vysvetlenie a riešiť situáciu dohodou so žalovaným. Pod hrozbou odstavenia dodávky plynu žalobca uhradil žalovanému požadovanú sumu 539,97 Eur. Vzhľadom na okolnosti týkajúce sa podnájmu časti bytu vyplývajúce z predloženej mailovej komunikácie žalobca uhradil nájomné a zálohovú platbu za podnájom jednej časti bytu za mesiac december 2017 vo výške 440,- Eur dňa 08.11.2017 a p. W. L. uhradil nájomné a zálohovú platbu za podnájom druhej časti bytu za mesiac december dňa 30.11.2017 vo výške 270,- Eur, t. j. uhradil riadnu platbu vo výške 260,- Eur navýšenú o úrok z omeškania vo výške 10,- Eur. Následne dňa 07.12.2017 doručil žalovaný žalobcovi dokument - Skončenie podnájmu, ktorým žalovaný jednostranne vypovedal nájomnú zmluvu s okamžitou platnosťou a požadoval od žalobcu úhradu ďalšej dlžnej sumy vo výške 1.052,- Eur. Dňa 07.12.2017 žalovaný vymenil aj hlavný zámok a namontoval prídavné zámky na vstupných dverách do bytu. Žalobcovi bol znemožnený prístup do bytu, zostal bez oblečenia, jedla a svojich osobných vecí, a to vrátane cestovného pasu a osobného počítača. Žalovaný ani po telefonickej výzve príslušníka Policajného zboru neumožnil žalobcovi vstup do bytu, žalobca preto podal trestné oznámenie.

3. Žalovaný s podanou žalobou žalobcu nesúhlasil a žiadal ju zamietnuť. Žalovaný k žalobe uviedol, že medzi zmluvnými stranami bolo dohodnuté a praxou zaužívané, že v prípade, ak podnájomníci chcú byť prenechať do užívania iným osobám musia o tejto skutočnosti vopred informovať žalovaného. Následne sa medzi zmluvnými stranami podpísal dodatok, ktorým došlo k zmene zmluvných strán, a nová zmluvná strana pristúpila k pôvodne uzatvorenej zmluve o nájme bytu. Všetku komunikáciu medzi podnájomníkmi a žalovaným na základe obojstrannej dohody a zaužívanej praxe zabezpečoval jediný podnájomník, a to p. J. Z.. V marci sa žalobca dozvedel, že podnájomníci prenechali byt do užívania ďalšej osobe - žalobcovi, a to bez toho, aby o tejto skutočnosti informovali žalobcu. Po zistení tejto skutočnosti dňa 31.03.2019 žalobca predložil p. J. Z. dodatok k nájomnej zmluve určený pre žalobcu a žiadal, aby žalobca uvedený dodatok podpísal. V tomto dodatku bolo jasne napísané, že žalobca nastupuje na miesto predchádzajúcej zmluvnej strany, a zároveň súhlasí so všetkými bodmi pôvodnej zmluvy o nájme bytu zo dňa 28.05.2015. Žalobca s predmetným dodatkom č.1 súhlasil a voči zneniu zmluvy o nájme nenamietal, jeho tvrdenia o tom, že sa neoboznámil so znením zmluvy považoval žalovaný za účelové, nakoľko uvedenú zmluvu o nájme mal k dispozícii podnájomník p. J. Z., keďže bol jednou z jej zmluvných strán. Žalobca tak mal príležitosť oboznámiť sa so znením zmluvy o nájme bytu od p. J. Z., a to aj pred podpisom dodatku č.1. Žalobca svojim následným konaním dal jasne najavo, že súhlasí s dodržiavaním povinností podľa Zmluvy o nájme bytu a dokonca dňa 21.08.2017 slobodne a vážne podpísal ďalší Dodatok, podľa ktorého od 22.08.2017 podnájomníkmi predmetného bytu ostávajú žalobca a p. W. L.. Ak žalobca nesúhlasil s podmienkami nájmu, mal podľa žalovaného zmluvný vzťah ukončiť, a z predmetného bytu sa odsťahovať. Toto neurobil a následne podpísal aj ďalší Dodatok č.2. Žalovaný predložil predmetnú zmluvu o nájme ako dôkaz pri podaní svojej žaloby o zaplatenie 610,65 Eur s príslušenstvom, a o vydanie vecí s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, čím jasne preukázal, že s jej znením bol uzročený a mal ju k dispozícii. Žalovaný ďalej uviedol, že žalobca bol jednou zo zmluvných strán a zmluvy o nájme bytu a nie izby. Od začiatku vedel, že jednu vec užívajú viaceré osoby, ktoré sú voči žalovanému zaviazané spoločne a nerozdielne. Vzhľadom na to, že žalobca spolu s podnájomníkom J. Z. začali platiť nájomné oneskorene, upozornil ich žalovaný, že si majú riadne plniť svoje povinnosti, inak bude nútený podnájom ukončiť. Žalobca sa mal omeškať s platbami za nájom v mesiaci júl, august a december 2017. Žalovaný taktiež uviedol, že žalobca spolu s J. Z. ubytovával na byte rôzne osoby, a to väčšinou bez súhlasu a vedomosti žalovaného. Žalovaný uviedol, že veci žalobcu na byte zadržal z dôvodu, že z bytu odišiel podnájomník W. L. bez toho, aby uhradil všetky poplatky spojené s užívaním bytu, a žalobca vyslovene uviedol, že mu za nájom bytu nezaplatí. Z tohto dôvodu aj skončil podnájomný vzťah so žalovaným. Žalovaný v rámci svojej obrany voči žalobe taktiež uviedol, že žalobca mu spôsobil škodu, ktorá pozostáva jednak z opráv vykonaných na byte vo výške 1.564,68 Eur a jednak z ušlého zisku vo výške 1.800,- Eur za obdobie 3 mesiacov, kedy byt nebol prenajatý.

4. Súd prvej inštancie uznesením č. k. 26C/20/2018-83 zo dňa 07.05.2018 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému povinnosť vydať žalobcovi predmety špecifikované v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Toto neodkladné opatrenie nadobudlo vykonateľnosť dňa 06.06.2018 a právoplatnosť dňa 30.05.2018. Žalobca vzal svoju žalobu späť v časti, v ktorej sa domáhal vydania vecí špecifikovaných v žalobe, nakoľko tieto mu boli žalovaným po podaní žaloby vydané. Súd prvej inštancie v súlade s § 145 ods. CSP konanie v späťvzatej časti zastavil.

5. Dňa 30.01.2019 doručil žalovaný súdu prvej inštancie vzájomnú žalobu, ktorou sa od žalobcu domáhal zaplata sumy 3.364,68 Eur. Súd túto vzájomnú žalobu vylúčil na samostatné konanie uznesením č. k. 26C/20/2018-156 zo dňa 03.06.2009.

6. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie preukázané, že v konaní nebolo sporné, že žalovaný bol nájomcom bytu č. 6, ktorý sa nachádza na Y. ulici č. X v I.. Žalovaný tento byt následne prenechával do podnájmu ďalším podnájomcom, pričom jedným z týchto podnájomcov sa na základe dodatku k tejto zmluve stal aj žalobca. Spornou nebola ani skutočnosť, že žalovaný dňa 07.12.2017 znemožnil žalobcovi predmetný byt užívať a to tým, že vymenil zámok na vchodových dverách a namontoval ďalšie prídavné zámky. Žalovaný zároveň zadržoval a odmietal žalobcovi vydať jeho osobné veci, ktoré sa v byte nachádzali, a to dokonca vrátane jeho osobných dokladov (cestovného pasu). Vrátanie týchto vecí podmieňoval uhradením ním stanovených čiastok. Z vykonaného dokazovania teda vyplýva, že žalobca uhradil žalovanému platbu za podnájom predmetného bytu za mesiac december 2017, ako aj žalovaným vyúčtovaný a nepreukázaný nedoplatok, pričom byt od 07.12.2017 nemohol užívať práve v dôsledku konania žalovaného. Nárok uplatnený žalobcom v tomto konaní pozostáva práve z nároku na vrátenie časti zaplateného podnájmu za obdobie, v ktorom žalobca byt nemohol užívať, ako aj nároku na vrátenie časti zaplatenej zábezpeky. Napriek uvedenému žalovaný nárok žalobcu neuznal, argumentujúc tým, že žalobca (resp. ostatní podnájomníci) spôsobili škodu. Škoda mala pozostávať z nákladov spojených s odstránením poškodení bytu, ktoré mali spôsobiť podnájomníci, ako aj z ušlého zisku, keďže predmetný byt nemal byť v dôsledku týchto poškodení spôsobilý na ďalší podnájom. Žalovaný zároveň považoval ním spôsobené predčasné ukončenie nájmu za porušenie povinnosti dodržať dohodnutú dobu podnájmu, ktorá ho mala oprávňovať sankcionovať žalobcu zmluvnou pokutou podľa čl. V. bod 4 zmluvy.

7. Súd prvej inštancie spor právne posúdil podľa § 420, § 719 ods. 1, § 672 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka.

8. Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru, že obrana žalovaného je účelová a nedôvodná. Súd prvej inštancie zmluvu, ktorá bola označovaná ako nájomná z hľadiska jej obsahu v súlade s § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka posúdil ako zmluvu o podnájme. Žalovaný ako nájomca bytu č. 6 na Y. ulici č. X v I. prenechal touto zmluvou uvedený byt do užívania podnájomcom. Právne vzťahy žalobcu a žalovaného ako účastníkov zmluvy o podnájme vyplývajú práve zo zmluvy o podnájme. Rovnako tak aj podmienky skončenia podnájmu upravuje zmluva. Ak sa zmluvné strany nedohodli inak, v prípade podnájmu platí, že ho možno vypovedať bez uvedenia dôvodov vo výpovedných lehotách platných pre výpoveď nájmu bytu podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Zmluva medzi žalobcom a žalovaným upravovala možnosť jednostranného ukončenia podnájmu zo strany nájomcu a podnájomcu v ustanoveniach čl. V. V zmysle tohto ustanovenia podnájomnej zmluvy bol žalovaný ako nájomca oprávnený ukončiť nájomný vzťah výpoveďou aj vtedy ak podnájomca hrubo porušil ustanovenia zmluvy tým, že nezaplatil nájomné alebo prenechal byt do užívania ďalším osobám bez súhlasu nájomcu. Na uvedené dôvody sa žalovaný odvolával aj vo výpovedi podnájmu (označenej ako skončenie podnájmu) zo dňa 07.12.2017. Z vykonaného dokazovania nevyplýva, že by bol žalobca, resp. druhý podnájomník W. L. dňa 07.12.2017 v omeškaní s akoukoľvek platbou nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. Rovnako tak nebolo preukázané, že by bol žalobca umožnil užívať predmet podnájmu ďalším osobám bez súhlasu žalovaného. Možno tak jednoznačne konštatovať, že výpoveď podnájmu zo strany žalovaného bola neplatná. Odhliadnuc od uvedených skutočností je však nutné konštatovať, že aj v prípade, ak by boli naplnené dôvody pre výpoveď podnájmu podľa čl. V bod 2 písm. a) zmluvy, žalovaný bol v zmysle zmluvy povinný dodržať výpovednú dobu vymedzenú v čl. V bod 3. Výpovedná doba by tak uplynula až 01.03.2018. Žalovaný v žiadnom prípade nebol oprávnený znemožniť žalobcovi užívanie bytu a zadržovať mu jeho osobné veci. Zároveň pokiaľ to bol žalovaný, kto fakticky znemožnil žalobcovi predmet podnájmu užívať, nemôže sa domáhať plnenia titulom zmluvnej pokuty za predčasné ukončenie podnájmu. Podľa žalovaného mali byť žalobcom uplatnené nároky znížené o ním neuhradené položky, ktoré označil ako úrok z omeškania (v sume 31,94 Eur), upomienky za omeškané platby (6,60 Eur), odpis energií nad rámec zmluvy (14,- Eur), nedoplatok za energie (106,36 Eur), upratovanie (150,- Eur). Vznik týchto nárokov však žalovaný žiadnym spôsobom nepreukázal. Až na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 31.10.2019 žalovaný navrhol vykonať dokazovanie listinnými dôkazmi, ktoré mali vznik vyššie uvedených nárokov preukázať. Do termínu tohto pojednávania však žiadne takéto dôkazy nepredložil. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti je zrejmé, že žalovaný nemal ani právo veci žalobcu zadržovať, nakoľko

záložné právo k huteľným veciam podľa § 672 Občianskeho zákonníka nevzniká na zabezpečenie nájomného zo zmluvy o podnájme. Neexistuje žiadny rozumný dôvod na posilnenie postavenia nájomcu ako oprávneného vo vzťahu k podnájomníkovi do tej miery, aby účinky záložného práva uvedeného v ustanovení § 672 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka sa vzťahovali rovnako na osobu nájomcu z titulu zmluvy o podnájme (Rc 28/2007). Konanie žalovaného, ktorým žalobcovi znemožnil predmet podnájmu užívať a zmocnil sa jeho osobných vecí možno považovať za konanie svojvoľné a protiprávne, ktorým hrubým spôsobom zasiahol do práv žalobcu. Žalovaný už vôbec nebol oprávnený podmieňovať vydanie vecí úhradou nájomného (obzvlášť pokiaľ sa ani nepokúsil o ich súpis). Ak žalovaný vo svojej obrane argumentoval škodou, ktorá mu bola spôsobená žalobcom, resp. aj ostatnými podnájomníkmi, s ktorými zdieľal pasívnu solidaritu, bolo jeho povinnosťou preukázať, že na ich strane došlo k naplneniu všetkých predpokladov vzniku ich zodpovednosti za túto škodu. Časť „škody“ mali podľa žalovaného predstavovať náklady na výmenu zámku vchodových dverí, ako aj náklady na montáž ďalších prídavných zámkov na tieto dvere. Žalovaný tak za škodu považuje aj také náklady, ktoré súvisia výlučne s jeho protiprávnym konaním, a žalovanému nárok na úhradu týchto nákladov nemohol vzniknúť a ani nevznikol. Dôvodom výmeny zámku a pridania ďalšieho zámku bola tak, ako to vyplýva z vykonaného dokazovania iba snaha žalovaného protiprávne fyzicky znemožniť žalobcovi ďalšie užívanie bytu a zabrániť mu v prístupe k tomuto bytu. Pri posudzovaní tej časti obrany žalovaného, v ktorej poukazoval na náklady na opravu a práce súvisiace s uvedením prenajatého bytu do pôvodného stavu súd prvej inštancie vychádzal zo skutočnosti, že predmetný byt bol v nepretržitom podnájme od minimálne od 01.09.2015 do 07.12.2017, t. j. viac ako 27 mesiacov. V zmysle článku III. bodu 11. zmluvy žalobcovi tak, ako aj ďalší podnájomcovia zaviazali dňom skončenia podnájmu odovzdať žalovanému byt v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade ak by v priebehu doby podnájmu došlo k poškodeniu bytu alebo k jeho nadmernému opotrebovaniu boli podnájomcovia povinní takéto poškodenia odstrániť alebo uhradiť škodu takto spôsobenú, t. j. uhradiť náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu. Čo je bežným opotrebením je potrebné posudzovať vo vzťahu ku konkrétnej prenajatej veci. Z poškodení tak, ako boli zachytené vo faktúrach vystavených spoločnosťou NEO-EVO s. r. o., ako aj z fotodokumentácie nemožno považovať za preukázané, že by došlo k nadmernému opotrebovaniu bytu, a to aj z dôvodu, že žalovaný vôbec nepreukázal v akom stave bol tento byt podnájomcom odovzdaný. Pokiaľ žalovaný požadoval odstrániť bežné opotrebenie bytu vzniknuté pri jeho užívaní podnájomníkmi, nemôže sa samozrejme domáhať ani náhrady škody v podobe ušlého zisku spôsobenej tým, že tento byt po dobu rekonštrukčných prác nebolo možné prenajmať. Na základe uvedených skutočností, ako aj citovaných zákonných ustanovení súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná, má oporu v zákone. Nakoľko sa žalovaný dostal do omeškania s úhradou svojho peňažného záväzku zaviazal ho súd prvej inštancie v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka aj na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške stanovenej podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Nakoľko žalobca mal vo veci plný úspech, vznikol mu nárok na náhradu trov konania voči žalovanému a to v plnom rozsahu.

9. Proti rozsudku podal odvolanie žalovaný, ktorý nesúhlasil s rozhodnutím súdu prvej inštancie a navrhol, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie a zároveň, aby žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na plnú náhradu trov konania, vrátane odvolacieho konania a trov právneho zastúpenia. V podanom odvolaní žalovaný namietal, že súd prvej inštancie v rámci konania nariadil dve pojednávania, pričom tieto boli stručné. Podľa žalovaného je preto zrejmé, že súd riadne nezistil skutkový stav vecí, strany reálne vôbec nevypočul, zamietol návrhy dôkazov a námietku žalovaného a vzájomnú žalobu ohľadom protipohľadávky voči žalobcovi vylúčil na samostatné konanie. Napriek tomu súdu vôbec neprekážalo vytýkať v rozsudku žalovanému, že dostatočne nepreukázal v tomto konaní svoju protipohľadávku, teda jej dôvodnosť a existenciu. Pritom žalovanému súd vôbec neumožnil, aby v tomto konaní tieto skutočnosti preukazoval. Ďalej žalovaný namietal, že súd prvej inštancie sa vôbec nezaoberal platnosťou zmluvy o podnájme a bez všetkého uzavrel, že jedným z podnájomcov sa na základe dodatku k tejto zmluve stal aj žalobca. Zákon pritom presne definuje spôsoby uzatvorenia zmluvy, pričom spôsob uzatvorenia dodatkom zákon nepozná. Neplatná zmluva nemôže spôsobovať žiadne právne účinky, a nemôžu podľa nej a na základe nej zmluvným stranám vzniknúť žiadne oprávnenia. Nie je preto správne konštatovanie súdu, že medzi žalobcom a žalovaným došlo dodatkom k uzatvoreniu podnájomnej zmluvy, resp. že na základe dodatku sa žalobca stal podnájomcom bytu. Súd má platnosť/neplatnosť zmluvy skúmať ex offio, z úradnej povinnosti, čo sa vôbec nestalo. Ďalej žalovaný namieta, že súd konštatuje, že žalobca nebol v omeškaní so žiadnou platbou nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. Súd však nevykonal

žiadne dokazovanie v tomto smere. Je viac ako reálne, že na byte zostali nevyplatené pohľadávky, ktoré si následne žalovaný od žalobcu žiadal uhradiť. Uvedeným sa súd nijako nezaoberal, hoci sám súd uvádza, že podnájomníci boli zaviazaní spoločne a nerozdielne voči žalovanému. Záverom sa súd vyjadruje k otázke škody, ktorá bola žalovanému spôsobená na byte, hoci žalovanému neumožnil k tomuto sa vyjadriť a predložiť dôkazy a jeho pohľadávku vylúčil na samostatné konanie.

10. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca, ktorý považuje napadnutý rozsudok za správny, a preto žiada, aby ho odvolací súd potvrdil, a žalobcovi priznal nárok na plnú náhradu trov konania. Vo svojom vyjadrení žalobca uviedol, že žalovaný mal tak isto možnosť predložiť dôkazy o opaku žalobcových tvrdení. Žalobca má za to, že žalovaný sa opätovne nevyjadril k veci obžaloby (trestné konanie vedené Okresným súdom Bratislava II pod sp. zn. 4T 36/2019), a zase nepredložil žiadne relevantné dôkazy, ktoré by vyvrátili žalobcove tvrdenia. Tvrdenie žalovaného, že súd prvej inštancie sa vôbec nezaoberal platnosťou zmluvy, považuje žalobca za zaujímavý zvrät, pretože práve žalovaný dodatky k predmetnej zmluve uzatvoril. Navyše mu len fakt, že žalobca pristúpil k zmluve len dodatkom nevedil, keď mu vystavili platobný príkaz na sumu 539,79 Eur. Ďalej žalovanému nevedil fakt, že žalobca pristúpil k zmluve dodatkom ani vtedy, keď pod hrozbou zadržovania jeho osobných vecí žiadali sumu 1052,- Eur. Taktiež fakt, že žalobca pristúpil k zmluve len dodatkom žalovanému nevedil ani pri podaní vzájomnej žaloby na zaplatenie sumy vo výške 3364,68 Eur, ktorú žalovaný podal len voči žalobcovi ako jedinému účastníkovi zmluvy. Ďalej žalobca poukazuje na to, že dohodnutá mesačná výška platieb za nájom celého bytu je z doložených dôkazov úplne zrejmá, preto žalobca nevidí dôvod, prečo by mal súd tento fakt, ktorý nebol predmetom sporu skúmať. Dňa 07.12.2017 žiadny dlh podnájomníkov veci žalovanému neexistoval, naopak protiprávnym ukončením podnájmu zo strany žalovaného sa tento snažil neoprávnene obohatiť, nakoľko nájomné za december 2017 bolo v tom čase už týždeň zaplatené. Nikdy teda žalobca a ostatní podnájomníci neužívali nehnuteľnosť v dobe, keď za daný mesiac nebolo nájomné uhradené. Tvrdenie žalovaného, že na predmetnom byte vznikli škody, považuje žalobca za účelové.

11. K vyjadreniu žalobcu sa replikou vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že nesúhlasí s tvrdeniami žalobcu, a zároveň poukazuje na svoje doterajšie vyjadrenia ako aj na podané odvolanie. Ďalej žalovaný poukazuje na to, že aj z vyjadrenia žalobcu je zrejmé, že vo veci zostalo množstvo neobjasnených, nevysvetlených skutočností, čo len opätovne preukazuje, že okresný súd rozhodol na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu. K trestnému konaniu žalovaný uvádza, že sa nijakým spôsobom nepreukázalo, že by žalobca nemal nedoplatok na nájom. V trestnom konaní nebolo súdom vyslovené, že by žalovaný bezdôvodne ukončil zmluvu, ani nebolo vyslovené, že by žalobca nemal na nájomnom nedoplatky.

12. Žalobca sa k replike žalovaného napriek jej riadnemu doručeniu nevyjadril.

13. Odvolací súd preskúmal vec, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania § 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku, vec prejednal bez nariadenia pojednávania, keďže neboli splnené zákonné podmienky pre jeho nariadenie (nebolo potrebné doplniť, resp. zopakovať dokazovanie, nevyžaduje to dôležitý verejný záujem; § 385 ods. 1 CSP), a dospel k záveru, že odvolaniu žalovaného nemožno priznať úspech. Rozsudok verejne vyhlásil dňa 18.10.2022; o termíne verejného vyhlásenia rozsudku boli strany sporu, ich právni zástupcovia, upovedomené zákonným spôsobom (§ 378 ods. 1, § 219 ods. 1, ods. 3, § 385 ods. 1 CSP). Odvolací súd pri rozhodovaní vychádzal z vyššie uvedených zákonných ustanovení a zo skutočností, ktoré vyšli najavo najneskôr do konca lehoty na podanie odvolania. Rozhodujúcim pre posúdenie vecnej a právnej správnosti rozsudku súdu prvej inštancie, dôvodnosť odvolania, boli skutočnosti, ktoré vyšli najavo vykonaným dokazovaním súdom prvej inštancie, a ktoré nepochybne existovali v čase vyhlásenia rozsudku, v čase podania odvolania.

14. Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým súd zviazal žalovaného na zaplatenie žalobcom požadovanej sumy spolu s príslušenstvom je vecne a právne správny, je výsledkom vykonaného dokazovania, a ako taký ho odvolací súd potvrdil (§ 387 ods. 1, ods. 2 CSP). Odvolateľ v odvolaní neuvádzal podstatné, rozhodujúce, konkrétne, právne skutočnosti, ktoré by odôvodňovali iné rozhodnutie odvolacieho súdu. Na tomto mieste odvolací súd zdôrazňuje, že ide o konanie, v ktorom je súd viazaný žalobou, a teda aj odvolací súd je viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania.

15. Žalobca v odvolaní zopakoval skutočnosti, ktoré boli pred súdom prvej inštancie iba tvrdené, ale nepreukázané. V podanom odvolaní namietal, že súd prvej inštancie nedostatočne zistil skutkový stav veci, strany sporu nevy počul, a zamietol návrhy žalovaného na vykonanie dôkazov.

16. K tomu odvolací súd uvádza, že obsahom práva na spravodlivý súdny proces (čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky) je umožniť každému bez akejkoľvek diskriminácie reálny prístup k súdu, pričom tomuto právu zodpovedá povinnosť súdu vo veci konať a rozhodnúť. Právo na spravodlivý súdny proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav, a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces. Do práva na spravodlivý proces ale nepatrí právo strany sporu, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/2004), ani právo na to, aby bola strana sporu pred všeobecným súdom úspešná, teda aby sa rozhodlo v súlade s jej požiadavkami (I. ÚS 50/2004). Do obsahu tohto práva nepatrí ani právo strany sporu vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I.ÚS 97/1997), resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá strana sporu (II. ÚS 3/1997, II. ÚS 251/2003); porovnaj aj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 175/2013. Navyše vyhodnotenie potenciálnej relevancie navrhovaného dôkazu, ako aj prípustnosti jeho vykonania je úlohou a doménou súdu (§ 185 ods. 1 CSP).

17. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že žalovaný neunesol dôkazné bremeno na preukázanie svojich tvrdení. Tak isto považuje odvolací súd za právne správne uplatnenie sudcovskej koncentrácie k žalovaným predloženým dôkazom (§ 153 CSP). Predpokladom dôkaznej povinnosti je teda tvrdenie skutočností stranou, tzv. bremeno tvrdenia. Medzi povinnosťou tvrdenia a dôkaznou povinnosťou je úzka vzájomná väzba. Ak strana nesplní svoju povinnosť tvrdiť skutočností rozhodne z hľadiska hypotézy právnej normy, potom spravidla ani nemôže splniť dôkaznú povinnosť. Nesplnenie povinnosti tvrdenia, teda neunesenie bremena tvrdenia, má za následok, že skutočnosť, ktorú účastník vôbec netvrdil a ktorá nevyšla inak v konaní najavo, spravidla nebude predmetom dokazovania. Ak ide o skutočnosť rozhodnú podľa hmotného práva, potom neunesenie bremena tvrdenia o tejto skutočnosti bude mať pre stranu väčšinou za následok pre neho nepriaznivé rozhodnutie. Zákon stranám ukladá povinnosť tvrdiť všetky potrebné skutočnosti; potrebnosť, teda okruh rozhodujúcich skutočností, je určovaný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer účastníkov. Táto norma zásadne určuje jednak rozsah dôkazného bremena, t. j. okruh skutočností, ktoré musia byť ako rozhodné preukázané, jednak nositeľa dôkazného bremena. Zákon určuje dôkazné bremeno ako procesnú zodpovednosť strany za výsledok konania, pokiaľ je určovaný výsledkom vykonaného dokazovania. Dôsledkom toho, že tvrdenie strany nie je preukázané (v tom zmysle, že súd ho nepovažuje za pravdivé) ani na základe navrhnutých dôkazov, ani na základe dôkazov, ktoré súd vykonal bez návrhu, je pre stranu nepriaznivé rozhodnutie.

18. V predmetnom prípade sa žalobca podanou žalobou domáhal od žalovaného zaplatenia sumy vo výške 610,35 Eur pozostávajúcej z alikvotnej časti nájomného a zálohových platieb za mesiac 12/2017 vo výške 340,65 Eur a kaucie (vratnej zálohy) vo výške 270,- Eur, a vydania vecí žalobcovi, ktoré žalovaný neoprávnene zadržal.

19. Výrok rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým zastavil vo zvyšku konanie pre späťvzatie tejto časti žaloby (pre vydanie vecí žalovaným žalobcovi) žalovaný podaným odvolaním nenapadol, preto tento nadobudol právoplatnosť.

20. Čo sa týka priznanej dlžnej sumy súdom prvej inštancie žalobcovi, tak odvolací súd s týmto záverom súhlasí. Žalobca v súdnom konaní preukázal, že zo strany žalovaného došlo k ukončeniu podnájmu a zadržaniu vecí žalobcu bez právneho dôvodu. Tvrdenia žalovaného, že žalobca spôsobil škodu, ktorá mala pozostávať z nákladov spojených s odstránením poškodení bytu, ktoré mali spôsobiť podnájomníci, ako aj z ušlého zisku, keďže predmetný byt nemal byť v dôsledku týchto poškodení spôsobilý na ďalší podnájom, neboli zo strany žalovaného v rámci súdneho konania žiadnym spôsobom preukázané. Preto súd prvej inštancie rozhodol správne, keď tvrdenia žalobcu považoval za preukázané a odôvodňujúce jeho nárok na zaplatenie sumy vo výške 610, 65 Eur.

21. Sporové konanie v občianskoprávných veciach je ovládané zásadou dispozitívnosti. To znamená, že je vecou strany sporu, aby ňou požadované rozhodnutie oprela o tvrdenia takých skutočností, s ktorými zákon spája práve tie práva či povinnosti, ktorých sa pred súdom domáha a súčasne je vecou

strany, aby takéto ňou uvádzané tvrdenia aj preukázala. V sporovom súdnom konaní súd v zásade sám nezisťuje žiadne ďalšie skutočnosti nad rámec tvrdení strán sporu a v zásade ani sám nevyhľadáva dôkazy, na preukázanie rozhodujúcich skutočností. Úspech či neúspech strany v spore tak významnou mierou závisí od toho, do akej miery strana tvrdí práve tie skutočnosti, ktoré sú pre vec rozhodujúce a do akej miery je schopná tieto skutočnosti podložiť dôkazmi. Žalovaný nepreukázal ním tvrdené rozhodné skutočnosti, preto súd prvej inštancie rozhodol správne, keď uviedol, že žalovaný neunesol dôkazné bremeno a ním tvrdené skutočnosti nepreukázal.

22. Žalovaný ďalej v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie a vôbec nezaoberal platnosťou zmluvy o podnájme a uzavrel, že žalobca sa stal podnájomníkom na základe dodatku k tejto zmluve. Odvolací súd túto námietku žalovaného hodnotí ako nedôvodnú, nakoľko predmetom daného súdneho konania nebolo určenie neplatnosti zmlúv, ale nárok žalobcu na zaplatenie alikvotnej časti nájomného a zálohových platieb za mesiac 12/2017 vo výške 340,65 Eur a kaucie (vratnej zálohy) vo výške 270,- Eur. Navyše tak ako uviedol žalobca vo svojom vyjadrení, žalovaný doteraz nenamietal neplatnosť predmetnej zmluvy, a sám od nej odvodzoval nároky, ktoré si voči žalobcovi uplatňoval. Taktiež súdy majú svoje mantinely pri zásahoch do súkromnoprávných zmlúv. Preto ak žalovaný považoval predmetnú zmluvu za neplatnú, mal sa jej neplatnosti domáhať, resp. túto neplatnosť mal namietat' už skôr a nie sa brániť vlastnou protipohľadávkou voči žalobcovi (táto bola vylúčená súdom prvej inštancie na samostatné konanie). Taktiež odvolací súd poukazuje na to, že zákon výslovne neustanovuje písomnú formu tejto zmluvy. Podnájomnú zmluvu možno preto dojednať aj ústne alebo konkludentne.

23. Z obsahu spisu ďalej vyplýva, že zo strany podnájomníkov bol podnájom zaplatený aj za mesiac december 2017 (t. j. za mesiac, kedy žalovaný znemožnil žalobcovi prístup do predmetného bytu a zadržal v ňom jeho osobné veci). Preto vzhľadom na skutočnosť, že k zaplateniu nájomného zo strany podnájomcov došlo, ale žalovaný im (resp. žalobcovi) znemožnil predmet podnájmu využívať, takto prijaté plnenie (jeho alikvotnú časť) potom žalobca od žalovaného oprávnene požadoval v predmetnom súdnom konaní vrátiť. Preto súd prvej inštancie správne rozhodol, keď zaviazal žalovaného na zaplatenie tejto časti požadovanej žalovanej sumy.

24. Čo sa týka zvyšku žalovanej dlžnej sumy, ktorú žalobca požadoval z titulu vrátenia kaucie (vratnej zálohy), tak žalovaný namietal, že túto žalobcovi nemožno vrátiť, nakoľko po skončení podnájmu na byte bola spôsobená škoda, ktorú musel žalovaný riešiť, na čo vynaložil finančné prostriedky, a preto žalobca nemá nárok na vrátenie tejto zálohy. K danej námietke odvolací súd uvádza, že sa taktiež stotožňuje s názorom vysloveným súdom prvej inštancie, že žalovaný nepreukázal, že by na predmetnom byte vznikla škoda, za ktorú by zodpovedal práve žalobca. Súd prvej inštancie skonštatoval správne, že v predmetnom prípade mohlo dôjsť maximálne k bežnému opotrebeniu predmetu nájmu (podnájmu), za ktoré však nie je možné viniť žalobcu a požadovať od neho peňažné plnenie za opravy s tým súvisiace. Správne vyvodil súd prvej inštancie, že žalovaný ani nepreukázal, v akom stave bol byt do podnájmu žalobcovi a ostatným podnájomníkom prenechaný, a taktiež žalovaný nepreukázal, že by boli naplnené všetky zákonom vyžadované predpoklady zodpovednosti za škodu (protiprávny stav, vznik škody, príčinná súvislosť, zavinenie).

25. Ďalšie odvolacie argumenty žalovaného odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej za nerozhodné. I podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov, súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán (porovnaj napr. rozhodnutia ÚS SR II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne). Na ďalšiu argumentáciu odvolateľa, už nespôsobilú ovplyvniť posúdenie veci, teda odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

26. Na základe vyššie uvedeného odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci a tieto vyhodnotil v súlade s ust. § 195 CSP, a dospel k skutkovým a právnym záverom, s ktorými sa odvolací súd stotožnil a na ktoré v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP poukazuje. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia riadnym spôsobom uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal stanoviská procesných



(2) Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

(1) Dovolanie sa podáva 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.

(2) Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 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).

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

(2) Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 CSP).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 CSP).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).