

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 28Co/48/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121414389  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 02. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Duman  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2026:6121414389.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom zo sudcov – predsedu: JUDr. Peter Duman a členiek: Mgr. Lucia Mizerová a JUDr. Erika Tischlerová v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, C. XXXX/X, D., zast.: Mgr. Katarína Ulbrichtová, advokátka, Jakubovo námestie 9, Bratislava, proti žalovaným: 1. E. F. G., nar. XX.XX.XXXX a 2. A. G., nar. XX.XX.XXXX, obaja H. XXX/X, D., obaja zast.: I. G. J., C. X, D. D., o náhradu za užívanie spoluvlastníckeho podielu, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda z 03.10.2024 č. k. 7C/44/2021-372, takto

### rozhodol:

- I. Napadnutý rozsudok sa vo výrokoch I a III potvrdzuje.
- II. Žalobcovi sa priznáva voči žalovaným nárok na náhradu 100 % trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol, že žalovaní sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 3 677,17 € s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 488,57 € od 16.11.2021 až do zaplatenia (výrok I), vo zvyšnej časti žalobu zamietol (výrok II) a vyslovil, že žalobca má voči žalovaným nárok spoločne a nerozdielne na náhradu trov konania v rozsahu 51,32 % (výrok III).

2. Súd prvej inštancie zistil skutkový stav takto:

3. Žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností (rodinného domu s pozemkom a záhradou) vedených Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom na LV č. XXX v kat. úz. K.. Z listu vlastníctva vyhotoveného dňa 08.02.2018 (č. I. 43) vyplývajú spoluvlastnícke podiely pre žalobcu v 5/8 a pre žalovaných spoločne v 3/8. Žalobca nadobudol podiel na nehnuteľnostiach kúpnu zmluvou v roku 2017, pôvodnými spoluvlastníkmi jeho podielu boli od roku 1993 podľa výpisu z LV zo dňa 11.01.2008 (č. I. 123) jeho rodičia. Podľa znaleckého posudku Ing. Jozefa Tašára č. 16/2018 (č. I. 11), vyhotoveného pre účely rozdelenia veci a vyporiadania spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnosti má rodinný dom dve bytové jednotky, s menšími rozdielmi vo vnútornom vybavení, so samostatnými vchodmi z prednej a zadnej časti domu, každá z bytových jednotiek zaberá časť zastavanej plochy na 1. podlaží a časť podkrovia, vzájomne nie sú prevádzkovo prepojené. Predný byt s podlahovou plochou 84,30 m<sup>2</sup> užívajú žalovaní, zadný byt s podlahovou plochou 74,22 m<sup>2</sup> je vyhradený žalobcovi, čiže spolu je podlahová plocha 158,52 m<sup>2</sup>. Zo znaleckého posudku tiež vyplýva, že zakreslenie stavby rodinného domu na kópii z katastrálnej mapy už nezodpovedá súčasnému stavu po realizácii prístavby a nadstavby a po demolácii pôvodnej hospodárskej časti zadného traktu domu. Listom z 12.05.2020 žalobca vyzval žalovaných na uvoľnenie priestorov v takej podobe, aby mohol užívať nehnuteľnosť v pomere, ktorý zodpovedá veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu. Žalovaní na to reagovali listom z 12.06.2020 s tým, že na stavbe nehnuteľnosti od roku 1992 sa podieľali obaja spoluvlastníci, a to žalovaní a rodičia žalobcu rovnakým dielom a obe strany investovali do stavby nehnuteľnosti polovicu potrebnej finančnej čiastky. Rozdelenie užívania nehnuteľnosti navrhla matka žalobcu ako majoritná majiteľka pred dvadsiatimi rokmi a žalovaní na základe vzájomnej dohody obývajú a využívajú nehnuteľnosť od roku 2000. Za nehnuteľnosť platia žalovaní od roku 2002 poistenie nehnuteľnosti, čo predstavuje do roku 2019

celkom 1 511,50 €. Žalobca odpovedal listom z 09.07.2020, že nedisponuje presnými informáciami kto, akým spôsobom a akými financiami sa podieľal na stavbe nehnuteľností, v čase jej výstavby mal päť rokov, od bývalých spoluvlastníkov (vrátane žalovaných) vie, že nehnuteľnosť bola na základe dohody bývalých spoluvlastníkov užívaná spôsobom, ako ju žalovaní užívajú teraz. Opätovne žiadal žalovaných, aby uvoľnili priestory, ktoré neoprávnene užívajú, tak, aby mohol riadne vykonávať svoje užívacie právo a v miere zodpovedajúcej jeho spoluvlastníckemu podielu. V závere uviedol, že nemá už záujem byť spoluvlastníkom nehnuteľnosti a preto navrhuje dohodu o zrušení spoluvlastníctva a rozdelení nehnuteľnosti, rešpektujúc pritom veľkosť spoluvlastníckych podielov s odkazom na znalecký posudok Ing. Tašára. Navrhol rozdelenie vecí, prípadne kúpu jeho podielu žalovanými alebo predaj ich podielu žalobcovi. Rozsudkom súdu prvej inštancie z 31.01.2023 č. k. 19C/21/2020-955 sa na základe žaloby žalobcu proti žalovaným zrušilo spoluvlastníctvo strán sporu k spornej nehnuteľnostiam, tie boli prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý bol zároveň zaviazaný na vyplatenie vyrovnacieho podielu žalovaným vo výške 102 375 €. Žalobca túto sumu žalovaným vyplatil dňa 05.06.2023. K preukázaniu výšky nároku žalobca predložil súdu dva odhady realitných kancelárií priemernej aktuálnej trhovej ceny prenájmu rodinných domov pre oblasť - okolie Šamorína s totožným textom a záverom, že v novembri 2022 je odhadovaná všeobecná cena prenájmu 9 až 15 € na meter štvorcový úžitkovej plochy nehnuteľnosti. Žalovaní predložili k nároku žalobcu vyjadrenia ďalších dvoch realitných kancelárií. Z vyjadrenia spoločnosti REMAX vyplýva, že cena nájmu pre nehnuteľnosť evidovanú na liste vlastníctva XXX pre k. ú. K. sa môže pohybovať v rozsahu 5,38 až 5,85 € za meter štvorcový, podľa druhého vyjadrenia trhovacia cena prenájmu rodinného domu v obci v okrese Dunajská Streda sa môže pohybovať v rozpätí 4,50 až 5 € na meter štvorcový vrátane energií. Pôvodne nehnuteľnosť vlastnili matka a strýko žalobcu, ktorý sa však odsťahoval do zahraničia, a vtedy obaja darovali na nehnuteľnostiach žalovaným nejaký podiel, žalovaní boli rodinní priatelia. Vzťahy medzi spoluvlastníkmi boli pôvodne dobré a zhoršili sa časom, na základe čoho žalovaní vybudovali priečky, čím prevzali do užívania väčší rozsah, než im prináleží na podiele s výhodou schodiska. Medzičasom matka žalobcu zomrela, jej podiel prevzal otec žalobcu, od ktorého žalobca podiel kúpil, čo odôvodnil tým, že má k nehnuteľnosti silný citový vzťah a chcel sa stať aspoň sčasti jej vlastníkom. Na nehnuteľnosti istý čas vyrastal, v minulosti chodili na ňu na výlety, počas výstavby inej nehnuteľnosti sa na spornej nehnuteľnosti zdržiavali asi 5 až 7 rokov. Z geometrického plánu z roku 2000 vyplýva, že došlo k rozdeleniu nehnuteľnosti, v ktorom je zakreslený na zadnej strane nehnuteľnosti aj prístavok, ten však v skutočnosti už neexistuje, a preto sa výmera javí inak, než bola braná na zreteľ pri rozdelení nehnuteľnosti. Dohoda o spôsobe užívania nebola písomná; to platí aj pre bezodplatnosť tejto dohody. Súd odmietol vykonať dokazovanie pripojením spisu tunajšieho súdu sp. zn. 19C/21/2020 jednak z dôvodu zachovania zásady rýchlosti a hospodárnosti konania, aby nebolo potrebné pojednávanie odročit', jednak z dôvodu, že žalovaní nešpecifikovali, či sa v danom spise nachádzajú aj iné listinné dôkazy okrem listinných dôkazov predložených v tomto konaní, a ktoré iné listinné dôkazy by mohli mať vplyv na rozhodnutie v tejto veci. Predmetom konania 19C/21/2020 bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva strán sporu, čiže sa dokazovanie viedlo iným smerom, než na preukázanie nároku žalobcu v tomto konaní. Od vydania rozsudku z 31.01.2023 č. k. 19C/21/2020-955 do uskutočnenia pojednávania 03.10.2024 mali žalovaní dostatočný časový priestor, aby presne označili všetky listinné dôkazy nachádzajúce sa v spise 19C/21/2020, ktoré by mohli mať zásadný vplyv na rozhodnutie v tejto veci, a ktoré doposiaľ predložené neboli, ako aby aj jednoznačne uviedli a opísali rozhodujúce skutočnosti, ktoré chcú týmito listinami preukázať.

4. Súd prvej inštancie po citácii ustanovení § 123, § 136 ods. 1, § 137 ods. 1, § 139 ods. 2 a § 517 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) vec právne posúdil takto:

5. V zmysle vykonaného dokazovania a právneho názoru odvolacieho súdu v rozhodnutí z 29.05.2024 č. k. 11Co/23/2023-345 prvoinštančný súd ustálil, že medzi žalovanými a právnymi predchodcami žalobcu, predovšetkým jeho matkou, ako spoluvlastníkmi spornej nehnuteľnosti, s najväčšou pravdepodobnosťou došlo k uzatvoreniu dohody o spôsobe užívania nehnuteľností zapísaných na LV XXX pre k. ú. K.. Táto dohoda však bola uzatvorená len ústne, prípadne konkludentne, keď sa vtedajší spoluvlastníci dohodli o spôsobe užívania predmetných nehnuteľností. Súd svoj názor oprel predovšetkým o geometrický plán z roku 2000 vypracovaný spoločnosťou Geoplan, kde bolo jednoznačne zakreslené rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti na dve časti, ktoré zodpovedá aj rozdeleniu nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku Ing. Tašára. V zmysle tejto dohody došlo aj k stavebným úpravám na nehnuteľnosti a žalovaní podľa uvedených dokumentov takto užívali prednú časť nehnuteľnosti a žalobca, resp. pred tým jeho právna predchodkyňa zadnú časť nehnuteľnosti. Okrem toho žalobca priamo potvrdil vedomosť o akejsi dohode medzi spoluvlastníkmi vo svojom podaní z 09.07.2020. Žalobca však poprel, že by sa jeho právni predchodcovia dohodli so žalovanými na bezodplatnom užívaní predmetnej nehnuteľnosti. Bolo preto na žalovaných, aby preukázali, že dohoda bola bezodplatná. Žalovaní však toto svoje tvrdenie

nevedeli preukázať, keďže to nevyplývalo zo žiadneho dôkazu. Z vykonaného dokazovania ďalej nie je možné ustáliť ani to, či sa právna predchodkyňa žalobcu neuplatnila nárok za neužívanie nehnuteľností z dôvodu, že to tak bolo dohodnuté medzi spoluvlastníkmi, alebo či sa len rozhodla neuplatniť si svoje právo voči žalovaným a strpela tento faktický stav užívania. Je predstaviteľná aj možnosť, že odplatnosť nebola dojednaná, keďže v tom čase zmluvné strany užívali predmet spoluvlastníctva vo výmere, ktorý predstavoval veľkosť ich spoluvlastníckeho podielu, pričom neskoršími prístavbami, nadstavbami a demolovaním sa táto výmera zmenila. Zo znaleckého posudku Ing. Tašára vyplýva, že súčasný stav rodinného domu už nezodpovedá stavu evidovanému na katastrálnej mape, keďže na rodinnom dome boli vykonané prístavby, nadstavby a aj čiastočná demolácia. Súd tieto zmeny považoval za podstatnú zmenu pomerov vrátane úmyslu žalobcu vytvoriť si vlastnú domácnosť v predmetnej nehnuteľnosti. Aj keby žalovaní preukázali, že dohoda o spôsobe užívania predmetu spoluvlastníctva bola dohodnutá bezodplatne, zmena pomerov podľa názoru súdu bola dostatočne zásadná, aby sa žalobca domáhal novej dohody. Práve skutočnosť, že žalovaní na výzvu žalobcu neuvolnili výmeru, ktorú užívali nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti, znamená, že užívali predmetnú nehnuteľnosť nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu bez súhlasu druhého spoluvlastníka. Zo znaleckého posudku vyplýva, že žalovaní užívanú rodinný dom vo výmere 84,30 m<sup>2</sup>. Celková výmera podlahovej plochy je 158,52 m<sup>2</sup>, takže pri podiele 3/8 by žalovaní mali nárok na užívanie podlahovej výmery 59,45 m<sup>2</sup>, čiže rozdiel predstavuje 24,85 m<sup>2</sup>. Žalobca si však náhradu uplatnil len za výmeru 24,32 m<sup>2</sup>, preto súd ďalej počítal s touto výmerou. Nárok žalobcu čo do právneho dôvodu je oprávnený, keďže bolo jednoznačne preukázané, že žalovaní užívali predmet spoluvlastníctva vo vyššej výmere, ako by na to mali nárok podľa ich spoluvlastníckeho podielu a túto časť žalobcovi neumožnili užívať, keďže rodinný dom bol rozdelený priečkami. Žalovaní tiež nepreukázali, že by mali bezodplatné právo užívať predmetnú nehnuteľnosť v takom rozsahu, v akom ju skutočne užívali. Súd sa však nestotožnil s výškou nároku, ako si ju žalobca uplatnil. Súd pri stanovení výšky odplaty za neužívanie spoluvlastníckeho podielu žalobcu, resp. nadužívanie spoluvlastníckeho podielu žalovanými vychádzal predovšetkým z odborného vyjadrenia vypracovaného spoločnosťou REMAX, keďže toto odborné vyjadrenie podľa názoru súdu sa najviac priblížilo, aj obsahovo, aj formálne k znaleckému posudku a zohľadnilo individuálne špecifiká tohto prípadu (napr. polohu, technický stav nehnuteľnosti). Na základe toho súd stanovil oprávnenú odplatu vo výške 5,60 € za meter štvorcový, čo predstavuje zaokrúhlený aritmetický priemer medzi odplatom vyjadrenou v rozsahu 5,38 až 5,85 €. Ostatné odborné vyjadrenia predložené stranami súd nepovažoval za relevantné, keďže boli vypracované veľmi jednoducho a uvádzali len všeobecnú cenu nájmov objektov v predmetnej oblasti a nezohľadňovali osobitosti spornej nehnuteľnosti. Žalobca má nárok voči žalovaným na zaplatenie náhrady za nadužívanie predmetu spoluvlastníctva v rozsahu 3 677,17 €, pretože žalovaní nadužívali predmet spoluvlastníctva v rozsahu 24,32 m<sup>2</sup>, čo bolo potrebné vynásobiť sumou 5,60 €, čo predstavuje hodnotu nájmu predmetu spoluvlastníctva za meter štvorcový na jeden mesiac. Výsledná suma je 136,19 € za nadužívanie spoluvlastníckeho podielu žalovanými za jeden mesiac. Žalobca si nárok uplatnil za 27 mesiacov, čiže  $136,19 \times 27 = 3\,677,13$  €. Vo zvyšnej časti istiny súd žalobu z vyššie uvedených dôvodov zamietol. Žalobca si uplatnil aj úroky z omeškania zo sumy 540 € nasledovne: vo výške 5% ročne zo sumy 180 € od 31.08.2021 do zaplatenia, od 30.09.2021 do zaplatenia a od 31.10.2021 do zaplatenia. Vzhľadom na skutočnosť, že čas plnenia medzi stranami nebol dohodnutý, pričom ten nevyplýva ani z právneho predpisu, žalovaní mali plniť žalobcovi až po tom, ako ich ten vyzval na plnenie. Žalobca však žalovaných nevyzval na zaplatenie sumy 540 € skôr, než doručil súdu rozšírenie žaloby dňa 16.11.2021. Na základe toho súd uzavrel, že splatnosť sumy 540 € nastala až dňa 16.11.2021, a preto sa žalovaní do omeškania s plnením sumy 540 € dostali až týmto dňom. Súd prvej inštancie však odkázal na svoju úvahu, podľa ktorej žalobca má nárok za odplatu za neužívanie predmetu spoluvlastníctva len vo výške 136,19 € mesačne, čo za tri mesiace predstavuje sumu 488,57 €. Z uvedeného dôvodu súd žalovaným uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi úroky z omeškania v zákonnej výške 5 % ročne len zo sumy 488,57 € až od 16.11.2021 do zaplatenia. Vo zvyšnej časti nárok žalobcu v časti úroku z omeškania zamietol. Žalovaní okrem toho namietli, že súd by nemal poskytnúť právnu ochranu žalobcovi, keďže ide o výkon práv v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 OZ. V konaní nebolo preukázané, že sa žalobca domáhal svojho nároku z toho dôvodu, aby poškodil žalovaných. Žalobca sa jednoznačne vyjadril, že v prvom rade chcel užívať nehnuteľnosť v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, keďže mu však žalovaní toto neumožnili, chcel mať aspoň majetkový prospech z toho, že neužíva svoj majetok v rozsahu v akom by na to mal právo. Samotná argumentácia žalobcov, že sú dôchodcovia, majú nízky príjem, a boli nútení opustiť svoje obydlie po 30 rokoch, nemôžu mať vplyv na zavinené konanie žalobcu porušiť dobré mravy. Nebolo totiž preukázané, že práve tieto okolnosti viedli žalobcu k tomu, aby si predmetný nárok uplatnil voči žalovaným, a tým im spôsobil akúkoľvek ujmu. Žalovaní sa tiež bránili tým, že boli nútení opustiť

predmetné nehnuteľnosti, súd však odkázal na právoplatné rozhodnutie vo veci 19C/21/2020, v ktorom bolo podielové spoluvlastníctvo strán zrušené, toto bolo prikázané žalobcovi, ktorý žalovaným zaplatiť adekvátnu náhradu. Tieto práva a povinnosti boli uložené súdnym rozhodnutím a nie je zrejmé, ako by súviseli s nárokom uplatneným v tomto konaní, a ako by mali tieto skutočnosti vplyv na údajné porušenie dobrých mravov žalobcom. Nebolo v konaní preukázané, že by žalobca vykonával svoje práva v rozpore s dobrými mravmi, keďže nebolo dokázané, že by predmetnú žalobu podal jedine s úmyslom poškodiť žalovaných. Mohol si byť síce vedomý, že žalovaní sú staršími osobami, nemohol však odkiaľ vedieť o ostatných osobných a majetkových pomeroch žalovaných, bez ohľadu na to, že sú spoluvlastníkmi rovnakej nehnuteľnosti. Na to, aby sa uplatnil zákaz podľa § 3 ods. 1 OZ, by sa muselo preukázať, že tieto okolnosti na strane žalovaných boli podstatným dôvodom, na základe ktorého sa oprávnená osoba rozhodla svoje právo vykonať, alebo že toto právo vykonáva priamo v súvislosti s takouto svojou vedomosťou. Vlastník veci môže uskutočňovať svoje právo požívať plody a úžitky z vlastníctva veci nielen tým, že vec sám priamo užíva, ale aj tak, že vec poskytne do užívania inej osobe za odplatu. Preto sa aj spoluvlastník môže dohodnúť s ostatnými spoluvlastníkmi na hospodárení so spoločnou vecou (§ 139 ods. 2 OZ) tak, že bude spoločnú vec užívať v menšom rozsahu, než v miere nezodpovedajúcej jeho spoluvlastníckemu podielu. Preto nie je v rozpore s dobrými mravmi, ak žalobca požadoval náhradu za nadužívanie spoločnej nehnuteľnosti žalovanými. V predmetnej veci si žalobca uplatnil nárok na zaplatenie sumy 4 860 €, pričom bol úspešný v rozsahu 3 677,13 €, čo predstavuje 75,66 % uplatneného nároku. Žalovaní tak boli úspešní v rozsahu 24,34 %, čiže čistý úspech žalobcu predstavuje 51,32 %, na ktorého náhradu súd zaviazal žalovaných v zmysle § 255 ods. 2 CSP. Žalovaní navrhli uplatniť § 257 CSP, nezdokladovali však svoje osobné a majetkové pomery, pričom len samotná skutočnosť, že sú v dôchodkovom veku a boli nútení opustiť svoje obydlie po 30 rokoch nezakladajú dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali nepriznanie náhrady trov konania žalobcovi. Častokrát sa stane, že stranou konania sú osoby vo vyššom veku a v tom prípade by sa vo všetkých prípadoch mohlo uplatniť ustanovenie § 257 CSP. Na použitie tohto ustanovenia treba skúmať aj ostatné okolnosti tohto prípadu a žalovaní za zrušenie podielového spoluvlastníctva dostali adekvátnu náhradu.

6. Včasným odvolaním proti napadnutému rozsudku sa žalovaní domáhali jeho zmeny tak, že sa žaloba zamietne. Súdu prvej inštancie vytkli, že odmietol vykonať dokazovanie pripojením spisu, v dôsledku čoho nesprávne posúdil oprávnenosť nároku. Žalovaní k odvolaniu pripojili niektoré z listín z tohto spisu. Ďalej namietli aj správnosť napadnutého rozsudku v časti výšky nároku žalobcu, pretože súd prvej inštancie sa nedostatočne vysporiadal s rozdielmi v listinných dôkazoch. V závere odvolania odkázali na svoje vyjadrenia týkajúce sa rozporu s dobrými mravmi, ktorými odôvodňovali nesprávne právne posúdenie veci v časti oprávnenosti nároku žalobcu.

7. Vo vyjadrení k odvolaniu žalobca navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil. Stotožnil sa s dôvodmi, pre ktoré súd prvej inštancie nepripojil žalovaným požadovaný spis a dôkazy priložené k odvolaniu považoval za neprípustné novoty. Tieto ani nepreukazujú dôvodnosť nadužívanie spoluvlastníckeho podielu žalovaných. Výška náhrady bola určená na základe dôkazov predložených žalovanými. Žalobcovým cieľom nie je a nikdy nebolo poškodzovať žalovaných, čo bolo vo všetkých konaniach so žalovanými dostatočne preukázané.

8. Odvolací súd, viazaný rozsahom odvolania (§ 379 CSP) a odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP), preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj predchádzajúce konanie pred súdom prvej inštancie aj z hľadiska väd týkajúcich sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP) bez nariadenia pojednávania, pretože neboli splnené podmienky § 385 ods. 1 CSP, a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné.

9. Odvolací súd konštatuje správnosť dôvodov napadnutého rozsudku a v celom rozsahu sa s ním stotožňuje (§ 387 ods. 2 CSP). Odvolací súd pre poriadok len doplní ďalšie dôvody na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia a vysporiada sa aj s podstatnými tvrdeniami žalovaných uvedenými v odvolaní (§ 387 ods. 3 CSP).

10. Svojou prvou odvolacou námietkou žalovaní súdu prvej inštancie vyčítajú nevykonanie dokazovania „pripojením spisu 19C/21/2020“, ktorého obsah tvoril základ ich argumentácie oprávnenosťou užívania dotknutej časti nehnuteľnosti a korektívom dobrých mravov.

11. Z napadnutého rozsudku vyplýva, že súd prvej inštancie posúdil návrh žalovaných na dokazovanie pripojením spisu tak, že ho ako nevhodný a vyžadujúci odročenie pojednávania odmietol (bod 18 napadnutého rozsudku). Je teda zrejmé, že súd prvej inštancie sa tomuto dôkazu po vecnej stránke nevenoval, teda uplatnil sudcovskú koncentráciu konania (§ 153 ods. 1 CSP) a na návrh žalovaných neprihliadol (§ 153 ods. 2 CSP).

12. Pokiaľ žalovaní namietajú, že súd prvej inštancie odmietol vykonať nimi navrhované dokazovanie, odvolací súd pripomína, že súd v civilnom sporovom konaní nie je viazaný návrhmi strán na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie

dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu (pozri § 185 ods. 1 CSP), a nie strán. Ak súd teda v priebehu konania nevykoná všetky navrhované dôkazy, resp. vykoná iné dôkazy na zistenie skutkového stavu, nejde o postup, ktorým sa odníma možnosť konať pred súdom, ani znemožnenie uplatnenia procesných práv, ktoré strany mohli uplatniť a boli v dôsledku nesprávneho postupu súdu z nich vylúčení. Z hľadiska tejto námietky žalovaných je však podstatné, aby súd v odôvodnení svojho rozhodnutia vysvetlil, prečo navrhované dôkazy nevykonal (§ 220 ods. 2 CSP). Podobne to platí aj vtedy, ak súd na návrhy na vykonanie dokazovania ako prostriedok procesného útoku alebo prostriedok procesnej obrany neprihliadne (§ 153 ods. 3 CSP). Súd prvej inštancie si ale tieto povinnosti splnil, čo je spoznatel'né z bodu 18 napadnutého rozsudku, kde svoj postup podrobne opisuje, čo vylučuje, aby sa jeho odôvodnenie považovalo za nedostatočné.

13. Nespokojnosť žalovaných s koncentráciou konania v ich neprospech (v podobe neprihliadnutia na nimi prednesený prostriedok procesnej obrany) je vzhľadom na výsledok prvoinštančného konania – prirodzene – pochopiteľný, no sama o sebe nepostačuje na spochybnenie napadnutého rozsudku. Sudcovská koncentrácia konania predstavuje procesný nástroj, ktorý prvoinštančnému súdu umožňuje korigovať smerovanie sporu najmä z hľadiska sporných skutočností a potreby ich dokazovania na základe svojej voľnej úvahy podľa toho, či považuje za vhodné uprednostniť zásadu rýchlosti a hospodárnosti konania pred (možno) ucelenejším skutkovým obrazom. Ak sa súd prvej inštancie rozhodne využiť svoje oprávnenie koncentrovať konanie, nepri náleží odvolaciemu súdu hodnotiť, či tak mal alebo nemal urobiť (arg. „nemusi“ v ust. § 153 ods. 2 CSP). Jediné, čo môže podliehať odvolaciemu prieskumu v tejto súvislosti, je, či boli splnené podmienky na to, aby sa súd prvej inštancie mohol rozhodnúť, či svoje oprávnenie využije alebo nie (de facto či mu toto oprávnenie za daných okolností vzniklo). Z ustanovenia § 153 ods. 2 CSP prvej vety vyplýva, že podmienkou sudcovskej koncentrácie je, že prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neboli uplatnené včas. Kedy ide o tieto prípady, určuje ustanovenie druhej vety § 153 ods. 1 CSP.

14. V tomto zmysle súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku (bod 18) vysvetlil okolnosti, ktoré predchádzali dotknutému návrhu žalovaných vrátane výsledkov konania 19C/21/2020, ktoré sa skončilo vydaním rozsudku ešte 31.01.2023 a ozrejmil, že návrh žalovaných by si vyžadoval odročenie pojednávania. Žalovaní pritom voči tomuto odôvodneniu v odvolaní nevzniesli žiadne konkrétne výhrady a nepodali ani vysvetlenie, prečo by si ich návrh nevyžiadal odročenie pojednávania. V odvolaní neopísali ani žiadnu prekážku, ktorá by im bránila v predložení listín zo spisu 19C/21/2020, ktoré mali podporovať ich tvrdenia, do uskutočnenia pojednávania 03.10.2024, na ktorom predniesli svoj návrh na pripojenie spisu a na ktorom súd prvej inštancie konanie skoncentroval. Žalovaní pritom boli stranou v tamomšom konaní a mali aj rovnakého právneho zástupcu a medzi vydaním rozsudku v konaní 19C/21/2020 a pojednávaním 03.10.2024 uplynuli takmer dva roky, takže je nepochybné, že žalovaní mali nielen vedomosť o obsahu tamojšieho spisu, ale mali aj dostatočný priestor a možnosti na to, aby relevantné dôkazy z neho včas predložili súdu prvej inštancie. V dôsledku oneskoreného procesného úkonu žalovaných boli preto splnené všetky predpoklady na to, aby súd prvej inštancie koncentroval konanie podľa § 153 ods. 2 CSP.

15. Pre poriadok odvolací súd dopĺňa, že návrh na „pripojenie spisu“ nemožno ani považovať za riadny návrh na dokazovanie prednesený v súlade s CSP. Predovšetkým spis nie je sám o sebe dôkazom, ale ho tvorí zväčša súhrn listín od rôznych pôvodcov a s rôznou povahou (záznamy o úkonoch súdu, súdne rozhodnutia, doručky, podania strán a iných subjektov, znalecké posudky, apod.). Pri rozhodovaní súdu o tom, ktorý dôkaz vykoná, musí byť predovšetkým zrejmé, aké skutočnosti mieni strana navrhovaným dôkazom preukázať a či je daný dôkaz vôbec spôsobilý ich preukázať. Takéto posúdenie je nemožné, ak strana neoznačí konkrétny dôkaz. Bolo preto úlohou žalovaných označiť konkrétne listiny zo spisu 19C/21/2020, ktorými mienili preukazovať svoje tvrdenia. Až po tom by súdu prvej inštancie umožnili adresne posúdiť podmienky na vykonanie takéhoto dokazovania.

16. Svojou druhou odvolacou námietkou žalovaní súdu prvej inštancie vyčítajú nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku, pokiaľ ide o určenie výšky žalobou uplatneného nároku, pretože súd prvej inštancie sa nevysporiadal s rozdielmi v listinách, ktoré žalovaní predložili.

17. Žalovaní v odvolaní na podporu svojej argumentácie citujú len niektoré časti bodu 31 odôvodnenia napadnutého rozsudku, v ktorom sa súd prvej inštancie zaoberal vyhodnotením listinných dôkazov týkajúcich sa výšky uplatneného nároku. Takáto citácia je ale selektívna, pretože vo zvyšku odôvodnenie napadnutého rozsudku obsahuje jasné úvahy súdu prvej inštancie pri vyhodnutí dokazovania. Súd prvej inštancie totiž v skutočnosti uviedol, že „vychádzal predovšetkým z odborného vyjadrenia vypracovaného spoločnosťou REMAX, keďže toto odborné vyjadrenie podľa názoru súdu sa najviac priblížilo, aj obsahovo, aj formálne k znaleckému posudku a zohľadnil individuálne špecifiká tohto prípadu (napr. polohu, technický stav nehnuteľnosti)“. Zároveň dodal, že „ostatné odborné vyjadrenia

predložené stranami súd nepovažoval za relevantné“ nielen preto, že sú „vypracované veľmi jednoducho“, ale aj preto, lebo „uvádzali len všeobecnú cenu nájmov objektov v predmetnej oblasti a nezohľadňovali osobitosti spornej nehnuteľnosti“. Odôvodnenie napadnutého rozsudku je v danom rozsahu po porovnaní dotknutých listín dostatočné, pretože neodporuje ich obsahu. Spoločnosti Arven Real Team s. r. o., IČO: 525906321 a J&K Group, s.r.o., IČO: 50964887 sa vyjadrili v tom zmysle, že všeobecná cena prenájmu v danej oblasti a v danom čase pohybovala medzi 9 € až 15 € za m<sup>2</sup> úžitkovej plochy nehnuteľnosti (č. l. 261 a 267). Spoločnosť COMPRA REALITY sa vyjadrila obdobne, keď uviedla, že trhová cena prenájmu rodinného domu v obciach v Okrese Dunajská Streda sa môže pohybovať v rozpätí 4,50 € až 5 €/m<sup>2</sup>/mesiac vrátane energií. Jedine odborné vyjadrenie spoločnosti REMAX bolo dostatočne konkrétne, pretože obsahovalo názor na cenu nájomného vyslovene pre spornú nehnuteľnosť. Preto už bolo aj nadbytočné venovať sa tomu, či ostatné z vyjadrení počítajú s energiami alebo nie.

18. Čo sa týka námietky žalovaných, že odborné vyjadrenie spoločnosti REMAX zohľadňovalo len predmet nájmu, čo do nehnuteľnosti ako takej (stavba, rodinný dom), predmetom nájmu by mala byť bytová jednotka (byt), ktorej stav opotrebenia 25 ročným užívaním vrátane starých pôvodných spotrebičov a vybavenia, ktoré nebolo obnovované 25 rokov, ide o prostriedok procesnej obrany, ktorý žalovaní nepoužili pred súdom prvej inštancie. Žalovaní tým uplatňujú tzv. novotu, ktorú možno v odvolacom konaní použiť len vtedy, ak sa týka procesných podmienok, vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, má sa ňou preukázať, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo ju odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP). Žalovaní však v tejto súvislosti netvrdia splnenie ani jednej z vyššie uvedených podmienok a ani odvolací súd nezistil, že by bola ktorákoľvek z nich naplnená. Predovšetkým nezistil existenciu dôvodov, pre ktoré žalovaní takúto námietku nemohli bez svojej viny vzniesť už v prvoinštančnom konaní, keďže sa týka dôkazu, ktorý sami predložili súdu prvej inštancie viac ako dva roky pred vydaním napadnutého rozsudku. To znamená, že nebolo možné postupovať podľa § 366 CSP, a odvolací súd preto nemohol na tento prostriedok procesnej obrany v odvolacom konaní prihliadať.

19. Žiada sa dodať, že takáto námietka sa javí celkovo ako nepresvedčivá aj z toho dôvodu, že súd prvej inštancie sa priklonil k jednému z dôkazov, ktoré mu predložili práve žalovaní s cieľom preukázať nižšiu sumu výšky náhrady, než by vyplynula z vyjadrení spoločností Arven Real Team s. r. o. a J&K Group, s.r.o., o ktoré sa naopak opieral žalobca. Žalovaní nepredniesli ani ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania v tomto zmysle.

20. Zjavne neopodstatnená je tretia odvolacia námietka žalovaných, ktorou sa dovolávajú právnej istoty z dôvodu, že v inom súdnom konaní, v ktorom sa žalobca voči žalovaným domáhal priznania rovnakého nároku, len za iné obdobie, súd dospel k inej výške jednotkovej ceny uplatňovaného nároku. Súдне rozhodnutie, na ktoré žalovaní v tejto súvislosti upozorňujú, vydal Mestský súd Bratislava IV 24.10.2024, teda po vydaní napadnutého rozsudku. Súd prvej inštancie sa teda rozsudku mestského súdu objektívne ani nemohol venovať. Z tohto dôvodu mu logicky ani nemožno vyčítať nedostatočné odôvodnenie jeho (skoršieho) rozhodnutia.

21. Konečne neobstojí ani štvrtá odvolacia námietka žalovaných, ktorou odkázali na svoje „tvrdenia týkajúce sa rozporu s dobrými mravmi“ jednak v konaní, ktoré sa skončilo vydaním napadnutého rozsudku, jednak v konaní 19C/21/2020. Predovšetkým pokiaľ ide o odkaz na tvrdenia prednesené v konaní 19C/21/2020, na tento nemožno prihliadať už z dôvodov vysvetlených vyššie (koncentrácia konania). Vo zvyšku treba uviesť, že spôsob, akým žalovaní formulovali svoju štvrtú odvolaciu námietku, je príliš všeobecný na to, aby sa považoval za riadne vymedzujúci skutkový základ niektorého z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 CSP. Odhliadnuc od väd, ktoré sa týkajú procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP), čo ale nie je tento prípad, je vymedzenie odvolacích dôvodov v civilnom sporovom konaní úlohou odvolateľa, nie odvolacieho súdu (§ 363 v spojení s § 380 ods. 1 CSP). Odvolací súd nemôže dopĺňať odvolanie a domýšľať si odvolaciu argumentáciu, pretože by tým narušil zásadu rovnosti strán v konaní (čl. 6 ods. 1 CSP). Pokiaľ mieni odvolateľ účinne napadnúť rozhodnutie alebo postup súdu prvej inštancie, musí v odvolaní dostatočne konkretizovať nedostatky, ktorými toto rozhodnutie alebo postup trpí. V prejednávanej veci bolo preto na žalovaných, aby v odvolaní prinajmenšom ozrejmili, či sa ich tvrdeniami týkajúcimi „rozporu s dobrými mravmi“ súd prvej inštancie vôbec zaoberal, alebo či sa im venoval nedostatočne, alebo či ním zistený skutkový stav neobstojí, prípadne prečo je jeho právne posúdenie nimi prednesených skutkových tvrdení nesprávne. Samotný odkaz na „tvrdenia v konaní“ nepostačí na identifikáciu väd v odvolacom konaní ani preto, lebo súd prvej inštancie sa otázke výkonu práva žalobcu v rozpore s dobrými mravmi podrobne venoval v bodoch 35 až 39 napadnutého rozsudku. Ak žalovaní považovali túto odpoveď za nedostatočnú, mali v odvolaní ozrejmiť prečo, teda

mali predniesť argumentáciu, ktorá by polemizovala s touto časťou odôvodnenia napadnutého rozsudku. Keďže tak neurobili, ich štvrtá odvolacia námietka nemôže byť opodstatnená.

22. Na základe vyššie uvedených úvah možno uzavrieť, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné. Keďže sa nezistilo, že by bol naplnený ktorýkoľvek z odvolacích dôvodov (§ 365 CSP), odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I vrátane súvisiaceho výroku III o trovách konania, voči ktorému žalovaní nevzniesli v odvolaní žiadne výhrady, potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny (výrok I).

23. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 CSP vychádzajúc z toho, že nárok na náhradu trov konania, ktoré sa vydaním tohto rozsudku odvolacieho súdu končí (§ 262 ods. 1 CSP), má úspešná strana sporu, ktorou bol žalobca. Z rovnakých dôvodov, aké uviedol súd prvej inštancie, ktoré žalovaní v odvolaní nenapadli, odvolací súd nezistil, že by boli v prejednávanej veci splnené podmienky na odklon od zásady úspechu v konaní (§ 255 CSP) nepriznaním náhrady trov konania podľa § 257 CSP. Odvolací súd preto žalobcovi z dôvodu jeho úspechu priznal podľa § 255 ods. 1 CSP proti žalovaným nárok na náhradu všetkých trov odvolacieho konania (výrok II).

24. Senát odvolacieho súdu prijal toto rozhodnutie jednomyseľne.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie za podmienok § 419 až § 423 CSP. Dovolanie možno podať v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozsudku na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. V dovolaní treba popri všeobecných náležitostiach podania (označenie súdu, ktorému je určené, spisovej značky a označenie veci, ktorej sa týka, označenie a podpis dovolateľa) uviesť, 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). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, ktorý musí dovolanie a iné podania dovolateľa spísať, ibaže ide o prípady § 429 ods. 2 CSP.