

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/49/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5119203215
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 08. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2025:5119203215.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako odvolací súd, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Márie Kašíkovej a členov senátu Mgr. Františka Dulačku a JUDr. Zuzany Krivdovej, v právnej veci žalobcu: HLAVA, s. r. o., so sídlom Oravská cesta 11, 010 01 Žilina, IČO: 36 429 503, právne zastúpený: advokátska kancelária JUDr. Marián Prievozník, PhD., advokát, s. r. o., so sídlom Krmanova 1, 040 01 Košice, IČO: 47 239 573, proti žalovaným: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, XXX XX D. – E., právne zastúpený: Advokátska kancelária M Kojtalová, s.r.o., so sídlom Antona Bernoláka 51, 010 01 Žilina, IČO: 47 258 608, 2/ A. E. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, XXX XX D. - E., právne zastúpená: JUDr. Sabína Hodoňová, PhD., advokátka so sídlom Mariánske námestie 31, 010 01 Žilina, IČO: 42 224 501, o zaplatenie 6.750,- Eur s príslušenstvom na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Žilina č. k. 32C/27/2019-400 zo dňa 16. mája 2024, takto

rozhodol:

- I. Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
II. Žalovaným v rade 1/ a 2/ priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol a žalovaným v rade 1/ a 2/ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania o odvolaní žalovaného v rade 1/ a žalovanej v rade 2/ v rozsahu 100 % a nárok na náhradu trov konania pred súdom prvého stupňa v rozsahu 100 %.

2. Žalobca sa domáhal nároku z titulu náhrady škody resp. vydania bezdôvodného obohatenia s tým, že žalobca jednoznačne právny dôvod svojho nároku nedefinoval a ponechal na súde, aby súd popísaný skutkový stav podriadil pod príslušnú právnu normu. Rozsudkom Okresného súdu Žilina sp. zn. 31C/30/2005 zo dňa 04.02.2016, ktorý sa stal právoplatný 02.01.2017 a vykonateľný dňa 02.02.2017 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 8Co/207/2016 zo dňa 26.10.2016 bolo právoplatne rozhodnuté, že žalovaní v rade 1/ a 2/ (ako žalobcovia v konaní sp. zn. 31C/30/2005) sú povinní vypratať priestory so samostatným vchodom č. II. v juhozápadnej časti prízemnia stavby školy sup. č. XXXX na F. G. XX H. D., zapísanej na LV č. XXXX, trakt E., vedľajší vchod, pozostávajúce z troch miestností, kuchyne, predsiene, komory, kúpeľne a WC a odovzdať ich odporcovi (I., C. ako vlastníkov nehnuteľnosti) v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku. V posudzovanom prípade bolo preukázané, že žalovaní porušili svoju právnu povinnosť vyplývajúcu z tohto rozsudku, nakoľko dobrovoľne v predpísanej lehote nespĺnili povinnosť vypratať popísané priestory a tieto uvoľnili až počas prebiehajúceho exekučného konania.

Žalobca si uplatnil náhradu škody titulom ušlého zisku, ktorá mala vzniknúť tým, že nemohol prenajímať žalovanými neoprávnené „obsadené“ priestory, pričom výšku škody preukazoval odhadom obvyklej ceny

z realitnej kancelárie, podľa ktorého bolo možné predmetné priestory prenajímať za sumu 8 Eur až 10 Eur mesačne bez DPH, energií a služieb. Z tohto odhadu je zrejmé, že sa týka obdobia od roku 2016 do 20.08.2019 s tým, že však nie je uvedená, aká presná výška nájomného v konkrétnom období bola a je tam uvedená len možná výška nájomného v intervalovom od - do. Odhad vyhotovila realitná spoločnosť, ktorá je súdu neznáma a preto nemal možnosť posúdiť, či daný odhad vyhotovila odborne spôsobilá osoba. Vychádzal z § 206 CSP, podľa ktorého ak je potrebné posudzovať skutočnosti, na ktoré sú potrebné odborné znalosti na návrh súd vyžiada odborné vyjadrenie odborne spôsobilej osoby, pričom ale platí, že odbornú spôsobilosť osoby vyhodnocuje súd. V danom prípade nejde o listinu strán sporu, ale o listinu tretej osoby. V súlade s uvedeným teda nebol žalobcom preukázaný vznik škody, resp. výška škody, ktorá mala byť žalobcovi porušením povinnosti spôsobená.

Zároveň dospel k záveru, že žalobca nepreukázal reálny záujem nového nájomcu o predmetné priestory už od žalovaného obdobia v roku 2017. Okolnosti ohľadne uzatvorenia nájomnej zmluvy s J. K. L. v zmysle tvrdení žalobcu boli pre postup súdu, ktorým by žalobe žalobcu vyhovel, nepostačujúce. Nájomná zmluva s J. L. ako príloha žaloby je tvorená jednou stranou, na ktorej nie je uvedený dátum uzatvorenia zmluvy. Neskôr bola predložená zmluva s J. L. s dátumom uzatvorenia 29.03.2019, t. j. 10 dní po podaní žaloby, pričom žalobca si žalobou v tomto konaní uplatňuje svoj nárok na zaplatenie za obdobie od 03.02.2017 do 13.11.2018. Reálny záujem o prenajatie priestorov v tomto období, resp. reálna možnosť prenajať priestory iným subjektom v uvedenom období neboli preukázané. Nakoľko na vznik nároku na náhradu škody je potrebné kumulatívne splnenie všetkých podmienok, pričom nebola preukázaná podmienka vzniku tvrdenej škody bez bližšieho skúmania existencie ďalších podmienok vzniku nároku na náhradu škody vyhodnotil, že žalobca vznik nároku na náhradu ním tvrdenej škody voči žalovaným nepreukázal, to znamená neuniesol dôkazné bremeno.

Pokiaľ žalobca sa domáhal nároku alternatívne ako bezdôvodného obohatenia, predpokladom vzniku bezdôvodného obohatenia je vznik majetkového prospechu u obohateného, pričom k zväčšeniu jeho majetku došlo v rozpore s právom uznanými dôvodmi. V tejto súvislosti poukázal na Nález Ústavného súdu SR č. k. IV. ÚS 554/2012-35. Zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie je objektívneho charakteru a predpokladom jeho vzniku nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, podstatné je iba to, že stav obohatenia vznikol. Nakoľko v danom prípade došlo k protiprávnemu konaniu v dôsledku ktorého podľa názoru žalobcov vznikla škoda, žalobcom uplatnený nárok vyhodnotil ako nárok na náhradu škody a nie nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia na vznik, ktorého sa existencia protiprávneho úkonu nevyžaduje. Zároveň však je potrebné preukázať aj výšku tohto nároku, čo žalobca z dôvodov vyššie uvedených neuniesol.

O nároku na náhradu trov konania rozhodol s poukazom na ust. § 255 ods. 1 CSP.

3. V zákonom stanovenej lehote proti rozsudku podal odvolanie žalobca z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b/, e/, f/ a h/ CSP. Odôvodnenie napadnutého rozsudku v žiadnom prípade neobstojí. Predmetom konania je škoda v podobe ušlého zisku, to znamená zisku, ktorý nemohol byť dosiahnutý, pretože jeho dosiahnutiu bránila prekážka vytvorená protiprávne žalovanými. Súd prvého stupňa dal žalobcovi za pravdu v tom, že žalovaní skutočne vytvorili protiprávne takúto prekážku v dosiahnutí akéhokoľvek zisku, zároveň však kladie tomu absolútne nezodpovedajúce požiadavky vo vzťahu k dokazovaniu, keď vytýka žalobcovi, že nepreukázal skutočnú presnú výšku nájomného, že by v čase, kedy žalovaní protiprávne vylúčili žalobcu z užívania nebytového priestoru niekto prejavil záujem o prenájom tohto priestoru. Zásadným procesným pochybením súdu prvej inštancie je to, že vo vzťahu k výške nájomného nielen, že neakceptoval ním navrhnuté znalecké dokazovanie, ktoré preukázateľne navrhol v písomnom podaní 26.08.2019, ale v odôvodnení rozsudku sa ani žiadnym spôsobom nevysporiadal s týmto návrhom dôkazu. Najmä za situácie, ak odôvodnil zamietnutie žaloby nedostatočnou odbornosťou doposiaľ zabezpečených dôkazov vo vzťahu k výške nájomného. Jedná sa o značný zásah do sféry procesných práv žalobcu, ktorý má právo navrhovať dôkazy a tento dôkaz bol nepochybne významný a relevantný vo vzťahu k predmetu konania. Rovnako nezmyselné vo vzťahu k okolnostiam je odôvodnenie, že nebolo preukázané, že v rozhodujúcom období existoval konkrétny nájomca, ktorý mal záujem prenajať si nebytové priestory práve v období, kedy žalovaní v rozpore s právoplatným a vykonateľným rozhodnutím súdu vylúčili žalobcu ako potenciálneho prenajímateľa vôbec z prístupu k nebytovým priestorom. Poukázal na uznesenie Krajského súdu v Bratislave, č. k. 4Co/725/2014-201. Výlučne v dôsledku zavineného protiprávneho konania žalovaných nebolo možné priestor ponúknuť na prenájom ani ho vôbec ukázať potenciálnym záujemcom. Napriek tomu v konaní bolo preukázané viacerými dôkazmi, a to nielen písomným potvrdením J. L., ale aj iných subjektov v objekte na F. G. XX H. D., že v rozhodujúcom období mali záujem si prenajať ďalšie priestory z kapacitných dôvodov. O tom, že o tento konkrétny nebytový priestor bol záujem nepochybne svedčí

fakt, že sa prenajal v krátkom čase po tom, ako bol v rámci exekúcie nútene vypratáný. Požiadavka, aby žalobca predložil zmluvu na prenájom tohto priestoru účinnú v období od 03.02.2017 do 18.11.2018, teda počas doby, kedy sa priestor práve v dôsledku konania žalovaných prenajímal prenajímať nedal, je zjavne nezmyselná. Ušlý zisk definuje ustálená súdna prax ako ujmu spočívajúcu v tom, že u poškodeného nedošlo v dôsledku škodovej udalosti k rozmnoženiu majetkových hodnôt, hoci sa to s ohľadom na pravidelný bez vecí dalo očakávať. V konaní preukázal, že pri pravidelnom behu vecí, ak by nebol protiprávne vylúčený žalovanými z užívania a možnosti prenájmu nebytového priestoru, by tento mohol prenajímať za štandardných podmienok, za akých prenajíma iné nebytové priestory v objekte a za účelom preukázania výšky obvyklého nájomného navrhol znalecké dokazovanie. Nie sú splnené podmienky, aby odvolací súd musel vo veci sám rozhodnúť podľa § 390 CSP, pretože vec síce už predtým bola odvolacím súdom zrušená, avšak jednalo sa iba o medzitýmny rozsudok o právnom základe nároku a výška škody doposiaľ predmetom odvolacieho prieskumu nebola. Pokiaľ odvolací súd posúdi túto otázku inak trvá na tom, aby bolo v súlade s § 384 ods. 2 CSP na odvolacom súde pred rozhodnutím vykonané ním navrhnuté znalecké dokazovanie. Navrhuje napadnutý rozsudok zrušiť a priznať žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania, prípadne, aby na základe vykonania žalobcom navrhnutého znaleckého dokazovania zmenil rozsudok podľa záveru znaleckého posudku.

4. Žalovaný v rade 1/ vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že návrh žalobcu bol zamietnutý z dôvodu, že žalobca vznik nároku na náhradu ním tvrdenej škody nepreukázal. Z hľadiska odvolacích námietok, ktoré odôvodňuje žalobca s poukazom na § 365 ods. 1 písm. b/, e/, f/, h/ CSP má za to, že tieto nie sú dané. Žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal, že by mu vznikla taká ujma zodpovedajúce nerozmnoženiu jeho majetkových hodnôt ako údajne poškodeného, ktoré by sa dali očakávať s ohľadom na pravidelný priebeh udalostí. Názor žalobcu prezentovaný v odvolaní, že by preukázal pravidelný beh vecí nie je správny, ani takýto záver nevyplýval z konania na súde prvej inštancie. V súlade s vysloveným názorom Krajského súdu Žilina v uznesení sp. zn. 9Co/53/2022 mal za to, že na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie správne dospel k názoru o nepreukázanej vzniku škody na strane žalobcu s tým, že s ohľadom na túto skutočnosť ďalšie znalecké dokazovanie v konaní potrebné nebolo. Odvolanie žalobcu nepovažuje za dôvodné a preto navrhuje napadnutý rozsudok ako vecne a právne správny potvrdiť a zaviazat' žalobcu na náhradu trov odvolacieho konania.

5. Žalovaná v rade 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedla, že napadnutý rozsudok považuje za vecne správny, poukázala na zrušujúce uznesenie sp. zn. 9Co/53/2022 a v zmysle záverov tohto rozhodnutia samotné protiprávne konanie žalovaných nemuselo mať za následok vznik škody tak, ako ju špecifikuje žalobca. Po zrušujúcom uznesení odvolacím súdom žalobca v kontexte tohto rozhodnutia uviedol, že považuje za zjavnú príčinnú súvislosť medzi protiprávnym konaním žalovaných a ušlým ziskom a doplnil, že jeho nárok je preukázaný z nájomnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená s nasledujúcou nájomníčkou. Týmto neodstránil žalobca pochybnosti odvolacieho súdu ani neprispel k zodpovedaniu otázok, ktoré odvolací súd nastolil. Teda neuniesol bremeno tvrdenia a naň nadväzujúce dôkazné bremeno. Nebolo preukázané, že by pri pravidelnom chode vecí žalobca mohol rozmnožiť svoj majetok v rozsahu ním tvrdenej sumy. Priestor užívaný žalovanými bol technicky usporiadaný ako byt, pričom nebola dohľadaná stavebná projektová dokumentácia ani kolaudačné rozhodnutie. Do dnešného dňa na liste vlastníctva je stavba vymedzená druhom 11 – budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum a popisom – škola. Navyše rozhodnutím Regionálneho úradu verejného zdravotníctva zo dňa 13.06.2019, právoplatného a vykonateľného 14.06.2019 preukázala, že priestory, ku ktorým mala byť uzatvorená nájomná zmluva na prevádzku zubnej ambulancie ešte k uvedenému dňu (teda až k 13.06.2019) nebol vydaný právoplatný súhlas s uvedením priestoru do prevádzky ako zubná ambulancia. Žiadosť o súhlas k prevádzke bola podaná 10.06.2019, t.j. 7 mesiacov po tom, ako sa žalovaný z priestorov odsťahovali dňa 12.11.2018. Konanie žalovaných tak nezapríčinilo nemožnosť prenájmu priestorov. Súd prvej inštancie od žalobcu nežiadal preukázanie existencie nájomnej zmluvy za obdobie užívania priestorov žalovanými, ale vyjadril názor, že žalobca nepreukázal, že v rozhodnom období záujemcov o prenájom priestorov mal a súčasne, že mohol priestory aj skutočne prenajať na iný účel ako vyplýva z dotknutého listu vlastníctva. Žalobca teda nepreukázal reálny záujem nového nájomcu o predmetné priestory už od roku 2017. Nájomná zmluva s J. L. nemôže obstať ako dôkaz, pretože bola uzatvorená dňa 29.03.2019 a takisto z vlastného vyjadrenia J. L. vyplýva, že záujem o priestory prejavila až v apríli 2019, hoci podľa zmluvy z 29.03.2019 v nich mala už od 01.12.2018 vykonávať rekonštrukčné práce, pričom táto formulácia zmluvy je navyše v budúcom čase. Žalobca s prihliadnutím na charakter stavby v rozhodnom období nemohol priestory prenajať na účel, ktorý tvrdí a preto mu nemohol ani vzniknúť žiaden ušlý zisk. Tým je v konaní nadbytočný nielen listinný dôkaz vyhotovený realitnou kanceláriou, ale namieste nebolo ani vyhotovenie znaleckého posudku. Samotné vyhotovenie znaleckého posudku by prichádzalo do úvahy výlučne vtedy, ak by žalobca preukázal, že

mu vôbec vznikol ušlý zisk. Žalovaná 2/ zotrúva na tvrdení, že žalobcovi uhrádzala nájomné vo výške, ktorú od nej každý mesiac vystavením faktúry žiadal, pričom vždy uhrádzala za užívanie nehnuteľnosti na začiatku konkrétneho mesiaca. Pokiaľ žalobca poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, nevie k tomu zaujať stanovisko, pretože nevie z akého skutkového základu bolo vydané. Priestory so žalovaným v rade 1/ vypratali dňa 12.11.2018 a nie 13.11.2018 ako to opakovane uvádza žalobca, dokonca v odvolaní tvrdí, že nemohol priestory užívať až do 18.11.2018. Žalobca taktiež opakovane používa pojem nebytový priestor, hoci nedisponuje žiadnym správnym rozhodnutím, ktoré by sporné priestory takto označovali. K vyprataniu zo strany žalovaných síce došlo v exekučnom konaní, ale dobrovoľne. Navrhuje napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

6. Žalobca v replike zotrval na svojom podanom odvolaní v celom rozsahu a uviedol, že žalovaný vo svojich vyjadreniach v prevažnej miere sa nezaoberajú podstatnou odvolacou argumentáciou. Zásadný odvolací dôvod spočíva v tom, že súd prvej inštancie zamietol podanú žalobu o náhradu škody s odôvodnením, že nebola dostatočne preukázaná výška škody a zároveň však jednak nevykonal navrhnuté znalecké dokazovanie. Žalovaný 1/ vo svojom vyjadrení uviedol, že žalobca nepreukázal, že by pri pravidelnom behu vecí vedel priestor prenajať, čo jednak nemá žiadnu oporu v napadnutom rozsudku a zároveň je to v evidentnom rozpore s faktom, že prenájom nebytových priestorov v objekte je hlavným predmetom činnosti žalobcu a zároveň zdrojom jeho príjmov. Všetky priestory v tomto objekte dlhodobo efektívne prenájima. Žalovaný 2/ vo svojom vyjadrení namieta existenciu príčinnej súvislosti medzi tým, že v rozpore s právoplatným a vykonateľným rozsudkom nevypratala nebytový priestor a medzi tým, že žalobca nemohol účelne využívať uvedený priestor na dosiahnutie trhového nájomného. Jedná sa o argumentáciu nezmyselnú, samozrejme, že sa jedná o priamy vzťah príčiny a následku. Nebol preukázaný žiadny iný dôvod, prečo nemohlo dôjsť k prenájomu priestoru. Žalovaná 2/ opätovne uvádza doposiaľ všetkými súdmi vyvrátené nepravdivé tvrdenia, ktoré sa týkajú kolaudácie stavby a údajnej existencie bytu. Skutočnosť či alebo kedy zubná ambulancia získala súhlas od Úradu verejného zdravotníctva, nemá žiadnu právnu relevanciu vo vzťahu k predmetu konania, ktorým je zaplatenie ušlého zisku. Keďže žalobca bol práve a výlučne v dôsledku zavineného protiprávneho konania žalovanej 2/ vylúčený z užívania a možnosti prenájomu tohto priestoru. Tvrdenie, že nemal vybavené povolenie alebo súhlas na užívanie tohto priestoru na účely zubnej ambulancie, je zjavne nepravdivé. Žalobca predsa nemohol vybavovať žiadne povolenia ani súhlasy za situácie, kedy boli priestory protiprávne zabrané žalovanými a bol vylúčený z ich užívania. Okrem toho je len zhoda okolností, že sa priestory následne prenajali nájomcovi, ktorý prevádzkuje zubnú ambulanciu, pričom ak by sa priestory dali prenajať už v roku 2017, mohli mať predsa úplne iného nájomcu, ktorý by takýto súhlas nepotreboval. Ušlý zisk za obdobie, kedy priestory nemohli byť prenajaté sa v ničom neviaže na konkrétny subjekt. Opakovane zdôraznil, že v dôsledku zavineného protiprávneho konania žalovanej 2/ bol vylúčený z možnosti priestory užívať a prenájmať a preto požiadavka žalovanej, aby preukázal, že v čase, kedy priestory vôbec nemohol prenájmať ani k nim nemal prístup, existoval konkrétny záujemca práve o tento priestor sa javí ako úplne nenáležitá. Pokiaľ žalovaná 2/ platila žalobcovi každý mesiac určitú sumu za užívanie priestoru, napriek ukončeniu nájomného vzťahu a rozhodnutiu o vypratání, tieto platby boli pri podaní žaloby zohľadnené, odpočítané od trhového nájomného a v žiadnom prípade sa nejednalo o trhové ani obvyklé nájomné. Zotrval na svojom odvolacom návrhu.

7. Žalovaná 2/ v duplike uvádzala, že pokiaľ žalobca namieta, že podstatnou odvolacou námietkou bolo nevykonanie znaleckého dokazovania, a preto išlo o zásadný zásah do jeho procesných práv poukázala na to, že tento znalecký posudok považuje za nadbytočný, keď žalobca najskôr musí preukázať splnenie podmienok vzniku nároku na náhradu škody. Nadbytočnosť znaleckého posudku vidí aj v tom, že žalobca bez dôkazov neustále hovorí o nebytových priestoroch, o skolaudovanej budove ako celku – školy, v ktorej sa nenachádza žiaden byt, o rozsudkoch doposiaľ všetkých súdov, ktorými boli vyvrátené nepravdivé tvrdenia, ktoré sa týkajú kolaudácie stavby a údajnej existencie bytu. Nemožno konštatovať, že súdy vyvrátili tvrdenia žalovanej 2/ týkajúcej sa povahy priestorov a kolaudácie stavby školy, ak do dnešného dňa nie je vyriešený problém nebytovej budovy – školy ako celku a samostatnej časti stavby. Navrhovala vykonanie dôkazov, ktoré súd nevykonala a ktorých vykonanie neodôvodnil. V žiadnom konaní týkajúcom sa predmetných priestorov súdy nevykonali obhliadku. Vo veciach sa rozhodovalo iba podľa kolaudačného rozhodnutia s poznámkou „DODATOČNE“ s obsahom „vlastný objekt – 22 učebni, telocvičňa a spojovacia chodba“. Tvrdeniu žalobcu, že prenájom nebytových priestorov je jeho hlavným predmetom činnosti je otáznne, či všetky priestory prenájima v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb.. Argumentácia žalobcu, že v danej veci sa jedná o priamy vzťah príčiny a následku považuje za nezmyselnú, nakoľko bolo preukázaných viacero dôvodov, prečo nemohlo v rozhodnom období dôjsť k prenájomu predmetného priestoru. Pokiaľ žalobca uzatvoril nájomnú zmluvu k účelu, na ktorý nehnuteľnosť nebola určená, došlo na strane žalobcu k porušeniu predpisov správneho práva.

Zopakovala tvrdenia z vyjadrenia k odvolaniu ohľadne kolaudácie stavby. Poukázala na ustanovenie § 664 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého vlastník stavby je povinný prenechať nájomcovi ju v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Od roku 2005 na základe nepomenovanej zmluvy formou vystavených faktúr žalobca si sám z vlastnej vôle určoval sumy na faktúrach a ročne predkladal žalovaným vyúčtovanie. Žalovaní faktúry vždy uhradili. V prípade, ak nájomca predmet nájmu naďalej užíva a prenajímateľ mu ním určenú sumu ako mesačný nájom fakturuje, nie je zrejmé, o akú škodu sa prenajímateľovi potom jedná, a to bez ohľadu na to, či fakturovaná suma zodpovedá trhového nájomnému. Aké dôvody žalobca pre určenie konkrétnej fakturovanej sumy mal, v konaní nevysvetlil.

8. Krajský súd v Žiline, ako odvolací súd (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podala včas sporová strana proti rozsudku, proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 355 ods. 1, § 359, § 362 ods. 1 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) preskúmal napadnuté rozhodnutie v intenciách § 379 a § 380 CSP a rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil spolu so závislým výrokom o nároku na náhradu trov konania.

9. Žalobca si uplatnil nárok na náhradu škody titulom ušlého zisku a alternatívne ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. V odvolaní produkoval dôvody len vo vzťahu nepriznania ušlého zisku. Pokiaľ ide o nárok z bezdôvodného obohatenia na správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolací súd poukazuje na to, že v rámci náhrady škody rozhodujúc o výške ušlého zisku sa odvíja výška plnenia od iných faktorov než v prípade, ak ide o výšku plnenia z titulu vydania bezdôvodného obohatenia. Pojem škody je definovaný tak, že ide o ujmu, ktorá nastala (prejavuje sa) v majetkovej sfére poškodeného a je objektívne vyjadriteľná všeobecným ekvivalentom, teda peniazmi. Ušlým ziskom sa rozumie ujma spočívajúca v tom, že u poškodeného nedôjde v dôsledku škodovej udalosti k rozmnoženiu majetkových hodnôt, ktoré bolo možné očakávať s ohľadom na pravidelný priebeh vecí. Predpokladom zodpovednosti za získaný majetkový prospech, ktorý sa musí vydať, nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, ale objektívne vzniknutý stav obohatenia (presun majetkový hodnôt), ku ktorému došlo spôsobom, ktorý právny poriadok neuznáva. Inštitút bezdôvodného obohatenia smeruje k odčerpaniu prostriedkov od osoby, ktorá ich získala niektorou zo skutkových podstát uvedených v ust. § 451 a § 454 Občianskeho zákonníka. V danom prípade nebol naplnený žiaden znak bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka a navyše sám žalobca každý mesiac fakturoval nájomné žalovaným, ktoré nájomné žalovaní riadne žalobcovi uhradili v zmysle predloženej faktúry.

Vo väzbe na samotné meritórne posúdenie daného prípadu odvolací súd poukazuje na zodpovednosť žalobcu za obsahové vymedzenie svojho odvolania a na viazanosť odvolacieho súdu odvolacími dôvodmi (§ 379 CSP). Žalobca v odvolaní rezignoval na akúkoľvek konkrétnu úvahu vo vzťahu k vecným dôvodom, ktoré okresný súd viedli k zamietnutiu žaloby – nároku titulom bezdôvodného obohatenia. Odvolací súd nemôže v sporovom konaní nahrádzať nevyhnutnú procesnú aktivitu sporovej strany a formulovať namiesto nej odvolacie dôvody, respektíve preskúmať rozhodnutie na základe iných než sporovou stranou v odvolaní vznesených námietok. Preto odvolací súd sa bude zaoberať odvolacími dôvodmi vzťahujúcimi sa k zamietnutiu nároku titulom ušlého zisku.

10. Súd prvej inštancie zamietol žalobu predovšetkým z dôvodu, že žalobca nepreukázal vznik škody ako ušlého zisku, keď nepreukázal reálny záujem nového nájomcu o predmetné priestory. Tento záver vychádza z bodu 15 desiaty až štrnásť veta a bodu 16 odôvodnenia napadnutého rozsudku.

11. Predpokladom na úspešné uplatnenie nároku na náhradu škody je preukázanie porušenia právnej povinnosti, vzniku škody a príčinnej súvislosti medzi konaním alebo opomenutím (porušenie právnej povinnosti) a následkom (vzniknutou škodou). Vzniknutá škoda (v podobe skutočnej škody - *damnum emergens* alebo ušlého zisku - *lucrum cessant*) musí byť spôsobená bez pochybností práve porušením právnej povinnosti. Škoda, ani porušenie právnej povinnosti ešte nezakladajú zodpovednosť za škodu a tomu korelujúce právo na jej náhradu. Príčinná súvislosť musí byť nielen tvrdená (domnelá), ale musí byť bezpečne preukázaná, pričom povinnosť tvrdenia, bremeno tvrdenia, dôkazná povinnosť a dôkazné bremeno zaťažuje v zásade tú sporovú stranu, ktorej tvrdenie má byť preukázané [teda poškodeného (žalobcu)].

12. Žalobca si uplatnil nárok na náhradu škody titulom ušlého zisku za obdobie od 03.02.2017 do 13.11.2018, počas ktorého žalovaní dobrovoľne nevypratali nebytové priestory na základe rozsudku Okresného súdu v Žiline sp.zn. 31C/30/2005 z 04.02.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp.zn. 8Co/207/2016 z 26.10.2016, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 02.01.2017 a vykonateľnosť dňa 02.02.2017 a týmto konaním mu znemožnili užívať predmetné priestory a ich prenájmom rozmnožiť svoj majetok. Súd prvej inštancie v bode 11 správne konštatoval, že bolo preukázané, že žalovaní porušili svoju právnu povinnosť vyplývajúcu z vyššie citovaného rozhodnutia. Žalobca však nepreukázal

vznik škody vo forme ušlého zisku, keď nepreukázal reálneho (potencionálneho) záujemcu o prenájom sporných priestorov v rozhodnom období.

13. Škoda - ušlý zisk žalobcu - je tak len v rovine fiktívnosti uplatneného práva, lebo je najpodstatnejším v tomto spore to, že žalobca ho založil na fikcii, že ak by žalovaní neporušili svoju povinnosť vypratať nebytové priestory, mal by z vlastníctva svojich nehnuteľností automaticky bez ďalšieho príjem rovnajúci sa cenám, za ktoré sa má prenajímať nehnuteľný majetok, k čomu doložil vyjadrenia realitných kancelárií ohľadne výšky trhového nájmu, ktoré by mohol dostať za nebytové priestory v jeho vlastníctve. Nemožnosť užívať vec samu o sebe neznamená vznik škody, nárok žalobcu je tak hypotetický; nestačí, že žalobca eventuálne nemohol svoje nehnuteľnosti užívať, ale bolo potrebné zistenie a preukázanie toho, že keby nie porušenia povinnosti žalovanými, k dosiahnutiu zisku (príjmu) na jeho strane by nepochybne a určite došlo. Nič také však v tomto spore z vykonaných dôkazov nevyplývalo. Podstatou problému v posudzovanej veci bol nedostatok skutkových tvrdení a neunesenie dôkazného bremena žalobcom, pokiaľ ide o preukázanie základných zákonných predpokladov vzniku nároku na náhradu ušlého zisku. V prípade dôkaznej núdze sa neúspech pričíta tej strane sporu, na ktorej podľa predpisov hmotného práva leží dôkazné bremeno, t.j. zodpovednosť za preukázanie skutočností významných z hľadiska práva.

14. Pod ušlým ziskom sa rozumie taký dôsledok škodovej udalosti v majetkovej sfére poškodeného, ktorého dôsledkom je, že nedôjde k zväčšeniu majetku poškodeného, ku ktorému by došlo nebyť škodnej udalosti. Za ušlý zisk je však možné považovať iba reálne (nie fiktívne) určenie ušlého zisku, teda iba to, o čo sa nezväčšil majetok. O vzťah príčinnej súvislosti ide, ak vznikla škoda ako následok určitej udalosti, teda, ak je doložené, že nebyť tejto udalosti, ku škode by nedošlo. Nepostačuje pri tom samotná pravdepodobnosť zvýšenie majetkového stavu do budúcnosti, pretože musia byť postavené naisto. Za situácie, keď žalobca tvrdí, že v dôsledku porušenia povinnosti žalovanými uloženej im súdnym rozhodnutím – nevypratanie nebytových priestorov mu po rozhodnú dobu od 03.02.2017 do 13.11.2018 nebolo umožnené nakladať (prenajať) s nebytovými priestormi a ušiel mu tak zisk na trhovom nájmom, ale na druhej strane nepreukázal, že mal v tomto rozhodnom období potencionálneho záujemcu o nájom, je jeho tvrdený ušlý zisk len hypotetickým zámerom. Nepostačuje iba samotná pravdepodobnosť zvýšenia majetkového stavu žalobcu v budúcnosti, ale musí byť žalobcom naisto postavené, že nebyť porušenia povinnosti žalovaných vypratať nebytové priestory, tak by sa jeho majetkový stav zvýšil. Vymedzenie ušlého zisku musí byť podložené existujúcimi či reálne dosiahnuteľnými okolnosťami, z ktorých možno usudzovať, že konanie žalovaných skutočne zasiahlo do priebehu konkrétneho deja vedúceho k určitému zisku.

15. Žalobca predložil Zmluvu o nájme nebytového priestoru 3/2019 (č.l. 55), ktorú uzavrel s nájomcom J. K. L. zo dňa 29.3.2019. V čl. VII bod 2. bolo dohodnuté, že v záujme vylúčenia akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany výslovne dohodli, že počas obdobia od 01.12.2018 do 31.03.2019 nájomca užíva predmet nájmu len za účelom realizácie stavebných prác, ktorými uvedie predmet nájmu do užívania schopného stavu, pričom nájomné počas tohto obdobia neplatí. Zároveň predložil vyhlásenie J. L. zo dňa 26.08.2019 (č.l. 143), v ktorom vyhlásila, že od 01.04.2019 rozšírila priestory o ďalšiu zubnú ambulanciu a z tohto dôvodu oslovila prenajímateľa (žalobcu) na prenájom väčších priestorov, ktorej požiadavke bolo vyhovené už v apríli 2019. Regionálny úrad verejného zdravotníctva rozhodnutím č. A/2019/02524/EPI z 13.06.2019 (č.l. 325) na základe žiadosti z 10.6.2019 vyslovil súhlas s uvedením priestorov prevádzky a schválil prevádzkový poriadok v novovzniknutých priestoroch zubných ambulancií, ktoré sú situované na 1. NP v nebytových priestoroch budovy súkromnej základnej školy na Oravskej ceste v Žiline. Žalobca teda nepreukázal, že v rozhodnom období od 03.02.2017 do 13.11.2018 mal potencionálneho nájomcu za trhovú nájomnú. Z predložených dokladov bolo iba preukázané, že J. L. podala u neho požiadavku o väčšie priestory (avšak bez uvedenia bližšieho obdobia, kedy tak mala urobiť), ktorej požiadavke malo byť vyhovené až dňa 01.04.2019 (mimo rozhodného obdobia) a dokonca tieto priestory neboli pripravené na predmetný nájom a k ich schváleniu došlo až dňa 13.06.2019. Vlastník stavby, ktorý sa rozhodne ju prenajať, je v zmysle § 664 Obč. zákonníka povinný prenechať ju nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Spôsobilosť na užívanie znamená ako faktickú spôsobilosť, tak aj právnu spôsobilosť (napr. splnenie požiadaviek stanovených právnymi predpismi na užívanie veci). V prípade prenájmu nebytových priestorov, na ktorú sa vyžadovalo schválenie Regionálnym úradom verejného zdravotníctva, nevydanie takéhoto schválenia znamená jej právnu nespôsobilosť byť predmetom daného nájmu. Tvrdenie žalobcu v replike v rámci odvolacieho konania, že je len zhoda okolností, že sa priestory následne prenajali nájomcovi, ktorý prevádzkuje zubnú ambulanciu, pričom ak by sa priestory dali prenajať už v roku 2017, mohli mať predsa úplne iného nájomcu, ktorý by takýto súhlas nepotreboval, je len hypotetické, ničím nepodložené.

16. Nakoľko žalobca v konaní nepreukázal vznik škody vo forme ušlého zisku v bezprostrednej príčinnej súvislosti s porušením povinnosti žalovaných vypratať nebytové priestory, sa súd prvej inštancie nadbytočne zaoberal preukázaním výšky škody. Preto ani procesné pochybenie súdu prvej inštancie, že v napadnutom rozsudku neodôvodnil nevykonanie navrhovaného znaleckého dokazovania zo strany žalobcu, nemá na výsledok konania žiaden vplyv. Tým, že nebol preukázaný vznik škody, vykonanie znaleckého posudku na stanovenie výšky ušlého zisku, by bolo nadbytočné a nehospodárne.

17. Vychádzajúc z vyššie konštatovaného odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil spolu so závislým výrokom o nároku na náhradu trov konania.

18. O trovách odvolacieho konania rozhodol v zmysle § 396 ods. 1 CSP aplikujúc ust. § 255 ods. 1 CSP, keď žalovaní v rade 1/ a 2/ boli úspešní v odvolacom konaní, priznal im voči neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

19. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

(§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

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

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)
Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

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

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)