

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 11Co/96/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5712219444
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 02. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Miroslav Šepták
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2021:5712219444.2

Rozhodnutie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Miroslava Šeptáka a členov senátu JUDr. Evy Malíkovej a JUDr. Romana Tichého, v spore žalobkýň: 1/ G. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. W. XXXX/XX, Q., 2/ F. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ul. X. E. O. XA/XX, B., obidve právne zastúpené: JUDr. Daniel Malik, advokát, so sídlom Y. XXXX/X, Q., proti žalovanej: Q. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. R. B. XX/XX, B., právne zastúpenej: JUDr. Miroslav Salíni, advokát, so sídlom V. XX, Q., o zaplatenie 5.880,- eur, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Martin č. k. 9C/310/2012-631 zo dňa 13. februára 2020, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

Žalobkyniam 1/ a 2/ **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalovanej v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Martin (ďalej aj "súd prvej inštancie") uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyniam 1/ a 2/ sumu 2.940,- eur s úrokom z omeškania 5,5 % ročne z tejto sumy od 08.08.2013 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok I. a II.). Žalobkyniam 1/ a 2/ ako úspešnej procesnej strane priznal voči žalovanej právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu v zmysle § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, ďalej len "CSP" (výrok III. a IV.). Štátu voči žalovanej priznal právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu (výrok V.). V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že žalobkyne sa podanou žalobou, ktorá bola súdu doručená dňa 20.12.2012, neskôr zmenenou na základe znaleckého posudku a návrhu žalobkýň na pojednávaní, dňa 24.1.2019 domáhali, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť každej z nich po 2.940,- eur s príslušenstvom, pretože žalovaná užívala trojizbový byt, ktorý bol v spoluvlastníctve žalobkýň a žalovanej. Tento byt užívala výlučne žalovaná a preto žalobkyne žiadali, aby každej z nich zaplatila jednu tretinu obvyklej ceny nájomného a to za obdobie od 20.12.2010 do 20.12.2012. Súd prvej inštancie vo veci po prvýkrát rozhodol rozsudkom č. k. 9C 310/2012-472 zo dňa 24.1.2019, ktorý odvolací súd uznesením č. k. 11Co/166/2019-543 zo dňa 26.9.2019 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s odôvodnením, že súd prvej inštancie nevypočul navrhovaného svedka Q. Q.. Podľa názoru odvolacieho súdu výsluch tohto svedka je pre spravodlivé rozhodnutie veci zásadný a je potrebné, aby sa svedok vyjadril najmä k tvrdenej dohode o započítaní pohľadávok medzi sporovými stranami a to z dôvodu, že započítanie pohľadávok je možné aj v priebehu súdneho konania. Súd prvej inštancie uznesením č. k. 9C/310/2012-226 zo dňa 25.8.2016 nariadil znalecké dokazovanie a súčasne súdnej znalkyni nariadil, aby sa oboznámila aj s obsahom spisu a výpoveďami a vyjadreniami účastníkom sporových strán. Súčasťou súdneho spisu č. I. 2528 sú aj odborné odhady realitných kancelárií ohľadom obvyklej ceny nájmu v rozhodujúcom období. Uznesením o nariadení znaleckého dokazovania súd súdnu znalkyňu požiadal, aby určila obvyklú (trhovú) cenu nájmu sporného trojizbového bytu a nie výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. V doplnku č. 2 k znaleckému posudku č. 39/2017, ktorý bol vyhotovený dňa 17.4.2018, súdna znalkyňa odhadla obvyklú cenu nájmu sporného bytu za obdobie od

20.12.2010 do 20.12.2012 v sume 8820,- eur, z čoho jedna tretina predstavuje sumu 2.940,- eur. Z obsahu znaleckého posudku vyplýva, že pri odhade ceny obvyklého nájmu nepočítala s vybavenosťou bytu ani so službami poskytovanými v súvislosti s užívaním bytu, taktiež pri výpočte nezohľadňovala skutočnosť, či byt je zariadený a nezohľadňovala ani výšku nákladov spojených s užívaním bytu. Túto skutočnosť vyjadrila v znaleckom posudku a osobitne potvrdila aj na pojednávaní, dňa 12.12.2019 a dňa 12.2.2020. Z týchto dôvodov okresný súd považoval výsledky znaleckého dokazovania za vierohodné, žalovaný nárok za preukázaný, a preto žalovanú zaviazal, aby obidvom žalobkyniam zaplatila sumu 2940,- eur. Uvedené odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 137 ods. 1, § 663, § 671, § 685 ods. 1, § 696 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Čo sa týka podaného vzájomného návrhu, ktorým žalovaná žiadala, aby súd zaviazal žalobkyňu 1/ a 2/ zaplatiť sumu 3.300,- eur ako náhradu nákladov za rekonštrukciu trojizbového bytu, okresný súd tento uznesením č. k. 9C/310/2012-122 zo dňa 24. 8. 2015 vylúčil na samostatné konanie. Predmetná žaloba bola neúspešná. Rozhodujúcim dôvodom pre zamietnutie danej žaloby bolo to, že žalovaná výšku nákladov na rekonštrukciu bytu nepreukázala. Tu okresný súd poukázal na odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu, kde odvolací súd konštatuje, že v súdnej veci o náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu (sp. zn. 21C/416/2015), tak aj v konaní sp. zn. 9C/310/2014 (pokiaľ by nedošlo k vylúčeniu jej vzájomného návrhu na samostatné konanie), by Q. E. rovnako zaťažovalo dôkazné bremeno ohľadne jej tvrdení o vykonaní rekonštrukcie predmetného bytu, predovšetkým o rozsahu vynaložených investícií/nákladov. Podľa názoru odvolacieho súdu započítaním môžu zaniknúť len existujúce a preukázané pohľadávky. Okresný súd vypočul svedka Q. Q., ktorý uviedol, že žalovaná v súvislosti s predajom bytu žiadala sestry o náhradu nákladov za rekonštrukciu vo výške 10.000,- eur. Naproti tomu žalobkyne si voči nej uplatnili nárok na náhradu nákladov vo výške 4.800,- eur za ušlý nájom. Podľa svedka po započítaní ostal žalovanej voči žalobkyniam ešte nárok na úhradu nákladov za rekonštrukciu bytu vo výške 5.200,- eur. Svedok uviedol, že následne ich presvedčil, že ak chcú byt predať, aby sa dohodli na sume 3.000,- eur. Žalobkyne súhlasili s tým, aby žalovaná dostala na náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu sumu 3.000,- eur. Takáto dohoda je uvedená v kúpnej zmluve. Podľa svedka nárok žalobkýň na náhradu 4.800,- eur za ušlý nájom, započítaním zanikol. Z výpovede žalobkyne 1/ vyplýva, že táto s návrhom na náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu vo výške 10.000,- eur nesúhlasila. Z výpovede žalobkýň 1/ a 2/ vyplýva, že súhlasili s tým, aby pri predaji bytu bola žalovanej uhradená suma 3.000,- eur za rekonštrukciu bytu. Táto skutočnosť bola dohodnutá aj v kúpnej zmluve a realizovaná. Z týchto dôvodov súd na obranu žalovanej o započítaní pohľadávok nemohol prihliadnuť. Okresný súd sa zaoberal aj obranou žalobkyne, ktorá žiadala, aby súd zaviazal každú zo žalobkýň, aby jej zaplatila sumu 1.472,92 eur, ktorú postupne zaplatila Okresnému stavebnému bytovému družstvu Martin ako preddavok do fondu opráv, údržby a investícií. Okresný súd mal za preukázané, že od novembra 2010 až do marca 2015 predmetný byt užívala výlučne žalovaná so svojou rodinou a žalovaná so svojou rodinou za uvedené obdobie aj opotrebovávala spoločné časti a spoločné zariadenia domu, príslušenstvo domu, ale aj príľahlý pozemok (spevnené plochy, prístrešok na smeti a podobne). Je preto logické a spravodlivé, aby prevádzkové náklady súvisiace s opravami spoločných častí a spoločných zariadení domu, platila a nie podielové spoluvlastníčky, ktoré byt neužívali. Uvedené odôvodnil s poukazom na ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Na procesnú obranu žalovanej preto súd prvej inštancie neprihliadol.

2. Proti uvedenému rozsudku žalovaná (ďalej aj "odvolateľka") podala odvolanie z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. e), f) a h) CSP. Súdu prvej inštancie vytýkala, že nevykonala všetky ňou navrhnuté dôkazy, že dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a taktiež to, že rozsudok okresného súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Napadnutý rozsudok označila za nesprávny, a preto žiadala odvolací súd, aby tento v zmysle § 388 CSP zmenil alebo v zmysle § 390 CSP sám rozhodol vo veci tak, že v plnom rozsahu zamietne žalobu žalobkýň, prizná nároky žalovanej v zmysle vzájomného návrhu žalovanej zo dňa 31.5.2016 a prizná žalovanej náhradu trov konania v plnom rozsahu. Podľa žalovanej súd prvej inštancie rozhodol v rozpore s výsledkami vykonaného dokazovania, taktiež pri rozhodovaní nevzal do úvahy právny názor odvolacieho súdu, uvedený v zrušovacom uznesení zo dňa 26.9.2019, nevzal do úvahy ani zákonné ustanovenia o bezdôvodnom obohatení, rozhodol tendenčne v prospech žalobkýň, a to bez toho, aby boli ich nároky riadne preukázané a naopak zamietol v plnom rozsahu nároky žalovanej hoci tieto boli riadne preukázané. Vyjadrila presvedčenie, že súd prvého stupňa v podstate všetky dôkazy predložené v konaní, vrátane znaleckého posudku a jeho doplnení, posudzoval výlučne jednostranne v prospech žalobkýň, zákonný sudca nepostupoval nezaujate, v podstate nevzal do úvahy právny názor odvolacieho súdu vo viacerých veciach, čím bola zároveň narušená rovnosť účastníkov v konaní, čo sa v konečnom dôsledku prejavilo v rozhodnutí vo veci samej. K nároku žalobkýň bližšie uviedla, že tento od začiatku popierala, neuznávala ho resp. ho

chcela riešiť spolu s inými jej vzájomnými pohľadávkami. Predmetný nárok na nájomné pokladá za neoprávnený, pretože byt dostala do nájmu od svojho otca ešte za jeho života, pretože mu nechala garsónku, ktorú kúpila. Zároveň poukázala na to, že žalobkyne sú spoluvlastníkmi 3-izbového bytu, ale neplatili svoje zákonné záväzky (napr. zálohové platby do fondu prevádzky, údržby a opráv) vyplývajúce z ich spoluvlastníctva bytu. Tie musela platiť žalovaná, aby byt nešiel do dražby a aby tak neprišli o byt. Taktiež sa vyjadrila k vzájomnému návrhu na zaplatenie 6.600,- eur, ktorý žalovaná podala v danom konaní dňa 2.8.2015, a to voči každej navrhovateľke (žalobkyni) vo výške 3.300,- eur, pretože si tieto uplatnili návrhom na začatie konania voči odporkyni (žalovanej) nárok na zaplatenie sumy, každá po 2.400,- eur. Uvádza, že k započítacím prejavom a k započítaniu uvedených vzájomných pohľadávok žalovanej a žalobkýň došlo ústnou dohodou o započítaní koncom januára 2015 pred podpisom kúpnej zmluvy k predmetnému 3-izbového bytu vo B., ktorú s kupujúcimi uzavreli žalobkyne a žalovaná dňa 29.1.2015, čo preukazuje výpoveď svedkyne O. E. a najmä svedka Q. Q.. Vyjadrila presvedčenie, že žalobkyne absenciu písomnej formy dohody využili a popreli a aj neskôr popierali. Žalovaná si svoje nároky uplatnila podľa ustanovenia § 98 O.s.p. a ustanovení § 580 a § 581 Občianskeho zákonníka. Tu poukázala na to, že ani súd prvej inštancie a ani odvolací súd toto započítanie vzájomných pohľadávok neuznali. Nároky žalovanej uplatnené vzájomným návrhom boli vylúčené na samostatné konanie, vedené pod sp. zn. 21C/416/2015. Tieto nároky žalovanej boli okresným súdom zamietnuté, Krajským súdom Žilina potvrdené, právoplatne skončené v roku 2018. K uvedenému doplnila, že uznanie a započítanie tejto pohľadávky žalovanej na náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu sa uskutočnilo oveľa skôr a to koncom januára 2015 pred podpisom kúpnej zmluvy na byt, ktorá bola uzavretá dňa 29.1.2015. Z uvedeného vyplýva, že výsledok neskoršieho súdneho konania 21C/416/2015 je právne bezvýznamný po výšku 7.800,- eur, pretože k uznaniu pohľadávky žalovanej vo výške celkom 7.800,- eur a k započítaniu časti tejto pohľadávky vo výške 4.800,- eur a k zániku pohľadávky žalovanej, ale aj žalobkýň v tejto výške došlo skôr, a to pred začatím uvedeného súdneho konania 21C/416/2015. Pokiaľ ide o otázku resp. námietku žalobkýň o premlčaní nárokov žalovanej na náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu odvolateľka má za to, že tieto nároky nie sú premlčané, pričom konštatuje, že podľa právneho názoru odvolacieho súdu, uvedeného v zrušovacom uznesení sp. zn. 11Co/166/2019-543 zo dňa 26.9.2019 a aj podľa vydaných judikatúr Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pre posúdenie premlčania pohľadávky je rozhodujúce kedy sa stretli vzájomné pohľadávky, ktoré sa započítali alebo majú započítať a nie kedy došlo k započítaciemu prejavu smerujúcemu k započítaniu pohľadávok, pričom doplnila, že tieto sa stretli začiatkom januára 2013, najneskôr 10.1.2013. Taktiež žalovaná nepovažuje za preukázanú výšku obvyklého resp. trhového nájomného vo výške 2.940,- eur pre každú žalobkyňu za 2 roky, určenú znalkyňou Ing. Oľgou Gašpárekovou. Súd prvej inštancie nesprávne v odôvodnení napadnutého rozsudku interpretuje výpoveď znalkyne na pojednávaní zo dňa 12.12.2019, pretože znalkyňa výslovne povedala, že nevyhotovila doplnenie č. 2 znaleckého posudku v zmysle právneho názoru odvolacieho súdu. Taktiež nepovažuje za pravdivé tvrdenie súdu, že všetky nájomné zmluvy, z ktorých znalkyňa vychádzala, uvádzajú výšku nájmu bez energií a vo výške nájmu, že nie je zahrnuté vybavenie bytu. Žalovaná vyjadrila pripomienky k obsahu doplnenia č. 2 znaleckého posudku. Má za to, že toto doplnenie nijako nepreukazuje oprávnenosť výšky nájomného, ktoré žalobkyne požadujú žalobou od žalovanej, napriek tomu súd prvej inštancie vzal toto doplnenie č. 2 znaleckého posudku a v ňom uvedené nesprávne určené obvyklé nájomné za smerodajné. Bližšie uviedla, že znalkyňa použila na výpočet obvyklého nájomného pre obdobie od 20.12.2010 do 20.12.2012 výšky nájomného u bytov o veľmi rôznej výmere (od 61,67 m² až po 111,78 m²), v rôznych častiach vo B. a v Q., kde je nájom na m² vyšší, pričom dodala, že aj v Q. je rozdiel, či ide o nájom v časti G. alebo na sídlisku I.. Taktiež poukázala na to, že v doplnení č. 2 znaleckého posudku sú uvedené aj byty v podnájme (na komerčné účely), kde je zrejme, že podnájom je drahší, pretože na tom chce zarobiť aj nájomca a aj vlastník bytu. Navyše problémom je, že s priložených zmlúv vyplýva, že nájomné dohodnuté v zmluvách je v niektorých prípadoch len tzv. "čisté nájomné", v ktorom nie sú zahrnuté výdavky spojené s užívaním bytu, z iných zmlúv vyplýva, že v nájomnom sú zahrnuté aj náklady spojené s užívaním bytu, napr. náklady na dodanie energií a iné poplatky spoločenstvu vlastníkov bytov alebo správcovi bytového domu, za odvoz odpadu a pod. Má za to, že tieto veci a položky znalkyňa nezohľadnila a neodrážala z výšky nájomného, čím je výška "čistého nájomného" nejasná a zrejme to znalkyňa nemohla odpočítať z celkového dohodnutého nájomného, pretože zrejme nemala podklady k tomu od vlastníkov bytov, napr. koľko je nájomné bez rôznych platieb a poplatkov a bez nájomného za zariadenie bytu. Nemohla tak určiť a ani neurčila výšku tzv. "čistého nájomného" (teda len nájomné za byt bez nákladov na užívanie bytu a jeho zariadenia), ktoré fakticky požadujú žalobkyne vo výške 100,- eur na každú za každý mesiac od konca roku 2010 do konca roku 2012. S ohľadom na uvedené považuje znalkyňou vypočítané nájomné za uvedené obdobie za neprimerane vysoké. Podľa presvedčenia žalovanej sa malo nájomné za roky

2010 - 2012 určiť a vypočítať znalkyňou ako tzv. čisté nájomné, teda bez poplatkov za energie a služby a iné poplatky spojené s užívaním bytu, ako aj bez zariadenia bytu. Za správny považuje znalecký posudok č. 39/2017 zo dňa 10.05.2017 s doplnením č. 96/2017 zo dňa 30.10.2017, kde vypočítala "čisté nájomné" vo výške najviac 36,- eur mesačne na jednu žalobkyňu. Žalovaná považuje za nesprávne závery súdu o vzájomných nárokoch žalovanej voči žalobkyniam vo výške 1.472,92 eur, voči každej žalobkyni, uvedené v bodoch 17 až 22 odôvodnenia napadnutého rozsudku za nesprávne v dôsledku neúplne zisteného skutkového stavu a nesprávneho právneho posúdenia veci. Nároky žalovanej uplatnené v tomto konaní 9C/310/2012 vzájomným návrhom žalovanej zo dňa 31.05.2016, podaným na okresný súd dňa 2.6.2016 a to vo výške 1.472,92 EUR s príslušenstvom voči každej žalobkyni, celkom vo výške 2.945,84 eur, ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia žalobkyň, ktoré vzniklo tým, že žalovaná musela za ne platiť úhrady do fondu opráv, čo bola povinnosť aj žalobkyň, ako spoluvlastníčok bytu. Podľa názoru žalovanej tieto nie sú premlčané, pretože ich žalovaná uplatnila prvýkrát voči žalobkyniam pred podpísaním kúpnej zmluvy z 29.1.2015, hoci k ich započítaniu s nárokmi žalobkyň vtedy nedošlo a neskôr ich žalovaná uplatnila na súde práve uvedeným návrhom, pričom k rozhodnutiu o tomto návrhu ešte nedošlo. Odvolateľka považuje názory okresného súdu uvedené v bodoch 17 až 22 odôvodnenia napadnutého rozsudku za nesprávne, tendenčné v prospech žalobkyň a odporujúce platnej právnej úprave, najmä ustanoveniam § 7b ods. 5 a § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Rovnako je toho názoru, že jej nárok nie sú v rozpore s ustanovením § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a ani s dobrými mravmi ako tvrdí súd. Je toho názoru, že sú jej nároky zákonné a plne oprávnené. Žalovaná požaduje vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniklo žalobkyniam, a to podľa ustanovenia § 456 Občianskeho zákonníka, nakoľko sa žalobkyne bezdôvodne obohatili v zmysle ustanovenia § 454 Občianskeho zákonníka, pretože žalovaná musela uhradiť do fondu prevádzky, údržby a opráv sumu za žalobkyne v celkovej výške 2.945,84 eur. Taktiež nepovažuje za správne vyjadrenie okresného súdu v bode 10 napadnutého rozsudku v ktorom súd uvádza, že vzhľadom na tvrdenie žalovanej o nesprávnosti záverov znaleckého dokazovania pripadalo do úvahy vykonať kontrolné znalecké dokazovanie, ktoré žalovaná nenavrhol a súkromný znalecký posudok nepredložila. Žalovaná nepovažuje za správny ani záver súdu uvedený v bode 12 v prvej vete napadnutého rozsudku.

3. Žalobkyne 1/ a 2/ v podanom vyjadrení k odvolaniu žalovanej uviedli, že celé odvolanie žalovanej je založené iba na neurčitých, ničím nepodložených hypotézach a použití neodôvodnených skutočnostiach na uvedený vzťah žalobkyň a žalovanej. Rozsudok okresného súdu považujú za správny. Sú toho názoru, že súd prvej inštancie dostatočne relevantne posúdil nároky žalobkyň voči žalovanej a správne a spravodlivo vo veci rozhodol. Vo svojom vyjadrení uviedli, že žalovaná sa opätovne vyjadruje k tzv. vzájomnému návrhu, ktorý bol vylúčený na samostatné konanie tak, ako aj v predchádzajúcom podanom odvolaní. K tvrdeniu žalovanej, že k započítaniu došlo skôr a to koncom januára 2015 pred predajom sporného bytu uvádzajú, že toto nebolo preukázané, aj keď došlo k vypočítaniu svedka p. Q.. Poukázali na čl. II. bod 5 kúpnej zmluvy, ktorý rieši podmienky kúpnej zmluvy, jej úhrady jednotlivým predávajúcim. Uviedli, že táto neobsahuje žiadne ustanovenia, z ktorých by vyplývalo, že úprava kúpnej ceny je výsledkom aj urovnania nárokov žalobkyň ohľadom žalovaného nájmu tak, ako uviedol svedok. Pán Q. pred podpisom kúpnej zmluvy, vždy jednal osobitne tak so žalobkyňou 1/, ktorá v jednaní zastupovala aj žalobkyňu 2/, a so žalovanou. Výsledkom ich jednania bolo zníženie kúpnej ceny pre žalobkyne, avšak iba z jediného dôvodu, a to uznania rekonštrukcie. Iný dôvod medzi nimi dojednaný nebol, inak by to bolo uvedené v kúpnej zmluve. Čo sa týka námietky dotýkajúcej sa určenia výšky obvyklého nájmu za dané obdobie ako ekvivalent vyjadrujúci mieru nárokov vyplývajúcu z podielového spoluvlastníctva podľa žalobkyň znalkyňa doplnkom č. 2 k znaleckému posudku správne postupovala pri určení výšky obvyklého nájmu. Použila správnu metódu porovnania, do ktorej zahrnila v dnešnej dobe možné získané vstupy, vrátane cien nájmu nehnuteľnosti. Výsledkom bol priemer cien obvyklého nájmu v danej lokalite v danom období. Iná metóda ani neprichádzala u znalkyne do úvahy. Bol teda použitý objektívny a správny postup. K vyjadreniu žalovanej, kde uvádza, že postup znalkyne bol správny iba ohľadom pôvodného znaleckého posudku vrátane jeho prvého doplnenia, žalobkyne uviedli, že k pôvodnému znaleckému posudku sa vyjadrili písomne, sama znalkyňa ako aj súd uznali námietky žalobkyň, znalkyňa si priznala chybu, výsledkom čoho bolo doplnenie č. 2 k znaleckému posudku. S ohľadom na uvedené navrhli, aby odvolací súd, odvolanie žalovanej zamietol, potvrdil rozhodnutie súd prvej inštancie a žalobkyniam priznal trovy odvolacieho konania v rozsahu 100%.

4. Žalovaná vo svojej odvolacej replike zopakovala rovnaké skutočnosti ako v odvolaní. Podotkla, že vyjadrenie žalobkyň obsahuje viaceré zavádzajúce a účelové tvrdenia. Zdôraznila, že nepovažuje

doplnenie č. 2 znaleckého posudku za správne, a to bez ohľadu na námietky žalobkyň ktorým sa výška nájomného logicky pozdávala, pretože toto je vyššie ako požadovali pôvodne v žalobe. Taktiež uviedla, že jej právny zástupca ani ona nenavrhl vypracovanie kontrolného znaleckého posudku, pretože sa žalovanej javilo ako efektívnejšie a rýchlejšie, aby znalkyňa doplnila svoje doplnenie znaleckého posudku č. 2 a vypracovala doplnenie č. 3 tak, že od nájomného odpočíta náklady na energie a služby v spojení s užívaním bytu (ako to aj urobila v doplnení č. 1 znaleckého posudku) a zohľadní, že žalovaná preberala od jej otca nezariadený byt. Súd prvej inštancie nedoplnil dokazovanie o oprávnenej výške nájomného pre žalobkyne v zmysle zrušovacieho uznesenia odvolacieho súdu z 26.9.2019, tiež neuložil znalkyni určiť výšku nájomného bez úhrad za energie a služby spojené s užívaním bytu a zohľadniť, že byt bol nezariadený. Vyjadрила súhlas so znaleckým posudkom zo dňa 10.5.2017 a jeho prvým doplnením zo dňa 30.10.2017. Trvala na tom, že žalobkyne požadujú neprimerane vysoké nájomné, pričom nezohľadňujú a ani okresný súd to nakoniec nezohľadnil, že v ich byte č. XX v bytovom dome súp. č. XXXX vo B. na ulici M. R. B. XX, nebolo fakticky žiadne bytové zariadenie a nezohľadnili pri požadovanej výške nájomného (ani súd pri rozhodovaní) ani náklady na energie a zo zákona povinné platby do fondu prevádzky, údržby a opráv.

5. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len "CSP") preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v rozsahu a z dôvodov vymedzených v odvolaní (§ 379 § 380 CSP) a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 CSP a contrario) rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil podľa § 387 ods. 1, 2 CSP.

6. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa ods. 2 vyššie citovaného ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

7. Odvolací súd dáva na vedomie, že odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemá odpovedať na každú námietku alebo argument vznesený v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní a zostali sporné, alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov prvoinštančného rozhodnutia, ktoré sa preskúmava v odvolacom konaní. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na to, že v dvojinstančnom súdnom konaní rozhodnutia súdu prvej a druhej inštancie tvoria jeden celok, a preto je nadbytočné, aby odvolací súd opakoval vo svojom rozhodnutí správne skutkové a právne závery súdu prvej inštancie.

8. Po oboznámení sa s obsahom spisu a s odvolaním napadnutým rozhodnutím prvoinštančného súdu odvolací súd konštatuje, že napadnuté rozhodnutie je vecne správne. Súd prvej inštancie po vykonaní a vyhodnotení dokazovania zákonným spôsobom a v potrebnom rozsahu vydal vecne správne rozhodnutie, ktoré je dostatočne podrobné, ale i jasné, zrozumiteľné a logickým spôsobom sa vysporiadava so všetkými relevantnými skutkovými i právnymi otázkami a aspektmi, a teda spĺňa zákonné kritériá odôvodnenia uvedené v ustanovení § 220 ods. 2 CSP.

9. Na zdôraznenie vecnej správnosti napadnutého rozsudku a k odvolacím námietkam žalovanej odvolací súd uvádza nasledujúce skutočnosti:

10. Žalovaná ako odvolacie dôvody uvádza ustanovenia § 365 ods. 1 písm. e/, f/, h/ CSP, t. j. že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy (§ 365 ods. 1 písm. e/ CSP), potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP), ako aj to že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP).

11. Odvolací dôvod v zmysle ustanovenia § 365 ods. 1 písm. e) CSP predstavuje vytykanú vadu skutkovú, keď strana v spore navrhla dôkaz, ktorý je potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností, ale súd prvej inštancie takýto dôkaz nevykonal. Súd jednoznačne pochybí, ak zamietne návrh na vykonanie dôkazu, ktorý je spôsobilý priniesť ďalšie relevantné skutkové zistenia a ktorého vykonanie je prípustné, pretože takýmto postupom 1. sťažuje dôkaznú pozíciu strany sporu, čo môže nespravodlivo rezultovať v neunesení jej dôkazného bremena a 2. neodôvodnene sa vzdáva od želanej a možnej miery zistenia skutkového stavu (viď Veľké komentáre Civilný sporový poriadok, str. 1240).

12. Tento odvolací dôvod vyhodnotil odvolací súd ako neopodstatnený, pretože má z obsahu spisu za preukázané, že súd prvej inštancie vykonal v prejednávanej veci dokazovanie náležitým spôsobom a v potrebnom rozsahu, vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade so zásadami uvedenými v ust. § 191 ods. 1 CSP, súčasne spôsobom plne zodpovedajúcim kontradiktórnosti sporového konania umožnil stranám sporu realizáciu ich procesných práv a nadväzne zákonným spôsobom vyhodnotil tak procesnú aktivitu strán, ako aj meritum veci. Súd prvej inštancie vo veci vykonal dokazovanie v súlade s rozhodnutím odvolacieho súdu. Okrem výsluchu sporových strán, vypočutím právnych zástupcov sporových strán, na pojednávaní dňa 12.12.2019 vypočul aj navrhovaného svedka Q. Q. (č. I. 558 spisu) a opätovne súdnu znalkyňu, ktorá vypracovala znalecký posudok spolu s jeho doplnkami.

13. Uplatnený odvolací dôvod v zmysle ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f/ CSP sa týka chyby v zisťovaní skutkového stavu veci súdom prvej inštancie spočívajúcej v tom, že skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre jeho rozhodnutie, je nesprávne, t. j. musí ísť o skutkové zistenie, na základe ktorého vec posúdil po právnej stránke a ktoré je nesprávne v tom zmysle, že nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom medzi chybami skutkového zistenia a chybami právneho posúdenia je úzka vzájomná súvislosť, keďže príčinou nesprávnych (v zmysle nedostatočných) skutkových zistení môže byť chybný právny názor, v dôsledku ktorého zisťoval iné skutočnosti, prípadne zisteným skutočnostiam prisudzoval iný právny význam. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov účastníkov alebo ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti.

14. Odvolací súd dospel k záveru, že ani tento uvedený odvolací dôvod nie je naplnený, pretože okresnému súdu nie je možné vytknúť, že by pri rozhodovaní v danej veci vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov sporových strán nevyplývali, ani inak nevyšli za konania najavo, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor, prípadne že by výsledok jeho hodnotenia dôkazov nezodpovedal tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ustanovenia § 193 CSP.

15. Žalovaná napokon namieta aj odvolací dôvod v zmysle ustanovenia § 365 ods.1 písm. h/ CSP t. j. rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, než ktorý mal použiť, alebo ak použil síce správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval na daný prípad.

16. Odvolací súd ani v tomto prípade nemôže považovať odvolací dôvod za dôvodný, nakoľko po preskúmaní napadnutého rozhodnutia súdu prvého stupňa nezistil omyl pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, súd prvého stupňa vo vzťahu k priznanému nároku žalobcoví, vyvodil správne právne závery a aplikoval správne právne predpisy, a teda namietaná vada konania nebola odvolacím súdom zistená.

17. Odvolací súd zároveň k odvolacím dôvodom ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP dopĺňa aj tieto skutočnosti. Z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie mal za preukázané, že vo vymedzenom období, t. j. od 20.12.2010 do 20.10.2012 vyššie uvedený byt užívala výlučne žalovaná. Súdna prax (viď napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 27.10.2010, sp. zn. 6 Cdo 184/2010) už dávnejšie zaujala názory, že v prípade, ak niektorý zo spoluvlastníkov užíva vec v spoluvlastníctve nad rámec ním patriaceho spoluvlastníckeho podielu, patrí ostatným spoluvlastníkom náhrada z titulu takéhoto užívania. V uvedenom smere sú preto úvahy súdu prvej inštancie o opodstatnenosti základu žalovaného nároku správne. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní správne zistil skutkový stav, keď žalovanú zaviazal, aby žalobkyni v rade 1/ zaplatila sumu 2940,- eur a rovnako aj žalobkyni v rade 2/ sumu 2940,- eur, pričom vychádzal z doplnku č. 2 k zo znaleckému posudku č. 39/2017, vyhotoveného dňa 17.04.2018. Súdna znalkyňa odhadla obvyklú cenu nájmu sporného bytu za obdobie od 20. 12. 2010 do 20. 12. 2012 v sume 8820,- eur, z čoho jedna tretina predstavuje sumu 2940,- eur. Z výsluchu súdnej znalkyne mal tak súd prvej inštancie ako aj odvolací súd za preukázané, že znalkyňa pri odhade ceny obvyklého nájmu nepočítala s vybavenosťou bytu, ani so službami poskytovanými v

súvislosti s užívaním bytu. Odvolacie argumentácie žalovanej o nezohľadnení uvedenej skutočnosti je preto neopodstatnená. Odvolací súd mal tiež za preukázané, že žalovaná iný posudok, ktorý by spochybnil závery podaného znaleckého posudku nepredložil, prípadné kontrolné znalecké dokazovanie nenavrhol. Odvolací súd dáva do pozornosti ustanovenie § 185 CSP podľa ktorého môže súd prvej inštancie vykonať len tie dôkazy, ktoré navrhli strany sporu, pričom sám rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná. Keďže žalovaná ani jej právny zástupca nenavrhol vykonať vyššie uvedené kontrolné znalecké dokazovanie súd prvej inštancie považoval výsledky znaleckého dokazovania za vierohodné, a predmetný žalovaný nárok za preukázaný. Čo sa týka vzájomného návrhu podaného na okresný súd dňa 02.08.2015, tu odvolací súd poznamenáva, že tento bol prvoinštančným súdom vylúčený na samostatné konanie vedené pod sp.zn. 21C/416/2015, ktoré sa skončilo zamietnutím vzájomného návrhu, pričom rozhodujúcim dôvodom bolo to, že žalovaná výšku nákladov za rekonštrukciu bytu nepreukázala. Pokiaľ ide o námietku žalovanej o nesprávnom posúdení jej "vzájomného návrhu zo dňa 02.06.2016" (č. I. 180 a nasl.), ktorým sa domáhala voči každej zo žalobkýň oproti ich nároku sumy 1.472,92 eur titulom bezdôvodného obohatenia za platby fondu opráv, uplatnené za obdobie od novembra 2010 až do predaja bytu, t. j. marca 2015, odvolací súd uvádza, preskúmal závery súd prvej inštancie v bodoch 17 až 20 odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, v zmysle ktorých považoval "...za rozporné s dobrými mravmi, aby sa žalobkyne 1/ a 2/ podieľali na uvedených platbách..." a tieto po ich preskúmaní pokladá za správne. Len na zdôraznenie správnosti k uvedenému ustanoveniu § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka uvádza, že v danom prípade ide o všeobecné ustanovenie hmotnoprávnej povahy, ktoré umožňuje posúdiť vec súdom v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť, poskytnúť právnu ochranu uplatňovaného daného práva. Obdobne to platí aj vo vzťahu k právnym povinnostiam. Toto posúdenie je teda založené na úvahe súdu, ktorá musí byť predložená vždy konkrétnymi zisteniami, dovoľujúcimi taký záver, že v danej veci výkon práv a povinností, ktoré už inak vyplývajú z daných právnych predpisov alebo zo záväzkového vzťahu alebo z inej obdobnej právnej skutočnosti, by bol v takomto rozpore, a to aj s prihliadnutím na postavenie druhej strany a so zreteľom na všetky významné konkrétne okolnosti prípadu. Toto ustanovenie nemá vlastnú priamu normotvornú platnosť - upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie ustanovení, ktoré priamo upravujú právne vzťahy, a to na základe všeobecných pravidiel morálnych, elementárnej slušnosti a tolerancie a morálneho charakteru konajúcich. Iný extenzívny výklad tohto ustanovenia by bol v rozpore s jeho poslaním a účelom. V danom prípade v zhora uvádzaných dôvodoch prvoinštančný súd uviedol presvedčivú a zrozumiteľnú argumentáciu, prečo by bolo v rozpore s dobrými mravmi, aby sa žalobkyne, ktoré boli podielovými spoluvlastníkmi bytu, ktorý užívala výlučne žalovaná, podieľali na nich zo zákona pripadajúcou pomernou časťou na platení preddavku do fondu opravy, údržby a investícií v období od novembra 2010 až do marca 2015. V tomto smere odvolací súd v celom rozsahu poukazuje na odôvodnenie napadnutého rozhodnutia, s ktorým sa v plnej miere stotožňuje.

18. Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil, teda vrátane výroku o trovách prvoinštančného konania, ktorý bol od rozhodnutia vo veci závislý a ktorý plne zodpovedá procesnému úspechu strán v konaní a zákonným ustanoveniam v rozhodnutí okresného súdu uvedeným.

19. O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP a § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobkyniam 1/ a 2/ proti žalovanej priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, nakoľko mali v odvolacom konaní plný úspech.

20. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

P o u č e n i e :

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)