

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 19C/12/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6124371397  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 07. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. et Mgr. Michala Lunterová Švandová  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2025:6124371397.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou Mgr. et Mgr. Michalou Lunterovou Švandovou, v právnej veci žalobkyne A. B., nar. XX. XX. XXXX, trvalý pobyt C. C. D. XXXX/XX, XXX XX E., v konaní zast. JUDr. Drahomírom Ivanom, advokátom, so sídlom Námestie SNP 14, 960 01 Zvolen, proti žalovanému 1/ F. G. B., nar. XX. XX. XXXX, trvalý pobyt H. I. XX, XXX XX J. a žalovanej 2/ G. B., nar. XX. XX. XXXX, trvalý pobyt K. XXXX/XX, XXX XX E., o zaplatenie sumy 3.500,00 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný 1/ a žalovaná 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni sumu 3.500,00 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,50 % ročne zo sumy 350,00 Eur od 26. 01. 2024 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 9,50 % ročne zo sumy 350,00 Eur od 26. 02. 2024 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 9,50 % ročne zo sumy 350,00 Eur od 26. 03. 2024 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 9,50 % ročne zo sumy 350,00 Eur od 26. 04. 2024 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 9,50 % ročne zo sumy 350,00 Eur od 26. 05. 2024 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 9,25 % ročne zo sumy 350,00 Eur od 26. 06. 2024 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 9,25 % ročne zo sumy 350,00 Eur od 26. 07. 2024 do zaplatenia a úrokom z omeškania vo výške 9,50 % ročne zo sumy 1.050,00 Eur od 26. 01. 2024 do zaplatenia, a to v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaný 1/ a žalovaná 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni náhradu trov konania v rozsahu 100 %, a to v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o určení výšky náhrady trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu dňa 30. 08. 2024, v spojení s opravou návrhu, doručenou súdu dňa 23. 10. 2024, domáhala od žalovaných zaplatenia sumy 3.500,00 Eur s príslušenstvom. Svoju žalobu odôvodnila tým, že je vlastníčkou nehnuteľností vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen, nachádzajúcich sa v katastrálnom území H. I., v obci J. v okrese Zvolen zapísaných na LV č. XX, a to stavby – rodinného domu so súp. č. XX, postaveného na pozemku, parc. reg. „C“ parc. č. XX, pozemku – parc. reg. „C“ parc. č. XX o výmere 569 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a pozemku – parc. reg. „C“ parc. č. XX o výmere 1.283 m<sup>2</sup> záhrada (ďalej len „nehnuteľnosť“ alebo „nehnuteľnosti“), pričom žalobkyňa ako prenajímateľka uzatvorila so žalovanými ako nájomcami dňa 01. 01. 2024 zmluvu o nájme nehnuteľností (ďalej len „nájomná zmluva“), predmetom ktorej bol nájom nehnuteľností na dobu určitú, od 01. 01. 2024 do 30. 12. 2024, za dohodnuté mesačné nájomné vo výške 350,00 Eur splatné vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Žalovaní žalobkyni až do dňa podania žaloby nezaplatili nájom za

mesiace január 2024 až máj 2025 ako aj peňažnú zábezpeku vo výške 1.050,00 Eur (v zmysle čl. 7 ods. 7.6 nájomnej zmluvy).

2. Na preukázanie svojich skutkových tvrdení žalobkyňa k žalobe pripojila listinné dôkazy, a to Zmluvu o nájme nehnuteľností (č. I. 7 súdneho spisu), Výpis z listu vlastníctva č. XX (č. I. 11 súdneho spisu) a Pokus o zmier pred podaním žaloby na príslušnom súde (č. I. 12 súdneho spisu).

3. Súd dňa 04. 10. 2024 v upomínacom konaní pod. sp. zn. 25Up/1515/2024 vydal platobný rozkaz, ktorý bol, z dôvodu podania odporu žalovaných, zrušený. V podanom odpore žalovaní uviedli, že žalobkyňa, matka žalovaného 1/, žalovaných donútila podpísať nájomnú zmluvu, i keď nehnuteľnosť užívali ako syn a nevesta s vnukmi žalobkyne v dobrej viere a na nehnuteľnosti vykonali úpravy, a to rozvody vodoinštalácie v kúpeľni; kompletnú inštaláciu sanity, kachličiek a zariadení kúpeľne (WC, umývadlo, sprchový kút, výlevka v špajzi); odvlhčovanie zadnej časti domu v dĺžke približne 20 m inštaláciu fólie s drenážou

a odtokovou rúrou; generálnu revíziu kúrenia elektrickej pece; kompletnú obnovu prekladných drevených stropov novými prekladmi, brúsením, morením, inštaláciou, ošetrovaním a stabilizáciou pôvodných nosných hranolov; kompletnú výmenu elektrických rozvodov a ističov v celom dome, doplnením samostatných ističov pre dreváreň a sporák; kompletnú sanáciu približne 1,5 m výšky omietky po murivo; likvidáciu a dezinfekciu nebezpečných plesní v 4 miestnostiach, novými omietkami v celom dome, vrátane maľovania antifungicídnej úpravy; polozenie nových drevených plávajúcich podláh v celom dome, vinylových podláh na chodbe (približne 125 m<sup>2</sup> celkom), fixáciu padajúcej samonosnej strechy priečnymi vzpruhami; kompletnú revitalizáciu záhrady a sadov, ošetrovaním ovocných a okrasných stromov, čistením kríkov, trnia, náletov, krtincov a tiež drobnými terénymi s úpravami, vyrovnaním a zatrávením exponovaných plôch v takmer 3000 m<sup>2</sup>, z toho 600 m<sup>2</sup> v bezprostrednom okolí domu a tiež pravidelnú údržbu domu a celého okolia. Žalovaný 1/ uviedol, že nehnuteľnosti vždy so žalovanou 2/ užívali na prospech prenajímateľky, pričom z nich na konci mája 2025 odišli, o čom mala žalobkyňa vedomosť. Žalovaní zároveň uviedli, že žalobkyňa na žiadosti o kompenzáciu za úpravy a starostlivosť o nehnuteľnosti nereagovala, všetky náklady spojené s užívaním nehnuteľností, ako aj materiály a úpravy hradili žalovaní. Žalovaní tiež v odpore označili konanie žalobkyne ako konanie v rozpore s dobrými mravmi.

4. Na preukázanie svojich skutkových tvrdení žalovaní predložili listinné dôkazy, a to rukou písané listy (č. I. 33rub a nasl. súdneho spisu), fotografie (č. I. 36-56rub a č. I. 76-98rub súdneho spisu), rozsudok Okresného súdu Zvolen sp. zn. 8P/118/2024 zo dňa 10. 09. 2024 (č. I. 58 súdneho spisu), Zápisnicu o pojednávaní (č. I. 61 súdneho spisu) a Uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 25Up/1515/2024 zo dňa 29. 10. 2024 (č. I. 64 súdneho spisu). Žalovaní tiež v odpore označili svedkov, a to F. C. I., F. C. L., F. B. L., H. M., I. N., A. H., O. P., E. I., A. D., Q. H., C. H., R. S., E. C. a F. C..

5. Žalobkyňa sa k odporu žalovaných vyjadrila podaním zo dňa 10. 03. 2025 tak, že z neho nie je zrejmé, z akého dôvodu a v akom rozsahu žalovaní jej nárok spochybňujú, resp. či vôbec ňou uplatnený nárok spochybňujú. Žalobkyňa poukázala na to, že samotní žalovaní potvrdili, že jej dom užívali, ako aj to, že zaň nájomné neuhrádzali. Predmet nájmu pritom užívali niekoľko rokov pred uzatvorením nájomnej zmluvy, pričom to podľa tvrdení žalobkyne bol práve žalovaný 1/, kto trval na spísaní nájomnej zmluvy. K opusteniu nehnuteľnosti žalobkyňa uviedla, že jej toto nebolo zo strany žalovaných oznámené

a že jej žalovaní neodovzdali kľúče k nehnuteľnosti. Žalobkyňa zároveň tvrdila, že nehnuteľnosť nevypratali a neuviedli ju do riadneho stavu na odovzdanie po skončení nájmu a neiniciovali ukončenie nájomnej zmluvy. Žalobkyňa k tvrdeniam žalovaných o tom, že boli nútení sa vysťahovať uviedla, že nehnuteľnosť užívali podľa svojich tvrdení až do mája 2025, a to nerušene a bez akejkoľvek výzvy žalobkyne na vypratanie nehnuteľnosti a bez výpovede nájomnej zmluvy zo strany žalobkyne, a to napriek tomu, že žalobkyne neuhradili ani jedno nájomné.

6. V podaní doručenom súdu dňa 31. 03. 2025 žalovaní uviedli, že žalobkyňa vyzvala žalovaného 1/, aby sa o nehnuteľnosť staral, inak túto odpredá, z ktorého dôvodu žalovaný 1/, v snahe vyjsť v ústrety žalobkyne, vyhodnotil, že o nehnuteľnosť sa postará najlepšie,

keď sa do nej aj s rodinou nasťahuje. Žalovaní tiež uviedli, že žalobkyňa bola čiastočne súčinná s prerábkou, a to občasnou drobnou fixačnou pomocou, ale v celku o nehnuteľnosť nemala záujem a všetko zabezpečoval a organizoval žalovaný 1/, ktorý aj so žalovanou 2/ investoval do renovácie a údržby finančné prostriedky, čas aj energiu. K nájomným vzťahom žalovaní uviedli, že žalobkyňa na jeseň 2023 žalovanému 1/ oznámila, že má začať platiť nájom vo výške 300,00 Eur alebo sa do mesiaca vysťahovať, pričom žalovaní uviedli, že postup žalobkyne sa im javí ako bezdôvodné obohacovanie a zároveň obmedzovanie osobnej slobody vykonávané formou spolupáchatelstva s manželom žalobkyne, a to z dôvodu, že žalovaným nebolo ponúknuté náhradné ubytovanie ani dostatočný čas na zariadenie si potrebných záležitostí s náhradným ubytovaním a sťahovaním. Žalovaní tiež uviedli, že nájomné bez príslušenstva, záloh a zábezpeky sú ochotní odpočítať od kompenzácie za preráбку a starostlivosť o nehnuteľnosť žalobkyne.

7. Podaním zo dňa 14. 05. 2025 sa žalobkyňa vyjadrila tak, že skutočnosti opisované žalovanými nie sú pre toto súdne konanie podstatnými, keď žalovaní boli zaviazaní platiť určené nájomné za užívanie nehnuteľností, ktorú povinnosť si riadne a včas neplnili. Žalobkyňa tiež poukázala na to, že samotní žalovaní uviedli, že žalobkyňa prispela finančnou čiastkou na rekonštrukciu nehnuteľnosti, zároveň poprela tvrdenia žalovaných o jej bezdôvodnom obohacovaní sa a o obmedzovaní osobnej slobody žalovaných a tiež poukázala na to, že pri skončení nájomnej zmluvy nevzniká právo na náhradné bývanie, ako aj na to, že žalovaní nepopreli, že nájomné a zálohu neuhradili a nepreukázali skutočnosti, ktoré by preukazovali neopodstatnenosť pohľadávky žalobkyne.

8. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie na deň 02. 07. 2025. Pojednávanie sa za žalobkyňu zúčastnil právny zástupca a za žalovanú stranu žalovaný 1/. Na pojednávaní súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, a to tak, ako sú tieto uvedené v ods. 2 a 4 odôvodnenia tohto rozhodnutia. Súd nevykonal dokazovanie listinnými dôkazmi žurnalizovanými na č. I. 33 rub až 35 súdneho spisu a ani dokazovanie výsluchmi svedkov. Súd vykonal dokazovanie fotografiami žurnalizovanými na č. I. 36 až 56rub a č. I. 76 až 98rub súdneho spisu. Žalovaní v odpore uviedli, že ako dôkaz prikladajú návrh realizácie úprav záhrady architektom, takýto listinný dôkaz však k odporu nepripojili a nepredložili ho až do vyhlásenia uznesenia súdu o ukončení dokazovania. Súd tiež nevykonal dokazovanie rozhodnutiami súdu predloženými žalovanými spolu s odporom.

9. Podľa § 663 zákona č. 64/1960 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užívala lebo z nej bral aj úžitky.

10. Podľa § 664 OZ, prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ako sa spôsob užívania nedohodol. Obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.

11. Podľa § 667 ods. 1 OZ, zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

12. Podľa § 671 ods. 1 OZ, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

13. Podľa § 671 ods. 2 OZ, ak nie je dohodnuté alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, platí sa nájomné z poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov polročne pozadu 1. apríla a 1. októbra, pri ostatných nájmoch mesačne pozadu.

14. Podľa § 673 OZ, nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci,

ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.

15. Podľa § 676 ods. 1 OZ, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

16. Podľa § 677 ods. 1 OZ, zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.

17. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

18. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania splnením peňažného dlhu.

19. Predmetom sporu bolo zaplatenie sumy 3.500,00 Eur spolu s príslušenstvom, a to titulom omeškania sa žalovaných s platením nájomného a nezaplatenia peňažnej zábezpeky tak, ako boli tieto plnenia dohodnuté v nájomnej zmluve.

20. Nájomná zmluva je zmluvou odplatnou, a teda za plnenie poskytované prenajímateľom je nájomca povinný platiť mu odplatu vo forme nájomného. Je teda povinnosťou nájomcu, ak je to dohodnuté v nájomnej zmluve, za používanie (užívanie) predmetu nájmu platiť prenajímateľovi nájomné.

21. Zo zmluvy o nájme nehnuteľností uzatvorenej medzi žalobkyňou ako prenajímateľkou a žalovanými ako nájomcami mal súd za preukázané, že žalovaní prevzali do nájmu (nehnuteľnosti) predmet nájmu a zaviazali sa platiť prenajímateľke riadne a včas nájomné za podmienok stanovených nájomnou zmluvou. Nájomná zmluva bola dojednaná na dobu určitú, a to od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024, za nehnuteľnosti sa nájomcovia zaviazali platiť prenajímateľke nájomné vo výške 350,00 Eur mesačne, a to vždy do 20. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci. Nájomcovia sa tiež zaviazali zaplatiť prenajímateľke peňažnú zábezpeku vo výške nájomného za tri mesiace vo výške 1.050,00 Eur, ktorú mala mať prenajímateľka k dispozícii počas celej doby trvania nájmu. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že ak k zániku zmluvy dôjde iným spôsobom ako výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou, vráti prenajímateľka nájomcom zábezpeku v celej výške do 15 dní odo dňa zániku zmluvy. Táto záloha mala byť prenajímateľke zo strany nájomcov zaplatená do 25. 01. 2024, pričom v konaní nebolo preukázané a sporovými stranami ani tvrdené, že by k situácii popísanej vyššie, teda k zániku zmluvy, došlo.

22. Zmluvné strany si tiež dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu nie sú v nájomnom zahrnuté, a tieto si budú uhrádzať nájomcovia, ktorí sa zaviazali na náhradu nákladov, ktoré by v spojitosti s užívaním predmetu nájmu musela z akéhokoľvek dôvodu znášať prenajímateľka.

23. Z nájomnej zmluvy mal súd za preukázané, že nájomcovia si predmet nájmu prehliadli a potvrdili, že jeho stav im je známy, a je spôsobilý na bežné a dohodnuté užívanie, pričom na predmete nájmu sa nenachádzajú také poškodenia a závady, ktoré by jeho užívaniu bránili.

24. Z vykonaného dokazovania tak mal súd za preukázané a zároveň medzi stranami nebolo sporu o tom, že nájomný vzťah medzi žalobkyňou ako vlastníčkou a prenajímateľkou a žalovanými ako nájomcami vznikol uzatvorením nájomnej zmluvy dňa 01. 01. 2024. Žalovaní v konaní účinne nepopreli tvrdenia žalobkyne týkajúce sa nájomného vzťahu, vrátane toho, že boli v rozhodnom období nájomcami v nehnuteľnosti žalobkyne.

25. Vo veci tiež nebola spornou a z vykonaného dokazovania vyplývala tá skutočnosť,

že žalovaní sa ako nájomcovia zaviazali žalobkyni ako prenajímateľke zaplatiť jednak zábezpeku vo výške 1.050,00 Eur do 25. 01. 2024 a jednak jej v pravidelných platbách uhrádzať nájomné vo výške 350,00 Eur mesačne vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca.

26. Vo veci nebolo sporným ani to, že žalovaní si svoje povinnosti ako nájomcovia neplnili a žalobkyni neuhradili nájomné a neuhradili jej ani zábezpeku tak, ako sa na tieto plnenia zaviazali v nájomnej zmluve, keď žalobcovia ani v uvedenom smere účinne nepopreli skutkové tvrdenia žalobkyne.

27. Zákon z povinnosti nájomcu platiť nájomné stanovuje výnimku, a to v § 673, v zmysle ktorého nájomca nie je povinný nájomné platiť, ak pre vady veci, ktoré samotný nájomca nespôsobil, nemohol dohodnutým spôsobom prenajať vec užívať.

28. Uvedená zákonom predpokladaná situácia sa však na posudzovaný prípad nedá aplikovať, nakoľko v konaní nebolo ani len tvrdené, a tiež nebolo v konaní preukázané, že by predmet nájmu trpel takými vadami, pre ktoré by v zmysle ust. § 673 žalovaní ako nájomcovia platiť nájomné nemuseli. Ani tvrdenia žalovaných o tom, že do predmetu nájmu investovali a ani to, že bolo na ňom nutné vykonať nimi v odpore vymenované opravy a úpravy, nemení nič na ich povinnosti uhradiť žalobkyni ako prenajímateľke za užívanie predmetu nájmu nájomné.

29. Pokiaľ ide o procesnú obranu žalovaných spočívajúcu v ich tvrdeniach o dobrých mravoch, súd konštatoval, že žalovaní do konania neviesli žiadne relevantné skutkové tvrdenia a ani dôkazy na preukázanie takého konania žalobkyne, ktoré by mohlo zakladať konštatovanie súdu o konaní žalobkyne proti dobrým mravom.

30. Žalovaný 1/ v rámci svojho vyjadrenia sa k vykonanému dokazovaniu na pojednávaní uviedol, že namieťa legitímnosť nájomnej zmluvy, pričom uviedol, že túto uzatvoril z donútenia žalobkyňou. Žiadne bližšie detaily uvedeného skutkového tvrdenia žalovaný 1/ nedoplnil a toto svoje skutkové tvrdenie nepodporil žiadnymi ďalšími dôkazmi. Proti tomuto, žalovaným 1/ do konania vnesenému obrannému argumentu, žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedla, že to bol práve žalovaný 1/ kto inicioval spísanie nájomnej zmluvy, jednalo sa pritom o skutkové tvrdenie žalobkyne, ktoré žalovaný 1/ (ani žalovaná 2/) v konaní nepopreli. Bolo potom z pohľadu súdu nemožné, bez ďalšieho, v konaní konštatovať, že žalovaný 1/ ako iniciátor spísania nájomnej zmluvy túto spísal z donútenia ako v konaní sám tvrdil. Vzhľadom na uvedené, keď predmetné skutkové tvrdenie žalovaného 1/ žalobkyňa výslovne poprela, s uvedením informácií týkajúcich sa spísania nájomnej zmluvy, resp. iniciovania jej spísania žalovaným 1/, súd dospel k záveru, že takto použitý prostriedok procesnej obrany žalovaného 1/ v uvedenom smere ostal len v rovine skutkových tvrdení.

31. Nad rámec uvedeného súd dodáva, že civilné sporové konanie je ovládané princípom kontradiktórnosti a princípom prejednávacím, v kontexte ktorých zodpovednosť za výsledok konania nesú práve sporové strany. V civilnom sporovom konaní je jednou zo základných procesných povinností strán sporu povinnosť tvrdiť, teda v konaní uvádzať a tvrdiť skutočnosti, ktoré sú, na podklade hmotného práva, spôsobilé privodiť ich úspech v spore (§ 150, § 151 CSP). Okrem bremena tvrdenia nesú sporové strany aj bremeno dôkazu (čl. 8 CSP), a teda bremeno, ktoré zaťažuje ten subjekt v konaní, ktorý z existencie skutočností, ktoré sa predloženým dôkazom snaží v konaní preukázať, vyvodzuje pre seba priaznivé dôsledky. V spojitosti s uvedeným súd poukazuje aj na ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít, napr. cit.: „Medzi povinnosť účastníkov v sporovom konaní patrí predovšetkým tvrdenie rozhodných skutočností a navrhovanie dôkazov (tzv. povinnosť tvrdenia a dôkazná povinnosť), prostredníctvom ktorých poskytujú informácie potrebné pre rozhodnutie. Každé skutkové tvrdenie a každý navrhnutý dôkaz musí najprv vychádzať z vlastnej vedomosti účastníka o jeho existencii a obsahu, na procesnú stranu, ktorá nemá reálnu možnosť získať potrebné informácie tvoriace základ pre opísanie rozhodujúcich skutkových okolností, doliehajú negatívne dôsledky informačného deficitu. Strana sporu v takom prípade musí aspoň rámcovo navrhnúť spôsob, ktorým by bolo možné informačný deficit odstrániť. Iba ak súd vo svojom posudzovaní dospeje k názoru, že požiadavka účastníka je primeraná a jej realizácia pravdepodobne povedie k zisteniu skutočností, ohľadom ktorej je účastník v „informačnom deficite“ môže zložiť povinnosť poskytnúť informácie protistrane. Vo všeobecnosti teda platí, že dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností zaťažuje toho účastníka konania, ktorý tiež existenciu takýchto skutočností tvrdí.“ (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 2/2016 z dňa 11. 04. 2017).

32. Podstatou prejednávanej zásady je pritom podiel sporových strán na zisťovaní skutkového stavu veci, ktorý vychádza z ich povinnosti tvrdiť všetky pre rozhodnutie významné skutočnosti a povinnosti označiť dôkazy na preukázanie týchto svojich skutkových tvrdení. Uvedené potvrdzujú aj závery nálezu Ústavného súdu ČR sp. zn. II ÚS 385/15 zo dňa 08. 12. 2015, cit.: „V občianskom súdnom konaní sa uplatňuje zásada prejednaciacia, podľa ktorej sú účastníci konania povinní tvrdiť všetky pre rozhodnutie významné skutočnosti (povinnosť tvrdenia); sú tiež povinní plniť dôkaznú povinnosť, teda označiť všetky dôkazy na preukázanie svojich skutkových tvrdení. Dôsledkom nespĺnenia týchto povinností je vynesenie nepriaznivého rozsudku pre účastníka, ktorý ich nespĺnil; súd sám nie je povinný po významných skutočnostiach pátrať a vychádza zo skutkového stavu zisteného na základe ostatných vykonaných dôkazov. Zákon tým vymedzuje dôkazné bremeno ako procesnú zodpovednosť účastníka za výsledok konania, ktorý je určovaný výsledkom vykonaného dokazovania.“

33. V zmysle uvedeného, pre dosiahnutie svojho úspechu v konaní, je to práve žalobca, kto pred súdom musí vznik ním uplatneného práva tvrdiť a preukázať a je to žalovaný, kto musí v konaní pred súdom tvrdiť a preukázať opak. Žalovaným sa v konaní nepodarilo preukázať (a v tomto smere podľa názoru súdu neunesli žalovaní ani bremeno tvrdenia) že by nájomné za rozhodné obdobie platili alebo že by na ich strane nastala taká skutočnosť, ktorá by ich povinnosti nájomné uhrádzať zbavovala alebo za existencie ktorej by nastala situácia, v ktorej by im povinnosť uhrádzať nájomné ani nebola vznikla.

34. Vzhľadom na vykonané dokazovanie, skutkový a právny stav veci mal súd za to, že žalovaní porušili svoje povinnosti vyplývajúce im ako prenajímateľom z nimi uzatvorenej nájomnej zmluvy, z ktorého dôvodu súd žalobe vyhovel a žalovaných zaviazal, aby žalobkyni uhradili sumu celkom 3.500, 00 Eur. Pokiaľ ide o príslušenstvo, nakoľko sa žalovaní dostali do omeškania s jednotlivými platbami nájomného, ako aj so zaplatením zálohy, súd žalobkyni priznal aj úroky z omeškania (I. výrok rozsudku).

35. Pokiaľ ide o listinné dôkazy predložené žalovanými, a to listy napísané F. B., J. B. a A. D., ako aj rozsudok Okresného súdu Zvolen sp. zn. 8P/118/2024 zo dňa 10. 09. 2024 a tiež zápisnicu o pojednávaní zo dňa 10. 09. 2024, súd uvádza, že týmito listinnými dôkazmi dokazovanie nevykonal, keď tieto nemali v konaní potenciál preukázať žalovanými tvrdené skutočnosti, ktoré by boli pre posudzovanú vec relevantné, jednalo sa o listy popisujúce stav rodinných vzťahov v rodine žalobkyne a žalovaných, avšak nie o dôkazy, ktorými by bolo možné v konaní preukázať okolnosti relevantné pre posúdenie nájomného vzťahu medzi žalobkyňou a žalovanými, a to ani v spojitosti so žalovanými tvrdeným konaním žalobkyne proti dobrým mravom.

36. Pokiaľ ide o žalovanými navrhované vykonanie dokazovania výsluchom svedkov súd uvádza, že žalovaní súdu, až do vyhlásenia uznesenia súdu o ukončení dokazovania, neuviedli k akým skutkovým okolnostiam relevantným pre rozhodnutie súdu v prejednávanej veci žiadajú uvedených svedkov vypočuť. Za uvedeného právneho a skutkového stavu, majúci na zreteli predmet sporu, sa tak vykonanie dokazovania výsluchov svedkov súdu javilo ako nadbytočné a neúmerne predlžujúce súdne konanie v inak nie zložitej právnej veci. Za úplne bezpredmetné súd považoval návrhy výsluchu svedkyne F. L. k priestupkovému konaniu žalobkyne a otca žalovaného a F. L., zákonného sudcu v konaní v rodinnoprávnej veci sporových strán. Pokiaľ ide o výsluchy pomocných pracovníkov na stavbe a osôb v súvislosti s údržbou nehnuteľnosti, vodonišťaláciami a údržbou kúrenia, súd poukazuje na tú skutočnosť, že vykonávanie opráv, úprav či údržby nehnuteľnosti nie je predmetom sporu o nezaplatené nájomné. Pokiaľ ide o výsluch F. I., asistentky dcéry žalobkyne, starostky obce, susedy a svokrovcov žalovaného, žalovaní v konaní neuviedli žiadne skutočnosti relevantné v posudzovanej veci, ku ktorým by mali byť uvedení svedkovia vypočutí. Vzhľadom na uvedené súd nevyhovel návrhom žalovaných na vykonanie dokazovania výsluchom uvedených svedkov, a to z dôvodu, že z podania žalovaných ako aj z ich ústnych vyjadrení na pojednávaní nebolo zrejmé, k akým konkrétnym skutočnostiam žiadali svedkov vypočuť a rovnako tak mal súd za to, že za daného skutkového a právneho stavu veci by výsluchy takto navrhnutých svedkov boli takými úkonmi v konaní, ktoré by zbytočne a neúmerne predlžovali súdne konanie bez toho, aby mali potenciál výraznejšou mierou prispieť k rozhodnutiu súdu v posudzovanej veci, a teda vykonanie takéhoto dokazovania sa súdu javilo ako nehospodárne a nadbytočné.

37. Nad rámec už uvedeného, k žalovanými v konaní tvrdenej a čiastočne preukazovanej oprave a úprave nehnuteľnosti súd uvádza, že táto nebola predmetom tohto súdneho konania, pričom ak sa žalovaní domnievajú, že zvýšili hodnotu prenajatej veci, môžu sa, za splnenia zákonom stanovených predpokladov, domáhať svojho nároku ako samostatného občianskoprávneho nároku. Zároveň súd poukazuje na citované ust. § 667 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého môže nájomca od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov spojených s vykonávaním zmien na prenajatej veci, len v tom prípade, ak sa na poskytnutie takéhoto plnenia prenajímateľ zaviazal.

38. Záverom súd poukazuje na to, že vyhodnotenie jednotlivých, v priebehu konania vykonaných, dôkazov, ako aj prípustnosť vykonania jednotlivých dôkazov či ich relevancie prináleží súdu, ktorý návrhmi strán na vykonanie dokazovania nie je viazaný, keď práve súd je tým subjektom, ktorý v spore určuje, čo sa bude dokazovať, ako bude dokazovanie prebiehať, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré dôkazy vykoná. Aj samotný Ústavný súd SR vo svojej rozhodovacej činnosti opakovane zdôrazňuje, že do práva na spravodlivé súdne konanie nepatrí povinnosť súdu vykonať všetky stranou navrhované dôkazy (uznesenie ÚS SR sp. zn. IV. ÚS 252/2004, uznesenie ÚS SR sp. zn. I. ÚS 98/1997). Súd je zároveň povinný pristupovať k vyhodnocovaniu návrhov na vykonanie dokazovania tak, aby neprispieval k neúmernému predlžovaniu konania (k uvedenému pozri aj rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 3Co/129/2023 zo dňa 30. 04. 2024).

39. Rovnako tak všeobecný súd nemusí dať odpoveď na úplne všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie otázky, ktoré majú pre vec a jej rozhodnutie podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných sporovými stranami (porovnaj nálezh Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 241/07 zo dňa 18. 09. 2009). Rovnako aj Európsky súd pre ľudské práva pripomína, že súdne rozhodnutia musia v dostatočnej miere uvádzať dôvody, na ktorých sa zakladajú (rozhodnutie GarcíaRuiz proti Španielsku zo dňa 21. 01. 1999). Judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva nevyžaduje, aby na každý argument strany bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia, ak sa však jedná o argument, ktorý je pre rozhodnutie súdu podstatný (rozhodujúci), vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Georiadis proti Grécku zo dňa 29. 05. 1997, Higgins proti Francúzsku zo dňa 19. 02. 1998). Vzhľadom na uvedené sa súd nezaoberal tými tvrdeniami sporových strán, ktoré neboli právne relevantné v tom zmysle, že nemali rozhodujúci význam pre rozhodnutie súdu o žalobe.

40. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

41. Podľa § 262 ods. 1, ods. 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

42. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP. Vzhľadom na skutočnosť, že v konaní mala úspech žalobkyňa, a to v celom rozsahu, keď súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, priznal jej súd nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v rozsahu 100 % (II. výrok rozsudku).

43. V súlade s ust. § 262 ods. 1 CSP súd rozhodol len o nároku na náhradu trov konania. O výške tejto náhrady bude rozhodovať súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne a v potrebnom počte vyhotovení.

Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. 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. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil. Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v písm. a) až h), ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak subjekt zaviazaný na plnenie dobrovoľne nespĺní to, čo mu vykonateľný rozsudok (exekučný titul) ukladá, možno na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu, vykonať exekúciu podľa ustanovení zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších zákonov.