

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Cdo/39/2024
Identifikačné číslo spisu:	7103899465
Dátum vydania rozhodnutia:	23.07.2025
Meno a priezvisko:	Mgr. Renáta Gavalcová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:7103899465.2

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov 1/ G. D., narodenej S., 2/ H. K., narodenej S. 3/ T. G., narodenej S., 4/ B., narodeného S. 5/ K., narodeného E. 6/ Q., narodenej S. 7/ Y. narodenej S., žalobcovia 1/, 2/, 4/, 5/ a 6/ zastúpení advokátkou JUDr. Danicou Holováčovou, Košice, Čajakova 5, proti žalovanému W., narodenému S., zastúpenému advokátkou Mgr. Monikou Dunčákovou, Košice, Štúrova 20, o zaplatenie sumy 1.094,68 eura (32.978,40 Sk) s príslušenstvom, vedenom na Mestskom súde Košice (predtým Okresný súd Košice I) pod sp. zn. 21C/58/2003, o dovolaní žalobcov 1/, 2/, 4/, 5/ a 6/ proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 01. decembra 2022 sp. zn. 5Co/110/2022, takto

rozhodol:

I. Dovolanie o d m i e t a.

II. Žalovaný nemá nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Košice I (teraz Mestský súd Košice) (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) rozsudkom z 28. októbra 2021, č. k. 21C/58/2003-1201 rozhodol, že I. žalobu žalobcov v 1., 2., 4., 5. a 6. rade zamietá; II. nárok žalobcov v 3. a 7. rade vylučuje na samostatné konanie; III. priznáva žalovanému nárok na náhradu trov konania proti žalobcom v 1., 2., 4., 5. a 6. rade v rozsahu 100 %; IV. priznáva štátu nárok na náhradu trov konania proti žalobcom v 1., 2., 4., 5. a 6. rade v rozsahu 100 %.

1.1. Žalobcovia, pôvodne 1/ G. D., 2/ U. K., 3/ L. G., 4/ K. X. (L.), 5/ Q. R., 6/ Y. I. sa žalobou domáhali, aby súd zaviazal pôvodne žalovaných 1/ W. T. a 2/ C. T. zaplatiť im spoločne a nerozdielne sumu 50.370,40 Sk s 18 % úrokom z omeškania ročne odo dňa podania žaloby až do zaplatenia, titulom dlhu na nájomnom a úhrad spojených s užívaním bytu, vrátane nedoplatku na vodnom, ako aj dlhu na poistnom za bytový dom a príspevku na opravu vodovodnej a kanalizačnej prípojky.

1.2. Súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí dôvodil, že po predbežnom skutkovom a právnom posúdení sa stotožnil s právnou argumentáciou žalovaného v tom smere, že uplatnený nárok je potrebné posúdiť ako nárok vlastníka (spoluvlastníkov) bytu na zaplatenie nájomného a nedoplatku z vyúčtovania služieb resp. plnení spojených s užívaním bytu, vychádzajúc zo záveru o platnosti nájomnej zmluvy, a teda nie ako nárok na zaplatenie bezdôvodného obohatenia. Z tohto dôvodu nevykonával ešte pôvodne

navrhované dokazovanie zamerané na zistenie trhovej resp. všeobecnej hodnoty nájmu a neprihliadal ani na výsledky znaleckého dokazovania v tomto smere a konštatoval, že pri rozhodovaní bude vychádzať z výsledkov dokazovania zameraných na zistenie sporných otázok, t. j. 1) či žalobou uplatnené nájomné a nedoplatok z vyúčtovania (nie zálohové platby), boli zaplatené a v akom rozsahu a 2) otázku, či je daný nárok žalovaného na zľavu z nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a v akom rozsahu. Súd napokon prezentoval záver, že žalovaný zaplatil celé nájomné, ako aj nedoplatok z vyúčtovania úhrad spojených s užívaním bytu za celé rozhodné obdobie, ktoré bolo predmetom žaloby, dokonca zaplatil viac. Súd pri ustálení tohto záveru vychádzal zo skutočnosti, že k zmene výšky nájomného, ako bolo dohodnuté v nájomnej zmluve, platne na základe jednostranného úkonu prenajímateľa nedošlo. Z tohto dôvodu je už bez významu zaoberať sa obranou žalovaného, či je daný nárok žalovaného na zľavu z nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a v akom rozsahu.

1.3. Vykonaným dokazovaním bolo nepochybne preukázané, že medzi pôvodnými žalobcami ako prenajímateľmi a žalovaným ako nájomcom vznikol na základe písomnej zmluvy o nájme 1. 4. 2000 nájomný vzťah, ktorého právne posúdenie sa v zmysle odkazu podľa § 12 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. spravuje Občianskym zákonníkom - § 685 a nasl. Konštatoval, že zmluva bola uzavretá platne; okrem všeobecných náležitostí vyžadovaných pre všetky právne úkony, zmluva obsahuje aj ďalšie povinné špeciálne náležitosti podľa § 686 ods. 1 OZ - označenie predmetu nájmu, rozsah užívania, dobu nájmu, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich vypočítania. V prvom rade súd zdôraznil, že platby nájomného a preddavkové (zálohové) úhrady za plnenia (služby) spojené s nájmom sú dve osobitné platby z iného titulu. Za situácie, kedy už došlo k vyúčtovaniu úhrad za plnenia spojené s nájmom (porovnaním skutočných nákladov a zaplatených preddavkových platieb), žalobcovia sa nemôžu domáhať ešte aj zaplatenia preddavkov. Primárne, za účelom ustálenia otázky výšky dojednaného nájomného, sa súd vysporiadal s otázkou, či žalobcovia mohli zvýšiť nájomné, dojednané v zmluve o nájme a dospel k záveru, že dohoda prenajímateľa a nájomcu o nájomnom za nájom bytu nemôže byť jednostranne menená, pokiaľ sa tak zmluvné strany nedohodli. Súd prvej inštancie uzavrel, že žalobcovia v spore nepreukázali, že existuje právny dôvod pre to, aby od žalovaného požadovali zaplatenie zvýšeného nájomného od 1. 3. 2001 a následne od 1. 9. 2001 a naopak, žalovanému nevznikla povinnosť platiť takto zvýšené nájomné a dodal, že vo svetle vyššie uvedeného je nedôvodná argumentácia žalobcov, že žalovaný zvýšenie nájomného akceptoval, tak ako aj ostatní nájomcovia v dome. Žalobcovia nepreukázali, že by došlo k platnej akceptácii zo strany žalovaného vo forme písomnej dohody, ktorou by došlo k zmene písomnej zmluvy o nájme v časti výšky nájomného. Ako to vyplýva z § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka, písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne. Zhrnúc uvedené žalovaný bol v celom rozhodnom období povinný platiť nájomné vo výške, dojednanej v zmluve o nájme, t. j. v sume 372 Sk mesačne. V období od 1. 4. 2000 do 31. 12. 2001, t. j. za 21 mesiacov teda bol žalovaný povinný zaplatiť titulom nájomného sumu 7.812 Sk (21-krát 372 Sk). Ako vyplýva zo samotnej žaloby, žalovaný zaplatil dňa 25. 1. 2002 trikrát po 470 Sk. Spolu teda zaplatil 12.590 Sk, a teda sumu vyššiu o 4.778 Sk, než čo bol povinný platiť titulom nájomného. Z príjmového pokladničného dokladu (č. 1. 303) za preukázané, že žalovaný 9. 5. 2001 zaplatil G. (t. j. správcovi, označenému žalobcami v zmluve o nájme) aj sumu 3.434,40 Sk titulom vyúčtovaného nedoplatku z vyúčtovacej faktúry na vodnom, stočnom a zrážkovej vode zo 14. 8. 2000. Uvedený nedoplatok bol vyúčtovaný za obdobie do augusta 2000, predchádzajúce obdobiu, ktoré bolo predmetom žaloby (vyúčtovanie zo dňa 17. 9. 2001 vo výške 2.782,40 Sk). Žalovaný splnil svoj dlh titulom nájomného v plnom rozsahu a okrem toho zaplatil na viac aj sumu 4.778 Sk titulom zálohových (preddavkových) platieb. K nároku na zaplatenie nedoplatku z vyúčtovania vodného, stočného a zrážkovej vody za obdobie od augusta 2000 do februára 2001 zo 17. 9. 2001 vo výške 2.782,40 Sk, je evidentné, že suma 4.778 Sk tento dlh pokrýva a žalobcovia dostali od žalovaného stále o sumu 1.995,60 Sk na viac a zopakoval, že za situácie, kedy už došlo k vyúčtovaniu úhrad za plnenia spojené s nájmom (porovnaním skutočných nákladov a zaplatených preddavkových platieb), žalobcovia sa nemôžu domáhať ešte aj zaplatenia preddavkových platieb za rozhodné obdobie. Nárok žalobcov 3/ a 7/ súd vylúčil na samostatné konanie. Vo vzťahu k právnej nástupkyňi žalobcu 3/ T. (nezastúpenej JUDr. Danicou Holováčovou) sa totiž súdu napriek vykonanému šetreniu nepodarilo zistiť, či táto žije, ani jej doručiť predvolanie na pojednávanie. Vo vzťahu k žalobkyni 7/ Y. I. jej právny zástupca sám uviedol, že navrhuje jej nárok vylúčiť na samostatné konanie vzhľadom na to, že v

ostatnom čase sa mu nepodarilo s ňou nadviazať kontakt. Vo vzťahu k vylúčeniu nároku žalobcov 3/ a 7/ na samostatné konanie súd poukazuje na inštitút solidarity na strane žalobcov (aktívna solidarita), ktorí sú podielovými spoluvlastníkmi predmetného bytu, a teda každý zo žalobcov je oprávnený sám uplatniť nárok voči dlžníkovi na zaplatenie celého dlhu a naopak, dlžník môže dlh plniť ktorémukoľvek spoluvlastníkovi a jeho dlh v danom rozsahu zaniká (otázka následného rozdelenia medzi solidárnymi veriteľmi je otázkou ich vnútorného vzťahu).

1.4. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods.1, § 255 ods. 1 CSP. Žalovaný mal v konaní plný úspech, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania proti žalobcom 1/, 2/, 4/, 5/ a 6/ v rozsahu 100 %. Obdobne súd rozhodol aj vo vzťahu k trovám štátu, ktoré súd vynaložil v konaní z rozpočtových prostriedkov štátu, spočívajúce najmä vo vyplatenom znalečnom. Pri rozhodovaní vychádzal z článku 4 ods.1 CSP a vychádzajúc z neúspechu žalobcov, súd priznal štátu nárok na náhradu trov proti žalobcom 1/, 2/, 4/, 5/ a 6/ v rozsahu 100 %.

2. Krajský súd v Košiciach (ďalej aj „krajský súd“ alebo „odvolací súd“), na odvolanie žalobcov 1/, 2/, 4/, 5/ a 6/, rozsudkom z 01. decembra 2022 sp. zn. 5Co/110/2022 rozhodol tak, že:

„I. Potvrdzuje rozsudok vo výrokoch I., III. a IV.

II. Odmieťa odvolanie proti výroku II.

III. Žalovanému priznáva proti žalobcom v 1., 2., 4., 5., 6. rade náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.“

2.1. Odvolací súd konštatoval, že výrok II., ktorým súd nárok žalobcov 3/ a 7/ vylúčil na samostatné konanie, má charakter uznesenia, ktorým sa upravuje vedenie konania a odvolanie proti takému rozhodnutiu nie je prípustné, preto odvolaciemu súdu neostávalo iné ako odvolanie voči tomuto výroku odmietnuť. Navyše odvolací súd poznamenáva, že takýto postup je nielen zákonný s prihliadnutím na predmet konania, aj nanajvýš vhodný a hospodárny. Vo vzťahu k potvrdeným výrokom I., III. a IV. odvolací súd konštatoval, že prvoinštančný súd sa správne a zákonne vyrovnal so všetkými otázkami, ktoré bolo potrebné vyriešiť pre meritorne rozhodnutie, svoje rozhodnutie výstižne a presvedčivo odôvodnil a závery oprel o platnú judikatúru a rozhodovaciu prax. Súd prvej inštancie správne vec posudzoval podľa § 685 ods. 1, § 686 ods. 1 OZ (nie podľa § 451 a nasl. OZ), preto vykonanie znaleckého dokazovania za účelom zistenia výšky bezdôvodného obohatenia resp. vyhodnocovanie znaleckého posudku č. 15/2011 z 31. 8. 2011 vo vzťahu k zisteniu výšky bezdôvodného obohatenia by bolo zbytočné, nehospodárne a bez relevantného vplyvu na konečné rozhodnutie. Súd nevykonanie tohto dôkazu odôvodnil v bode 26. rozhodnutia. V konaní nebolo potrebné zisťovať výšku bezdôvodného obohatenia zodpovedajúcu sumám vynakladaným v danom mieste a čase za užívanie obdobných bytov, lebo tá sa zisťuje, ak byt sa užíva bez nájomnej zmluvy alebo na základe neplatnej nájomnej zmluvy. Tým, že žalovaný plnil žalobcom nájomné a služby spojené s bývaním len vo výške, ktorá bola zmluvne dohodnutá, neobohatil sa o žiadnu sumu. Samotná skutočnosť, že iní nájomcovia platili vyššiu sumu nezakladá pre žalobcov nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume predstavujúcej rozdielu medzi dohodnutým nájomným u žalovaného a výške nájomného iných nájomcov. Rovnako námietka žalobcov, že súd sa nevysporiadal s ich tvrdením, že sám žalovaný pristúpil k zmene platby za nájomné, pričom ani on sám individuálne nevyjednal túto zmenu so žalobcami je nedôvodná, lebo súd sa tejto otázke venoval v bode 41.. Odvolací súd navyše dodáva, že ak by aj žalovaný sám, dobrovoľne platil vyššie nájomné, pre žalobcov by to neznamenal, že im na takúto vyššiu nájomnú vznikol nárok, a za skutkového stavu, že nedošlo k písomnej dohode o zmene nájomného, ani táto skutočnosť, nezakladá právny nárok žalobcov vyplývajúci zo zvýšeného nájomného. Správne súd uzavrel, že žalovaný titulom nájomného mal zaplatiť sumu 7.812 Sk, a že žalobcom realizoval platby vo výške 12.590, teda navyše zaplatil 4.778 Sk. Navyše zaplatenú čiastku súd započítal na úhradu sumy 2 782,40 Sk na zaplatenie nedoplatku z vyúčtovania vodného, stočného a zrážkovej vody za obdobie od 8/2000 do 2/2001 (bod 46. odôvodnenia). Záverom odvolací súd navyše dodal, že z článku IV. zmluvy o nájme je zrejmé, že zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 372 Sk mesačne a výške zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu 489 Sk mesačne, spolu teda vo výške 861 Sk mesačne. Nájomná zmluva v čl. IV. obsahuje dojednanie, že ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Táto dohoda je nejasná a neurčitá, lebo v zmluve nie sú stanovené žiadne podmienky, na základe ktorých bolo pôvodné nájomné vypočítané a ani v čom má spočívať zmena skutočností. Rovnako v časti, v ktorej si prenajímateľ vyhradzuje právo valorizácie nájomného v

súlade s mierou inflácie je nejasné a neurčité, preto v týchto častiach je čl. IV. pre jeho neurčitosť neplatný podľa § 37 ods. 1 OZ. Odvolací súd potvrdil ako správny aj závislý výrok o trovách konania, lebo pre aplikáciu § 257 CSP neexistujú zákonné predpoklady. Samotná skutočnosť, že rozsudok bol dva krát zrušený nezakladá podmienku osobitosti prejednávanej veci.

2.2. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Žalobcovia neboli v odvolacom konaní úspešní, preto náhrada trov odvolacieho konania bola priznaná žalovanému.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia 1/, 2/, 4/, 5/ a 6/ (ďalej aj „dovolatelia“) dovolanie, ktoré odôvodnili poukazom na ustanovenie § 420 písm. f) CSP.

3.1. Dovolatelia namietali, že odvolací súd sa vo svojom napadnutom rozsudku v bode 16.2. nedostatočne vysporiadal s námietkami žalobcov, ktorý od počiatku tvrdia, že boli oprávnení na zvýšenie nájomného na základe osobitného dojednania čl. IV. Nájomnej zmluvy zo dňa 05. 06. 2000. Toto zmluvné dojednanie žalovaným ani v konaní nebolo namietané. Zároveň žalobcovia poukazujú na to, že v konaní bolo poukázané, že ostatní nájomníci bytového domu G. pristúpili k úhradám nájomného v súlade so zvýšením nájomného na sumu podľa platobných predpisov v dotknutom období od 01. 03. 2001 do 31. 08. 2001 podľa platobného predpisu zo dňa 19. 04. 2001 vo výške 2.555 SK a v období od 01. 09. 2001 podľa predpisu zo dňa 17. 09. 2001 vo výške 5.006 SK. Súdby mali podrobiť skúmaniu práve dohodu prenajímateľa a nájomcu o nájomnom, ktorá môže byť jednostranne menená. Súd prvej inštancie pritom vôbec tento prieskum vo svojom rozhodnutí neurobil a odvolací súd napriek námietkam žalobcom nedostatočne v bode 16.2. odôvodnil v čom vidí neplatnosť predmetnej dohody. Dovolatelia poukázali na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 640/2014 a uviedli, že preferencia výkladu uchovávať juceho právny úkon v platnosti kladie vysoké nároky aj na odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktorým sa právny úkon vyhlasuje za neplatný. Podľa dovolateľov regulácia nájomného je v rozpore s ústavou, porušuje základné ľudské právo na majetok a bez opodstatnenia obmedzenie vlastníkov nehnuteľností v dispozícii so svojím majetkom. Zo žiadnej časti odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu nejde vyvodiť, či a ak áno, ako sa s argumentom odvolací súd vysporiadal s námietkou platnosti dojednania dohody o možnosti jednostranného zvýšenia nájomného podľa čl. IV Nájomnej dohody zo dňa 05. 06. 2000. Neobstoí strohé konštatovanie v bode 16.2. napadnutého rozsudku, že súd má za to, že ide o neplatné dojednanie v rozpore s § 37 ods. 1 OZ pre jeho neurčitosť.

3.2. Žalobcovia navrhujú, aby dovolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil a spoločne s ním, aby zrušil rozsudok okresného súdu a vrátil vec okresnému súdu na ďalšie konanie. Zároveň navrhujú, aby žalobcom 1/, 2/, 4/, 5/ a 6/ priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

4. Žalovaný sa k dovolaniu nevyjadril.

5. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP), po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie treba odmietnuť. Na odôvodnenie uvedeného záveru dovolací súd uvádza nasledovné:

6. Podľa § 419 CSP proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné sú vymenované v § 420 a § 421 CSP.

7. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť, z čoho konkrétne vyvodzuje prípustnosť dovolania a v spojitosti s tým označiť v dovolaní náležitým spôsobom tiež dovolací dôvod. V dôsledku spomenutej viazanosti neskúma dovolací súd správnosť napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

8. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP). Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP sú zásah súdu do práva na spravodlivý proces a nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

8.1. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nezávislom a nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; jeho integrálnou súčasťou je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti jeho strán, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na predvídateľnosť rozhodnutia a na jeho riadne odôvodnenie, zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

8.2. Porušením práva na spravodlivý proces v zmysle uvedeného ustanovenia zákona 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 zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva.

9. Pretože dovolatelia namietali nedostatočné odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu, dovolací súd pristúpil k posúdeniu argumentačnej udržateľnosti rozhodnutia odvolacieho súdu z pohľadu, či napĺňa záruky garantujúce, že výkon spravodlivosti v danom prípade nie je arbitrárny (svojvoľný), a či je zachované právo dovolateľov na riadne odôvodnenie rozhodnutia.

10. Ústavný súd Slovenskej republiky vo viacerých svojich rozhodnutiach, aktuálne napr. v uznesení sp. zn. III. ÚS 44/2022 zo dňa 27. januára 2022 uviedol, že arbitrárnosť sa v zásade môže prejavovať vo dvoch podobách. Procesná arbitrárnosť je hrubým alebo opakovaným porušením zásadných ustanovení právnych predpisov upravujúcich postup orgánu verejnej moci, hmotnoprávna (meritórna) arbitrárnosť sa prejavuje ako extrémny nesúlad medzi právnym základom pre rozhodovanie vecí a závermi orgánu verejnej moci, ktoré sú vo vzťahu k tomuto právnemu základu neobhájiteľné všeobecne akceptovateľnými výkladovými postupmi (II. ÚS 576/2012). Z judikatúry ústavného súdu tiež vyplýva, že arbitrárnosť (i zjavná neodôvodnenosť rozhodnutí) všeobecných súdov je najčastejšie daná rozporom súvislostí ich právnych argumentov a skutkových okolností prejednávaných prípadov s pravidlami formálnej logiky alebo absenciou jasných a zrozumiteľných odpovedí na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (napr. IV. ÚS 115/03). Uvedené nedostatky pritom musia dosahovať mieru ústavnej relevancie, teda ich intenzita musí byť spôsobilá porušiť niektoré z práv uvedených v čl. 127 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“). O zjavnú neodôvodnenosť alebo arbitrárnosť súdneho rozhodnutia ide spravidla vtedy, ak sa zistí taká interpretácia a aplikácia právnej normy zo strany súdu, ktorá 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 (III. ÚS 305/08, IV. ÚS 150/03, I. ÚS 301/06).

11. K námietkam dovolateľov týkajúcim sa nedostatkov odôvodnenia dovolaním napadnutého rozsudku odvolacieho súdu treba uviesť, že právo na istú kvalitu súdneho konania, ktorého súčasťou je aj právo strany sporu na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia, je jedným z aspektov práva na spravodlivý proces. Z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva aj z rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky vyplýva, že základné právo podľa čl. 46 ods. 1 ústavy aj právo podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd v sebe zahŕňajú aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 383/2006). Z odôvodnenia súdneho rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva aj povinnosť súdu zaoberať sa účinne

námietkami, argumentmi a návrhmi strán významnými pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05, II. ÚS 76/07, obdobne Kraska c/a Švajčiarsko z 29. apríla 1993, Sériá A, č. 254-B, str. 49, § 30). Judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - A, s. 12, § 29, Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - B, Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997, Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

12. Z obsahu dovolania vyplýva, že dovolatelia namietali nepreskúmateľnosť a arbitrárnosť odvolacieho rozhodnutia, pričom najmä poukazovali na to, že odvolací súd sa nedostatočne vysporiadal s námietkami žalobcov, ktorý od počiatku tvrdia, že boli oprávnení na zvýšenie nájomného na základe osobitného dojednania čl. IV. Nájomnej zmluvy zo dňa 05. 06. 2000. Taktiež sa nevysporiadal s námietkou platnosti dojednania dohody o možnosti jednostranného zvýšenia nájomného.

13. V posudzovanom prípade obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorým by založil procesnú vadu znátočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP. Prvoinštančné a odvolacie konanie tvoria z hľadiska jeho predmetu jeden celok (m. m. IV. ÚS 372/08, IV. ÚS 350/09). Podľa názoru dovolacieho súdu odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu v spojení s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie spĺňa kritériá pre odôvodňovanie rozhodnutí v zmysle § 393 ods. 2 CSP a § 220 ods. 2 CSP z hľadiska formálnej štruktúry a obsahuje aj zdôvodnenie všetkých pre vec podstatných skutkových a právnych otázok. Z odôvodnení oboch rozhodnutí sú zrejmé právne úvahy odvolacieho aj okresného súdu, ktoré viedli k prijatiu konečného záveru. Súd prvej inštancie spolu s odvolacím súdom uviedli, čo je predmetom konania, aké skutočnosti tvrdili sporové strany, z ktorých vykonaných dôkazov vychádzali, ako ich vyhodnotili, jasne a zrozumiteľne vysvetlili, ktoré skutočnosti vzali za preukázané, teda z akého skutkového stavu veci vychádzali, ktoré ustanovenia zákona aplikovali a ako vec právne posúdili a zároveň sa vysporiadali s podstatnými vyjadreniami a námietkami strán konania.

13.1. Súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí dostatočným spôsobom v bodoch 32. až 41. zdôvodnil, keď dospel k záveru, že dohoda prenajímateľa a nájomcu o nájomnom za nájom bytu nemôže byť jednostranne menená, pokiaľ sa tak zmluvné strany nedohodli; prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné len v prípadoch, ktoré ustanovuje osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ). Občiansky zákonník nevymedzuje prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, § 696 ods. 1 OZ predpokladá, že tieto otázky upraví osobitný právny predpis. Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky R-11/1999, ani výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov a ani predošlé, resp. následné opatrenia, ktorými sa regulovala, resp. reguluje cena nájmu bytov a ani zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách, nepredstavujú osobitný právny predpis, ktorý predpokladá § 696 ods.1 OZ ako predpis upravujúci okrem iného prípady, v ktorých prenajímateľ bytu má právnu možnosť jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a poukázal na ustálenú súdnu prax (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 4. februára 2009 sp. zn. 3MCdo/6/2008, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/35/2008 z 25. júna 2009 a rozsudok Najvyššieho súdu SR z 30. júna 2010, sp. zn. 5Cdo/138/2009). V kontexte s uvedeným uzavrel, že žalobcovia v spore nepreukázali, že existuje právny dôvod pre to, aby od žalovaného požadovali zaplatenie zvýšeného nájomného od 1. 3. 2001 a následne od 1. 9. 2001 a naopak, žalovanému nevznikla povinnosť platiť takto zvýšené nájomné a dodal, že vo svetle vyššie uvedeného je nedôvodná argumentácia žalobcov, že žalovaný zvýšenie nájomného akceptoval, tak ako aj ostatní nájomcovia v dome. Žalobcovia nepreukázali, že by došlo k platnej akceptácii zo strany žalovaného vo forme písomnej dohody, ktorou by došlo k zmene písomnej zmluvy o nájme v časti výšky nájomného.

13.2. Odvolací súd v napadnutom rozsudku uviedol, že nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov súdu prvej inštancie odchýliť, pričom v bode 16.2. navyše relevantným spôsobom dôvodil, že „Nájomná zmluva v čl. IV. obsahuje dojednanie, že ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Táto dohoda je nejasná a neurčitá, lebo v

zmluve nie sú stanovené žiadne podmienky, na základe ktorých bolo pôvodné nájomné vypočítané a ani v čom má spočívať zmena skutočností. Rovnako v časti, v ktorej si prenajímateľ vyhradzuje právo valorizácie nájomného v súlade s mierou inflácie je nejasné a neurčité, preto v týchto častiach je čl. IV. pre jeho neurčitosť neplatný podľa § 37 ods.1 OZ.“

14. V reakcii na dovolacie argumenty žalobcov 1/, 2/, 4/, 5/ a 6/ dovolací súd uvádza, že za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd svoje rozhodnutie neodôvodnil podľa predstáv dovolateľa, ale len to, že ho neodôvodnil objektívne uspokojivým spôsobom, čo nie je tento prípad. Dovolatelia preto neopodstatnene namietajú, že im odvolací súd nedostatočným a nepresvedčivým odôvodnením rozhodnutia znemožnil, aby uskutočňoval im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. V tejto súvislosti považuje dovolací súd za potrebné poznamenať, že odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nemusí dať odpoveď na všetky odvolacie námietky uvedené v odvolaní, ale len na tie, ktoré majú pre rozhodnutie o odvolaní podstatný význam, ktoré zostali sporné, alebo na ktoré považuje odvolací súd za nevyhnutné dať odpoveď z hľadiska doplnenia dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie (II. ÚS 78/05).

14.1. Skutočnosť, že dovolatelia sa s názorom súdov nižšej inštancie nestotožnili, nepostačuje sama osebe na prijatie záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu. Za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP tak nemožno považovať to, že súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv dovolateľa. Žalobcovia 1/, 2/, 4/, 5/ a 6/ preto neopodstatnene namietajú existenciu tejto vady v zmysle § 420 písm. f) CSP.

15. Čo sa týka námietok dovolateľov ohľadom vyhodnotenia platnosti dojednania dohody o možnosti jednostranného zvýšenia nájomného, je zrejmé, že dovolatelia počas celého konania pred okresným súdom, ako aj krajským súdom uvedeným neargumentovali. Tento argument sa objavil až v podanom dovolaní.

15.1. K tomu dovolací súd v prvom rade uvádza, že dovolateľ môže urobiť spôsobilým predmetom dovolacieho konania predovšetkým také námietky, ktoré už uplatnil v odvolacom konaní. V podstate obdobne postupuje vo svojej činnosti aj ústavný súd, z ktorého judikatúry vyplýva, že ak sťažovateľ v rámci ochrany svojich základných práv a slobôd uplatní v konaní pred ústavným súdom argumentáciu, ktorú mohol predniesť ale nepredniesol v konaní pred všeobecnými súdmi, ústavný súd na jej posúdenie nemá právomoc a sťažnosť sťažovateľa odmietne (II. ÚS 70/2017).

15.2. Dovolanie ako mimoriadny opravný prostriedok je vo vzťahu k odvolaniu ako riadnemu opravnému prostriedku subsidiárnym, čo znamená, že dovolateľ môže v mimoriadnom opravnom prostriedku (úspešne) argumentovať len takými dôvodmi, ktoré namietol už v rámci riadneho opravného prostriedku, a ktoré boli meritórne posudzované odvolacím súdom. V prípade, že takéto námietky v odvolacom konaní neuplatnil, hoci tak urobiť mohol a mal, tieto námietky ex post nemôžu byť spôsobilé založiť prípustnosť dovolania. Dovolanie nemôže predstavovať nástroj na obchádzanie (hoci aj neúmyselné) povinnosti vyčerpania riadnych procesných prostriedkov na ochranu subjektívnych práv dovolateľa, a to nielen formálne, ale aj materiálne, dispozične, teda obsahovo vecne (argumentačne). Hodnotové obmedzenie prípustnosti opravného prostriedku nepredstavuje odmietnutie spravodlivosti.

15.3. Okrem toho v zmysle § 442 CSP je dovolací súd viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd. Tento záver podporuje aj § 435 CSP, teda tzv. novoty nie sú v zásade v dovolacom konaní prípustné, pretože dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok a režim koncentrácie sporu neprípúšťa od istej fázy uplatňovanie práva novôt (porov. uznesenia najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/159/2020, 7Cdo/27/2023, uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 526/2024).

16. V danej veci obsah spisu prezrádza, že dovolatelia v odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie neuplatnili pri niektorom z uplatnených odvolacích dôvodov [§ 365 ods. 1 písm. d), f) a h) CSP] argument o platnosti dojednania dohody o možnosti jednostranného zvýšenia nájomného; len namietali potrebu vykonania znaleckého dokazovania na zistenie výšky bezdôvodného obohatenia.

16.1. Z princípu racionálneho, efektívneho a inštančného súdneho konania o dovolaní pritom vyplýva, že dovolateľ musí uplatniť celú argumentáciu, ktorú považuje za významnú, rovnako ako všetky dovolacie návrhy, už v odvolacom konaní. Úlohou dovolacieho súdu je potom posúdiť, či tieto argumenty a návrhy odvolací súd riadne preskúmal. Nedávalo by totiž žiaden rozumný zmysel, aby podstatné

argumenty a návrhy, ktoré mohol (a mal) dovolateľ uplatniť už v predchádzajúcom odvolacom konaní, predkladal až dovolaciemu súdu. Takto by totiž nastala celkom absurdná situácia, kedy by dovolací súd preskúmaval rozsudok odvolacieho súdu (teda jeho „zákonnú správnosť a spravodlivosť“), hoci by však tento odvolací súd nemal žiaden dôvod, pre ktorý by sa mohol (a mal) zaoberať určitou argumentáciou, ktorá mu nebola známa (zrejme), pretože ju dovolateľ nepoužil a „vyčkal“ by s ňou až na konanie pred dovolacím súdom.

17. V posudzovanom prípade ide o kontradiktórne sporové konanie, v ktorom platí zásada, že práva patria bdelým (*vigilantibus iura scripta sunt*). Ak potom žalovaný uvedené námietky (argumentáciu) zakladajúce prípustnosť a dôvodnosť dovolania neuplatnil v odvolacom konaní, nemôže ju dovolací súd posudzovať pre nedostatok svojej právomoci (§ 419 CSP a *contrario*), lebo inak by fakticky preskúmaval rozsudok súdu prvej inštancie namiesto rozsudku odvolacieho súdu, ktorý však na to nedostal príležitosť (obdobne napr. 8Cdo/8/2020, 9Cdo/132/2020).

17.1. Dovolací súd sa daným nezaoberal, pretože v súlade s § 435 CSP v dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.

18. Na základe vyššie uvedeného možno uzavrieť, že odvolací súd v konaní nepostupoval spôsobom, ktorý by bol v rozpore s kogentnými procesnými ustanoveniami, a ktorým by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Dovolací súd dospel k záveru, že dovolatelia neopodstatnene namietajú nesprávny procesný postup odvolacieho súdu, ktorý mal znemožniť uskutočňovanie ich procesných práv v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 písm. f) CSP).

19. Dovolatelia napádajú podľa § 420 písm. f) CSP aj výrok II. napadnutého rozsudku odvolacieho súdu, ktorým odvolací súd odmietol odvolanie proti výroku, kde súd prvej inštancie nárok žalobcov 3/ a 7/ vylúčil na samostatné konanie. Dovolací súd konštatuje, že dovolanie v časti proti uvedenému výroku odvolacieho súdu o odmietnutí časti odvolania proti výroku, kde súd prvej inštancie rozhodol o vylúčení nároku na samostatné konanie, nie je prípustné. Jeho prípustnosť z dovolacieho dôvodu podľa § 420 CSP je vylúčená, nakoľko sa v danej časti nejedná o rozhodnutie vo veci samej ani také, ktorým sa konanie končí.

20. Dovolací súd preto dovolanie žalobcov 1/, 2/, 4/, 5/ a 6/ ako procesne neprípustné odmietol podľa § 447 písm. c) CSP.

21. Najvyšší súd rozhodnutie o trovách dovolacieho konania neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.