

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 17Co/10/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122348760  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2026:6122348760.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Burešovej a členov senátu JUDr. Mariana Hoffmanna, PhD. a JUDr. Eduarda Valenčina, v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. X, XXX XX D., právne zastúpený: JUDr. Jozef Tomko, advokát so sídlom Floriánova 2, 080 01 Prešov, IČO: 37870505, proti žalovaným: 1/ E. F. G., nar. XX.X.XXXX, bytom G. X, XXX XX F. H. - C., a 2/ I. A. G., nar. X.X.XXXX, bytom G. X, XXX XX F. H. - C., obaja právne zastúpení: JUDr. Iveta Pálffy Fabianová, advokátka so sídlom Štefánikova námestie 5, 052 01 Spišská Nová Ves, pracovisko: Zimná 60, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 42241481, o zaplatenie 34.796 Eur s prísl., o odvolaniach žalobcu a žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 11C/51/2022 – 335 zo dňa 11.12.2024 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

O d m i e t a odvolanie žalobcu proti vyhovujúcemu výroku.

Stranám sporu nárok na náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom prvoinštančný súd rozhodol takto: „I. Žalovaní sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 4.258 Eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. II. Žalobu v prevyšujúcej časti zamietá. III. Žalovaní majú voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 75,52%.“

Prvoinštančný súd tak rozhodol o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal zaplatenia náhrady za to, že žalovaní tým, že nevypratali rodinný dom, ktorého vlastníctvo žalobca nadobudol dobrovoľnou dražbou, zmarili realizáciu nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho žalobca prišiel o dohodnuté nájomné. Zaplatenie náhrady za užívanie nehnuteľnosti žalovanými žiadal za obdobie od 1.11.2019 do 23.4.2022 vo výške 1 300 Eur mesačne.

Prvoinštančný súd vec právne posúdil podľa ust. 100 ods. 1, § 106 ods. 1 a 2, § 420 ods. 1, § 442 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

V odôvodnení rozhodnutia okrem iného uviedol, že žalovaní porušili svoju právnu povinnosť, keď užívali bez právneho dôvodu nehnuteľnosti, ktoré vlastnícky patrili žalobcovi od 31.7.2018, a to aj napriek neskoršiemu právoplatnému a vykonateľnému rozsudku o ich vypratání, ktorý uvedené deklaroval. Tým spôsobili žalobcovi škodu vo forme ušlého zisku, ktorý predstavuje nájomné, ktoré bolo dohodnuté v písomnej nájomnej zmluve uzavretej s A. D. C.. Tento ušlý zisk vychádzajúc z nájomnej zmluvy predstavuje len samotné nájomné, ktoré bolo dohodnuté vo výške 1.100 Eur mesačne (článok III. bod 3.1 zmluvy) a nie 1.300 Eur ako je uvedené v žalobe. Zvyšná suma dohodnutá v nájomnej zmluve vo výške 300 Eur mesačne (ktorá sa však nezhodovala so slovným vyjadrením v zmluve 500 Eur) predstavovala dohodnutú platbu za energie, teda za spotrebované komodity, na ktoré má nárok len dodávateľ a preto táto suma nemôže predstavovať ušlý zisk žalobcu.

Žalobca nárok na náhradu škody odôvodnil tým, že prišiel o zisk z nájomnej zmluvy z 3.9.2018. Tá však bola uzavretá len na dobu určitú - od 5.9.2018 do 5.9.2020. Pokiaľ žalobca sám uplatnený nárok preukazuje len spomínanou nájomnou zmluvou, potom titulom náhrady ušlého zisku mu vznikol nárok len vo výške nájomného za uvedené obdobie nájmu t.j. do 5.9.2020. Preto v tomto prípade nie je možné priznať nárok na náhradu ušlého zisku aj za ďalšie obdobie s odôvodnením, že je možné, že žalobca by uzavrel nájomnú zmluvu aj od 6.9.2020, keďže išlo by len o hypotetickú úvahu postrádajúcu dôkaz o konkrétnom zisku.

Súd si neosvojil tvrdenie žalovaných o fiktívnosti nájomnej zmluvy zo dňa 3.9.2018. Ich argumentácia o tom, že svedok mal zabezpečenú inú možnosť bývania je nedostatočná, keďže svedok je len spoluvlastníkom jedného bytu. Svedok vysvetlil aj motív svojho konania a jednoznačne prehlásil, že mal skutočný záujem prenajatý rodinný dom obývať. Je tiež nesporné, že svedok nájomnú zmluvu podpísal. Z jeho výpovede vyplynulo, že išlo z jeho strany a strany žalobcu o vážny právny úkon. Žalovaní, ktorí tvrdili opak, bolo na nich dôkazné bremeno preukázať tvrdenie o neplatnosti tejto nájomnej zmluvy. Dôkazné bremeno neunesli.

Zároveň súd sa musel vyporiadať s námietkou premlčania vznesenú žalovanými, ktorú je potrebné posúdiť podľa § 106 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Dvojročná subjektívna premlčacia lehota plynie od doby, kedy sa žalobca dozvedel o škodcovi a výške škody. O týchto skutočnostiach mal žalobca vedomosť od začiatku žalovaného obdobia, ktorým je 1.1.2019 (správne od 1.11.2019 – pozn. odv. súdu) a o výške škody sa dozvedel každý nasledujúci mesiac. Nárok bol na súde uplatnený 14.6.2022. Berúc do úvahy aj zákonné spočívanie plynutia premlčacej lehoty v zmysle zákona č. 62/2020 Z.z., premlčané v dvojročnej premlčacej lehote sú nároky žalobcu uplatnené od 1.1.2019 (správne od 1.11.2019 – pozn. odv. súdu) do 8.5.2020 a nepremlčané sú až od 9.5.2020. Ako už súd uviedol vyššie, nárok na náhradu ušlého zisku vznikol žalobcovi len za obdobie dohodnutého nájmu s A. D. C. a teda súd ho mohol priznať len za obdobie od 9.5.2020 do 5.9.2020. Ide o tri mesiace po 1.100 Eur a 27 dní, pri ktorých pomerná časť je 958 Eur, teda úhrne súd priznal žalobcovi sumu 4.258 Eur (3 x 1.100 + 958) a žalobu v prevyšujúcej časti ako nedôvodnú zamietol.

O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 2 CSP. V spore boli úspešnejší žalovaní a to v podiele 87,76%, žalobca mal úspech v podiele 12,24%. Podľa zásady pomeru úspechu strán v spore súd preto priznal žalovaným nárok na náhradu trov konania v podiele 75,52% (87,76-12,24), keďže nezistil žiadny dôvod pre aplikáciu § 257 CSP, ktorý možno použiť len výnimočne.

2. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalobca, a to z dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) CSP. Žalobca v odvolaní poukázal na to, že podanou žalobou sa domáhal vydania bezdôvodného obohatenia. Zdôraznil, že v priebehu celého konania deklaroval ako žalovanú sumu nárok na zaplatenie 34 796 Eur. Nesúhlasil ani s rozhodnutím súdu o náhrade trov konania a poukázal na zásadu zavinenia. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok prvoinštančného súdu zrušil a zaviazal žalovaných na zaplatenie sumy 34 796 Eur a náhradu trov konania v rozsahu 100% .

V doplnení odvolania zo dňa 12.1.2025 žalobca uviedol, že nájomná zmluva obsahovala platné a účinné ustanovenia, ktoré definovali podmienky nájmu. Počas platnosti zmluvy došlo k jej narušeniu v dôsledku konania žalovaných. Žalobou sa domáhal zaplatenia bezdôvodného obohatenia za obdobie podľa nájomnej zmluvy, ktorú uzavrel s A. C.. Žalovaní aj po uplynutí nájomnej zmluvy neoprávnene zotrvali v nehnuteľnosti a spôsobili značné materiálne škody. Za celé obdobie užívania nehnuteľnosti žalovaní nezaplatili žiadne nájomné, čím došlo k bezdôvodnému obohateniu, ktorého výška zodpovedá hodnote nájomného na voľnom trhu.

V ďalšom doplnení odvolania zo dňa 13.1.2025 žalobca poukázal na úmyselné konanie žalovaných spôsobiť mu škodu.

3. Proti vyhovujúcemu výroku I. a výroku III. o náhrade trov konania podali odvolanie žalovaní 1/ a 2/ z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b) a f) CSP. V podanom odvolaní žalovaní zotrvali na svojich tvrdeniach o neplatnosti nájomnej zmluvy. Poukázali na rozporné tvrdenia žalobcu a svedka A. C. o motíve uzavretia nájomnej zmluvy a tiež na to, že svedok mal v rozhodnom čase tri bydliská, čím sa prvoinštančný súd nezaoberal. Do pozornosti dali nezrovnalosti v nájomnej zmluve. Podľa žalovaných žalobca nepreukázal, že by po ich vystaňovaní robil nejaké kroky k tomu, aby nehnuteľnosť ďalej prenajal. V konaní rovnako nebola preukázaná príčinná súvislosť medzi údajnou škodou a tým, že žalovaní zotrvali v nehnuteľnosti. Bez povšimnutia ostalo aj to, že pokiaľ potreba bývania A. C. bola taká akútna, tak by bol robil kroky k získaniu iného nájmu. Žalovaní majú za to, že žalobca nepreukázal platnosť nájomnej zmluvy, od ktorej odvodzuje svoj nárok, a ani akým spôsobom dospel k sume,

ktorú požadoval ako nájomné. Na základe uvedeného žalovaní navrhli, aby odvolací súd rozsudok v napadnutom rozsahu zrušil, resp. žalobu zamietol. Uplatnili si aj nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

4. K odvolaniam žalobcu žalovaní v 1. a 2. rade zaujalí písomné stanovisko, kde uviedli, že v zamietavej časti nároku žalobcu je rozhodnutie prvoinštančného súdu správne. V tomto rozsahu žiadali odvolanie žalobcu zamietnuť. Uplatnili si náhradu trov konania.

5. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP) po zistení, že odvolania boli podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenými osobami (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 1 CSP), preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli a webovej stránke odvolacieho súdu a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok je vecne správny.

6. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadom akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

7. Predmetom konania v prejednáwanej veci je nárok žalobcu na náhradu škody, ktorá mu mala vzniknúť tým, že žalovaní nevypratali nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu, v dôsledku čoho došlo k zmareniu realizácie nájomnej zmluvy s A. C., a žalobcovi tak vznikla škoda v podobe ušlého nájomného. Žalobca síce vo viacerých podaniach zmätočne uvádza, že sa domáha náhrady škody v podobe ušlého nájomného, ako aj náhrady za užívanie nehnuteľností žalovanými, čo sú dva rôzne skutkové základy. Skutkový základ žaloby prvoinštančný súd overoval aj na pojednávaní dňa 30.10.2024, kde žalobca prostredníctvom právneho zástupcu uviedol, že nárok, ktorý je predmetom žaloby, si uplatňuje z titulu ušlého zisku, ktorý predstavuje nezaplatené nájomné. Uvedené vyplýva aj z podania žalobcu doručené súdu dňa 22.10.2024 (čl. 255), kde žalobca jednoznačne a nezameniteľne si uplatňuje nárok na náhradu škody, keď škoda mala žalobcovi vzniknúť tým, že mohol nehnuteľnosť prenajať podľa predloženej nájomnej zmluvy, preto žiada uhradiť škodu.

V odvolaniach žalobca jednoznačne skutkovo tvrdí o tom, že jeho nárok predstavuje stratu príjmov a poškodenie majetkových práv vlastníka.

Podľa právnej teórie škoda je majetková ujma, ktorá je objektívne vyjadriteľná v peniazoch. Škoda sa prejavuje v majetkovej sfére poškodeného.

Na rozdiel od škody bezdôvodné obohatenie je získanie majetkových hodnôt vyjadriteľných v peniazoch, teda stav, kedy sa doterajší majetok obohateného rozmnoží, prípadne nezmenší.

Oba právne inštitúty sú samostatné a súd ich posudzuje po právnej stránke tak, ako ich žalobca v žalobe uvedie ako rozhodujúce skutočnosti preukazujúce žalobný návrh (§ 132 ods. 1 CSP).

Žalobca v priebehu konania môže so súhlasom súdu žalobu meniť (§ 139 CSP).

Podľa ust. § 140 ods. 2 CSP, zmenou žaloby je i podstatná zmena alebo doplnenie rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe.

Podľa ust. § 371 CSP, žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť.

V zmysle ust. § 140 ods. 2 CSP sa za zmenu žaloby považuje aj zmena tvrdených skutkových okolností, z ktorých žalobca vyvodzuje uplatnený nárok. Preto pokiaľ žalobca pred prvoinštančným súdom ako skutkový základ žaloby jednoznačne ustálil náhradu ušlého zisku v podobe nezaplateného nájomného, nemôže sa už v odvolacom konaní domáhať zmeny skutkového základu uplatneného nároku ako náhrady za užívanie nehnuteľnosti. Ak žalobca počas prvoinštančného dokazovania dospel k záveru, že skutkové dôvody uplatneného peňažného plnenia majú iné okolnosti, mohol postupovať podľa § 139 a § 140 ods. 2 CSP. V odvolacom konaní je tento postup vylúčený a nie je možné ani prihladiť na skutkové novoty, ktoré by mali na iné právne posúdenie vplyv. Preto v tomto rozsahu je odvolacia argumentácia žalobcu nedôvodná.

8. Žalovaní žalobcom uplatnený nárok popierajú tvrdiac, že nájomná zmluva, od ktorej žalobca odvodzuje uplatnený nárok, bola uzavretá len naoko.

Podľa čl. 8 CSP, strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

Podľa ust. § 149 CSP, prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

Citované ustanovenia zakotvujú jednu zo základných procesných povinností strán sporu, a to povinnosť tvrdiť. Stranu sporu zaťažuje bremeno tvrdenia (onus dicendi). Schopnosť strany sporu uniesť bremeno tvrdenia spolu s dôkazným bremenom (onus probandi) je predpokladom pre úspech v spore. Vo všeobecnosti platí, že kto tvrdí skutočnosť zakladajúcu jeho právo, musí ju preukázať. Civilné sporové konanie je ovládané prejednávajúcou zásadou, v súlade s ktorou je úspech procesnej strany definovaný jej povinnosťou tvrdenia a na ňu nadväzujúcou dôkaznou povinnosťou a im zodpovedajúcim korelátom v podobe bremena tvrdenia a dôkazného bremena. Z prejednávanej zásady potom následne vyplýva základné procesné pravidlo, podľa ktorého každá strana je povinná dokazovať skutočnosť zodpovedajúce znakom právnej normy, ktorá je pre ňu priaznivá a ktorej sa domáha. Účastník, ktorý neoznačil dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaných dôkazov.

9. Svoj nárok na náhradu škody žalobca v konaní preukazoval nájomnou zmluvou a svedeckou výpoveďou nájomcu A. C..

Z predloženej nájomnej zmluvy zo dňa 3.9.2018 prvoinštančný súd zistil, že ako predmet nájmu v článku I. bode 1.2 je uvedený rodinný dom. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 5.9.2018 do 5.9.2020 za mesačné nájomné 1.100 Eur (článok III. bod 3.1). V bode 3.2 bola dohodnutá úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške 300 Eur, avšak v zátvorke je uvedené „slovom päťsto eur“. Úhrne mal nájomca platiť nájomné a energie podľa bodu 3.2 zmluvy mesačne 1.300 Eur a opäť v zátvorke je uvedené „slovom jedentisícpäťsto eur“.

Nájomca A. C. ako svedok na pojednávaní dňa 11.12.2024 potvrdil autenticitu nájomnej zmluvy s tým, že mal skutočný záujem sa do predmetného domu nasťahovať, k čomu však z dôvodov na strane žalovaných nikdy nedošlo.

10. Žalovaní spochybňovali platnosť nájomnej zmluvy s tým, že táto bola uzatvorená len fiktívne. Tvrdili, že svedok A. C. nikdy nemal skutočný záujem o bývanie v predmetnom dome. Toto tvrdenie podporili tým, že svedok si nehľadal iné bývanie a vlastní viaceré nehnuteľnosti, ako aj tým, že keby mal skutočný záujem o uzavretie nájomnej zmluvy, túto by si poriadne prečítal a všimol by si nesprávnosti v nej uvedené.

11. Čo sa týka platnosti nájomnej zmluvy je potrebné poznamenať, že nájomná zmluva obsahuje všetky podstatné formálne náležitosti nájomnej zmluvy z hľadiska určitosti právneho úkonu. Pokiaľ žalovaní poukazujú na chyby v určení výšky úhrady za služby spojené s užívaním bytu je potrebné uviesť, že písárske chyby v písaní a počítaní nerobia právny úkon neplatným, ak je zrejmé, aký je význam právneho úkonu. V danej veci je rozhodujúcou suma nájmu, ktorú sa zaviazal nájomca platiť, a táto je uvedená vo výške 1 100 Eur rovnako číslom aj slovom. Pokiaľ ide o výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu, napriek jej rozdielnemu vyjadreniu číslom a slovom, o tejto medzi zmluvnými stranami nebol spor.

12. Procesná obrana žalovaných ďalej spočívala v tvrdení, že u zmluvných strán chýbala skutočná vôľa uzavrieť nájomnú zmluvu, a že táto bola len fiktívna. Na preukázanie tohto tvrdenia však žalovaní nenavrhli vykonať žiadny dôkaz. Navyše aj samotné tvrdenie žalovaných o fiktívnosti nájomnej zmluvy je len ich subjektívnym presvedčením, ku ktorému dospeli na základe viacerých domniek, ktoré navonok síce môžu u žalovaných subjektívne budiť dojem o fiktívnosti nájomnej zmluvy, avšak v civilnom sporovom konaní bez ďalších dôkazov objektívne neobstoja.

13. Žalovaní v odvolaní dôvodili, že v konaní nebolo preukázané, že nájomná zmluva bola skutočne uzavretá s úmyslom, aby si svedok A. C. nehnuteľnosť skutočne prenajal a býval v nej. Avšak z hľadiska rozdelenia dôkazného bremena nebolo procesnou povinnosťou žalobcu preukazovať vážnosť vôle a teda platnosť nájomnej zmluvy, ale naopak, pokiaľ žalovaní tvrdili nedostatok vážnosti vôle ako predpokladu platnosti právneho úkonu, boli to práve oni, kto bol povinný toto tvrdenie preukázať, čo sa nestalo.

14. Nedôvodná je aj námietka žalovaných spočívajúca v tom, že svedok A. C. sa podľa jeho vyjadrenia zdržiaval na dvoch adresách, a teda mal kde bývať, a okrem toho vlastnil viaceré nehnuteľnosti. Ako správne uviedol súd prvej inštancie, z predložených listov vlastníctva vyplýva, že väčšina nehnuteľností vo vlastníctve svedka sú pozemky. Byt evidovaný na LV č. XXXXX je v podielovom spoluvlastníctve s p. D. C. v pomere 1. Ani skutočnosť, že svedok A. C. sa zdržiaval na dvoch adresách nepreukazuje, že svedok nemal skutočný záujem o nájom nehnuteľnosti, nakoľko nie je zrejmé, za akých okolností a podmienok sa svedok na týchto adresách zdržiaval, ani na základe akého právneho vzťahu (či ich mal v nájme, či len dočasne býval u známych, ako dlho sa v nich mohol zdržať a pod.). Podľa názoru odvolacieho súdu to, že svedok mal kde bývať samo osebe nemôže vylúčiť existenciu jeho záujmu o prenájom rodinného domu. Je len logické, že pokiaľ sa nemohol nasťahovať do prenajatého rodinného domu, zdržiaval sa na iných adresách.

15. Žalovaní v odvolaní poukazovali tiež na to, že súd sa nezaoberal existenciou príčinnej súvislosti medzi údajnou škodou a tým, že v nehnuteľnosti zotrvali dlhšiu dobu. Prvoinštančný súd v bode 18. odôvodnenia rozsudku uviedol, že žalovaní porušili svoju právnu povinnosť, keď užívali bez právneho dôvodu nehnuteľnosti, ktoré vlastnícky patrili už žalobcovi od 31.7.2018 a to aj napriek neskoršiemu právoplatnému a vykonateľnému rozsudku o ich vypratání, ktorý to deklaroval. Tým spôsobili žalobcovi škodu vo forme ušlého zisku, ktorý predstavuje nájomné, ktoré bolo dohodnuté v písomnej nájomnej zmluve uzavretej s A. D. C.. Podľa názoru odvolacieho súdu príčinná súvislosť medzi vznikom škody a konaním žalovaných je v danom prípade dostatočne zrejmá, nakoľko ak by žalovaní uvoľnili nehnuteľnosť, k užívaniu ktorej nemali žiadny právny dôvod, čoho si boli plne vedomí, mohla by sa realizovať nájomná zmluva.

Pre vznik zodpovednosti za škodu musia byť kumulatívne splnené štyri základné predpoklady: a) porušenie právnej povinnosti, b) vznik skutočnej škody alebo ušlého zisku, c) príčinná súvislosť (kauzálny nexus) medzi porušením povinnosti a škodou, d) zavinenie (pri subjektívnej zodpovednosti) alebo objektívna zodpovednosť. Žalobca preukázal (i) porušenie právnej povinnosti v podobe neoprávneného zotrvania žalovaných v nehnuteľnosti, (ii) vznik škody v podobe ušlého nájomného, (iii) príčinnú súvislosť medzi porušením právnej povinnosti a vznikom škody, ktorá je daná tým, že v dôsledku nevystažovania sa žalovaných po tom, ako žalobca nadobudol vlastnícke právo k ich rodinnému domu, nemohlo dôjsť k realizácii nájomnej zmluvy a žalobcovi nebolo zo strany nájomcu vyplatené nájomné, na ktoré by mal inak nárok, (iv) zavinenie sa u konajúcej osoby prezumuje, a je na škodcovi, aby preukázal, že škodu nezavinil. Ani túto skutočnosť žalovaní nepreukázali. Žalovaní vedeli, že v nehnuteľnosti zotrvávajú bez právneho titulu, čím bránia žalobcovi vo výkone jeho vlastníckeho práva, a mohli preto predpokladať, že v dôsledku tohto obmedzenia môže dôjsť aj k vzniku škody, resp. vzhľadom na okolnosti to aspoň vedieť mali a mohli, preto je zavinenie žalovaných dané minimálne vo forme nevedomej nedbanlivosti. Možno teda uzavrieť, že ohľadom uplatneného nároku na náhradu škody boli dané a preukázané všetky predpoklady pre vznik zodpovednosti za škodu na strane žalovaných.

16. Odvolací súd konštatuje, že v konaní neboli produkované žiadne relevantné dôkazy preukazujúce, že by nájomná zmluva nebola uzavretá s úmyslom predmet zmluvy prenajať a užívať. Žalovaní svojím konaním zmarili realizáciu nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho bol žalobca ukrátený o platby nájomného, ktoré by za riadnych okolností v zmysle nájomnej zmluvy od nájomcu za prenájom nehnuteľnosti zinkasoval.

17. Prvoinštančný súd správne ustálil aj výšku ušlého zisku v podobe dohodnutého nájmu, bez náhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Pre doplnenie argumentácie v tejto časti odvolací súd uvádza, že ak žalobca chcel byť úspešný aj v tejto časti žaloby, bol povinný preukázať, že úhrady za tieto služby – v zmysle čl. III bod 3.2 nájomnej zmluvy ide o náklady za vodu, plyn, elektrickú energiu, stočné, odvoz odpadu, televízia, internet - skutočne vynaložil. V takom prípade by mu vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. K preukázaniu ušlého zisku nad výšku 1.100 eur (do 1.300) mesačne žalobcom nedošlo. Preto správne postupoval prvoinštančný súd, keď žalobu pri ustálení výšky nároku na sumu 1.100 eur zamietol.

18. Žalovaní sú z tohto dôvodu povinní nahradiť žalobcovi škodu, ktorú predstavuje práve ušlé nájomné v dohodnutej výške 1 100 Eur mesačne, a to počas dohodnutej doby trvania nájomného, t.j. od 5.9.2018 do 5.9.2020, s výnimkou premlčaných nárokov.

19. Žalobcovi nemožno priznať náhradu škody za obdobie po skončení dohodnutej doby nájmu, t.j. od 6.9.2020 do 23.4.2022, keďže v tomto období žalobca rodinný dom neprenajímal a preto mu za toto obdobie žiadna strata na nájomnom nemohla vzniknúť. Ako správne uviedol prvoinštančný súd, musí sa jednať o konkrétny a objektívne predpokladaný zisk, ktorý by bol poškodený dosiahol, nebyť protiprávneho konania škodcu. Len hypotetická úvaha žalobcu o tom, že keby žalovaní už skôr opustili nehnuteľnosť, mohol by ju znova prenajať tretej osobe, nepostačuje, preto správne aj v tomto rozsahu prvoinštančný súd žalobu zamietol.

20. Vychádzajúc z uvedeného prvoinštančný súd rozhodol správne, ak uzavretú nájomnú zmluvu vyhodnotil ako platnú, a žalobcovi priznal nárok na náhradu nájomného v mesačnej výške 1 100 Eur (3 x 1 100 Eur + 958 Eur) za obdobie od 9.5.2020 do 5.9.2020.

Len pre prehľad odvolací súd udáva, že žalobca žiadal ušlý zisk za obdobie od 1.11.2019 do 23.4.2022, reálne nájomná zmluva bola uzatvorená na obdobie od 5.9.2018 do 5.9.2020. Ušlý zisk by preto prichádzal do úvahy za dobu od 1.11.2019 do 5.9.2020. Za uvedené obdobie za mesiace 1.11.2019 do 8.5.2020 je nárok premlčaný, preto ostáva nárok na ušlý zisk od 9.5.2020 do 5.9.2020, tri mesiace po 1.100 eur a za 27 dní pomerná časť 958 eur.

21. Vzhľadom na správne právne posúdenie nároku žalobcu ako ušlý zisk prvoinštančný súd správne aplikoval aj ustanovenia OZ o premlčaní, ktorého sa dovolali žalovaní.

22. K námietke premlčania vznesenú žalovanými žalobca v odvolaní citoval viaceré rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a Ústavného súdu Slovenskej republiky týkajúce sa vznesenia námietky premlčania ako konania v rozpore s dobrými mravmi, avšak neuviedol žiadne tvrdenia, prečo by vznesenie námietky premlčania žalovanými malo byť v tomto konkrétnom prípade v rozpore s dobrými mravmi. Nadôvažok, žalobca v priebehu konania pred prvoinštančným súdom výkon práva žalovaných v rozpore s dobrými mravmi pri vznesení námietky premlčania netvrdil, preto ide o neprípustnú novotu v odvolacom konaní (ust. § 366 a contrario CSP).

23. Len pre úplnosť odvolací súd poznamenáva, že ani jedno z rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, na ktoré poukazuje žalobca vo svojom odvolaní a jeho doplneniach, nie sú na prejednávanú vec aplikovateľné, nakoľko sa týkajú nárokov vzniknutých z bezdôvodného obohatenia.

24. Žalobca napadol rozhodnutie súdu prvej inštancie aj čo do výroku o náhrade trov konania. Poukázal na to, že v konaní bolo jednoznačne preukázané protiprávne konanie žalovaných, ktorí sa napriek výzvam odmietli z domu vystáhnovať. Dal do pozornosti nález Ústavného súdu SR sp. zn. I ÚS 263/2016 zo dňa 17.8.2016, podľa ktorého „účastník konania, ktorý svojím protiprávnym konaním zapríčinil, že druhá strana musí brániť svoje práva v súdnom konaní, zásadne poniesie sankciu v podobe povinnosti nahraďiť trovy konania, ktoré vzniknú pri tejto procesnej činnosti“.

K tejto odvolacej argumentácii žalobcu je potrebné uviesť, že ani citovaný nález ústavného súdu nemožno aplikovať vzhľadom na odlišné skutkové okolnosti. Situácia vo veci, kde ústavný súd rozhodol nálezom I.ÚS 263/2016 zo dňa 17.8.2016 bola taká, že žalobca vzal v prevažnej časti žalobcu späť po tom, čo žalovaný dobrovoľne plnil po podaní žaloby. V danej veci však bola žaloba v časti cca 30 500 Eur ako nedôvodná zamietnutá. Prvoinštančný súd preto postupoval správne, keď o trovách konania rozhodol podľa ust. § 255 ods. 2 CSP, t.j. podľa pomeru úspechu vo veci. Pomerné rozdelenie trov je odrazom reálneho výsledku sporu. Procesný úspech sa určuje vo vzťahu k predmetu sporu úspechom (t. j. víťazstvom) v spore. Plný úspech v spore sa zisťuje porovnaním žalobnej žiadosti (petitu) a výroku, ktorým sa rozhodlo vo veci samej. V predloženej veci sa žalobca žalobou domáhal zaplata sumy 34 796 Eur, úspešný bol iba v časti 4 258 Eur, čo predstavuje 12,24 %. Pomerne úspešnejšou stranou sporu tak boli žalovaní, ktorým patrí nárok na náhradu trov konania v pomernej časti. Súd prvej inštancie preto rozhodol správne, keď náhradu trov konania priznal žalovaný a to v pomere ich čistého úspechu v spore, t.j. 75,52%.

25. Keďže žalobca ani žalovaní v podaných odvolaniach neuviedli žiadne relevantné skutočnosti, ktorými by preukázali nesprávnosť napadnutého rozhodnutia, odvolací súd ostatné tvrdenia uvádzané v odvolaniach nepovažoval za podstatné, t.j. také, ktoré by svojou relevanciou, aj v prípade preukázania, mohli viesť k zmene rozsudku. Ďalšie odvolacie námietky žalobcu a žalovaných preto odvolací súd vyhodnotil v ich súhrne ako právne irelevantné a také, ktoré z povahy veci nie sú spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie. Odvolací súd preto rozsudok súdu prvej inštancie

ako vecne správny, a to čo sa týka rozhodnutia vo veci samej ako aj rozhodnutia o trovách konania, zodpovedajúceho výsledku rozhodnutia vo veci samej, podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

26. Podľa ust. § 386 písm. b) CSP, odvolací súd odmietne odvolanie, ak bolo podané neoprávnenou osobou.

Podľa ust. § 359 CSP, odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Žalobca podaným odvolaním napadol rozsudok v celom rozsahu, vrátane výroku I., ktorým súd prvej inštancie jeho žalobe v časti vyhovel. Osobou oprávnenou podať odvolanie je v prvom rade tá strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Keďže výrok napadnutého rozsudku, ktorým súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť žalobcovi istinu je v prospech žalobcu, tento nie je osobou oprávnenou na podanie odvolania. Preto odvolací súd odvolanie žalobcu v časti smerujúcej proti vyhovujúcemu výroku I. odmietol ako odvolanie podané neoprávnenou osobou podľa ust. § 386 písm. b) CSP v spojení s ust. § 359 CSP.

27. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a ust. § 396 ods. 1 CSP. Odvolací súd rozsudok na základe odvolaní podaných oboma stranami sporu potvrdil. Preto možno ustáliť, že vo vzťahu k svojmu odvolaniu ani jedna zo strán nebola úspešná, preto odvolací súd ani jednej zo strán nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

28. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C.s.p.).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).