

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12CoCsp/23/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120274883
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Šaligová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:6120274883.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Denisy Šaligovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Renáty Pátrovičovej v spore žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX D. C., 2/ E. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX D. C., zastúpených JUDr. Roman Hojer s. r. o. advokátska kancelária, so sídlom Šustekova 51, 851 04 Bratislava, IČO: 50 708 953, proti žalovanému: KOMNET, s.r.o., so sídlom 941 43 Dolný Ohaj 112, IČO: 44 147 198, zastúpenému Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Magyerka, s.r.o., so sídlom Ernestova bašta 2, 940 01 Nové Zámky, IČO: 36 857 751, o zaplatenie 11.000,- eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 10Csp/100/2020-559 zo dňa 19.01.2023 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalovanému priznáva voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom žalobu zamietol a žalovanému voči žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Svoje rozhodnutie vo veci samej odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 442 ods. 1, § 685 ods. 1, § 686 ods. 1, § 687 ods. 1, § 682, § 683 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. V odôvodnení rozsudku súd uviedol, že žalobcovia 1/ a 2/ sa podanou žalobou domáhali náhrady škody v celkovej výške 11.000,- eur s príslušenstvom, ktorá pozostávala zo skutočnej škody vo výške 9.979,65 eura a z ušlého zisku vo výške 1.020,35 eura. Žalovanému dali do nájmu byt na základe nájomnej zmluvy zo dňa 05.04.2013, ktorý bol po zániku nájmu žalobcom vrátený v zdevastovanom stave, pričom žalovaný mal odmietnuť podpísať protokol o odovzdaní veci. Vzniknutú škodu žalobcovia vyčíslili na 11.000,- eur s tým, že pozostávala z nákladov: likvidácia plesne, dezinfekcia, penetrácia a maľovanie stien v cene 3.498,25 eura, výmena kobercov, laminátová podlaha v cene 1.077,40 eura, žalúzie v cene 231,- eur, požadovaná suma od žalovaného 180,- eur, sedačka a kreslo do obývačky v cene 1.348 eur, požadovaná suma od žalovaného 808,80 eura, oprava dier v stenách izieb a na balkóne v cene 100,- eur, stierkovanie stien 200,- eur, oprava úchytiakov na obývačkovej stene v cene 50,- eur, nákup zmiznutého vybavenia bytu (vysávač, televízor, obraz, žehliaca doska, zrkadlo, 2x lampa) v cene 652,- eur, požadovaná suma od žalovaného 490,- eur, renovácia kuchynskej linky v cene 200,- eur, výmena zásteny v cene 420,- eur, kúpeľňa výmena obkladu a poškodenej dlažby v cene 1.070,- eur, práčka v cene 350,- eur, požadovaná suma od žalovaného 210,- eur, brúsenie a lakovanie nočných stolíkov v spálni v cene 100,- eur, posteľ s matracom v cene 768,- eur, požadovaná suma od žalovaného 460,80 eura, skriňa v spálni v cene 650,- eur, požadovaná suma od žalovaného 390,- eur, stôl a stoličky v kuchyni v cene 638,- eur, požadovaná suma od žalovaného 510,40 eura, batérie a ventily poškodené zhrdzavené vlhkosťou v cene 230,- eur, požadovaná suma od žalovaného 184,- eur, oprava ventilátora na WC v cene 30,- eur, nemožnosť užívať byt na prenájom (500 až 600 eur mesačne x 9 mesiacov) suma 4.500,- eur až 5.400,- eur.

2. Žalovaný so žalobou nesúhlasil a žiadal ju zamietnuť v celom rozsahu. Nepochyboval existenciu nájomného vzťahu, no popieral, že by akýmkoľvek spôsobom poškodil užívaný byt.

3. V danom prípade súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Žalobcovia si voči žalovanému uplatnili nárok na náhradu škody vo výške 11.000,- eur s príslušenstvom. Vykonaným dokazovaním súd zistil, že medzi stranami vznikol nájomný vzťah, ktorého predmetom bol sporný byt, prenajímateľmi boli obaja žalobcovia a nájomcom žalovaný. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu neurčitú, právny vzťah medzi stranami bolo nutné vyhodnotiť podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka k § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Medzi stranami nebolo sporné, že takmer počas celej doby trvania nájmu sa objavili problémy s plesňami, ktoré sa nedarilo žalovanému, ako nájomcovi odstrániť, a že nájom bytu zanikol dohodou ku dňu 01.05.2019. Dňa 01.05.2019 pri odovzdaní sporného bytu mal byť spísaný preberací protokol, ktorý však žalovaný odmietol podpísať, pretože s jeho obsahom o stave sporného bytu a jeho zariadenia nesúhlasil. K problému pretrvávajúcich plesní predložila každá zo strán dôkazný prostriedok. Žalobcovia protokol č. 070622-1 F. G. H. z mesiaca jún 2022 a žalovaný odborný názor Technickej univerzity v Košiciach, Stavebnej fakulty zo dňa 10.09.2022. Išlo o dôkazy vzájomne si odporujúce. Rovnako tak si odporovali aj výpovede svedkov B. I., G. I. na jednej strane a svedkov J. K., A. L. a G. M. na druhej strane. Uvedené dôkazné prostriedky súd nepovažoval za hodnoverné a smerodajné, pretože protokol F. G. H. bol vypracovaný len na základe požiadavky žalobcov, bez súčinnosti žalovaného, a odborný názor Technickej univerzity v Košiciach, Stavebnej fakulty bol vyhotovený na základe objednávky žalovaného, bez súčinnosti žalobcov. Výpovede svedkov B. I. a G. I. nebolo podľa súdu možné považovať za objektívne, pretože išlo o rodičov žalobkyne 2/. Taktiež o objektivite výpovedí svedkov J. K., G. M. a A. L. mal súd pochybnosti, pretože J. K. je dlhoročnou priateľkou konateľa žalovaného, ktorý je zároveň priateľom svedkov G. M. a A. L.. Výpoveď svedkyne I. D. vyhodnotil súd ako nepodstatnú, pretože nájomcom sporného bytu sa stala až 18.12.2020 a o okolnostiach nájmu bytu v predošlom období nemala žiadne vedomosti.

4. Súd ďalej uviedol, že nárok na náhradu škody a nárok na náhradu ušlého zisku musí byť v prvom rade uplatnený včas, teda do 6 mesiacov od vrátenia veci podľa § 683 ods. 2 Občianskeho zákonníka. K vráteniu veci (predmetu nájmu) došlo dňa 01.05.2019 a táto skutočnosť medzi stranami nebola sporná. Súdne konanie bolo začaté dňa 01.04.2020. Šesťmesačná lehota má charakter prekluzívnej lehoty, na ktorú súd musí prihliadať z úradnej povinnosti a výsledkom toho je záver, že žaloba bola podaná oneskorene, čo bolo dôvodom na jej zamietnutie bez toho, aby súd ďalej vyhodnocoval vykonané dokazovanie z pohľadu, či žalovaný vrátil predmet nájmu prenajímateľom v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, prípadne s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Žalobcovia však svoju žalobu založili na skutkovom stave, podľa ktorého predmet nájmu žalovaný vrátil v zdevastovanom stave, čo je možné z hľadiska ustanovenia § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka považovať za zneužitie veci, teda také použitie veci, alebo nakladanie s vecou, ktoré sa prieči spôsobu užívania dohodnutému v zmluve; a ak takýto spôsob nebol dohodnutý, spôsobu primeranému povahe a určeniu veci.

5. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP a žalovanému, ktorý mal vo veci plný úspech priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/ a 2/ vo výške 100 %.

6. Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia navrhujúc napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, prípadne napadnutý rozsudok zmeniť a žalobe vyhovieť v celom rozsahu. Ďalej uviedli, že ak by odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil, navrhli o trovách konania rozhodnúť tak, že nie sú povinní zaplatiť náhradu trov právneho zastúpenia žalovaného. Podané odvolanie odôvodnili s odkazom na ustanovenie § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP. Mali za to, že súd v predmetnom konaní absolútne nekonal v súlade s princípom hospodárnosti konania a neprihliadol na žiadne zo skutočností, ktoré uviedli. Namietali právne posúdenie veci podľa § 683 Občianskeho zákonníka, keď toto výslovne uvádza, že musí prísť k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, avšak v tomto prípade o žiadne zneužitie nešlo. Žalovaný spôsobil škodu, ktorej náhradu si riadne uplatnili v zákonnej lehote. Nebolo vôbec na mieste, aby konajúci súd posúdil predmetné poškodenie vecí ako poškodenie v dôsledku ich zneužitia. Namietali, že súd vôbec neodôvodnil, prečo posúdil vec podľa § 683 Občianskeho zákonníka. Pri tak závažnom tvrdení vedúcom k tak závažným následkom musí byť rozhodnutie súdu riadne a vyčerpávajúco odôvodnené. Boli presvedčení, že v prípade, ak mal konajúci súd po oboznámení sa

s meritom veci za to, že je na mieste aplikácia § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka, mal takýto svoj názor oznámiť sporovým stranám najneskôr na prvom pojednávaní vo veci samej, pričom mal rovno aj vyhlásiť svoje rozhodnutie, ktorým by žalobný návrh z dôvodu preklúzie nároku v celom rozsahu zamietol. Bolo totiž neúčelné a nehospodárne, aby súdne konanie ďalej pokračovalo, aby súd a sporové strany naďalej vynakladali náklady na preukazovanie svojich nárokov, čím sa neúčelne navyšovali trovy konania. Keby bol súd v súlade so zásadou hospodárnosti konania hneď na prvom pojednávaní oznámil, že podľa neho došlo k preklúzii nároku žalobcov, nemuseli vynaložiť značné prostriedky na vyhotovenie posudkov. Aj z takýchto dôvodov hodných osobitného zreteľa v prípade, ak odvolací súd nezmení rozhodnutie prvoinštančného súdu vo veci samej, žiadali, aby odvolací súd rozhodol, že nie sú povinní zaplatiť trovy konania, resp. od povinnosti náhrady trov budú v celom rozsahu oslobodení. Vyjadrili pohoršenie nad tým, že súd sa vôbec nezaoberal dôkazmi vykonanými v predmetnom konaní. Pritom práve na základe výzvy súdu a následkom procesného postupu súdu vynaložili veľké náklady na preukázanie svojich tvrdení a ich podloženie dôkazmi. Podľa ich názoru v danom konaní ide o náhradu škody, ktorá je majetkovým právom. Na majetkové právo sa vzťahuje premĺčacia doba v trvaní dva roky odo dňa, keď sa poškodení, teda v danom prípade žalobcovia o vzniknutej škode dozvedeli. Súd sa tiež nezaoberal posudkom spoločnosti bau Ecosan s.r.o., ktorá sa dlhodobo zaoberá problematikou príčin vzniku a likvidácii plesní a odhadom nákladov. Konajúci súd na prvom pojednávaní vo veci strany nabádal na uzatvorenie dohody o vyporiadaní. Takto by určite nepostupoval, keby považoval ich nárok za prekludovaný.

7. K podanému odvolaniu sa vyjadril žalovaný navrhujúc napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Odvolanie žalobcov považoval za nedôvodné. Nesúhlasil s odvolacím tvrdením žalobcov o porušení princípu hospodárnosti konania, pretože bolo potrebné prihliadnuť na právo účastníkov sporu na spravodlivé súdne konanie, ktoré si vyžiadalo vykonanie rozsiahlejšieho dokazovania pre ustálenie skutkového stavu potrebného na meritórne rozhodnutie na úkor zásady hospodárnosti konania. Skutočnosť, že súd prvej inštancie sa pokúšal viesť strany k zmierlivému riešeniu sporu sama o sebe neznamená prejednanie o dôvodnosti nároku žalobcov. Súd prvej inštancie postupoval v súlade so zákonom a procesnoprávnymi predpismi, keď vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom pre svoje rozhodnutie. Vypočutím svedkov sa súd prvej inštancie snažil ustáliť prípadnú existenciu protokolu o odovzdaní predmetu nájmu, resp. zistiť stav bytu v čase vzniku a zániku nájomného vzťahu. Z rozsahu vykonaného dokazovania je zrejmé, že súd konal v nadväznosti na návrhy strán sporu, vypočul svedkov, zohľadnil predložené listinné dôkazy, na základe ktorých sa nepodarilo ustáliť, či išlo v konaní o rámec obvyklého opotrebenia predmetu nájmu, z ktorého dôvodu bolo nevyhnutné vec posúdiť na základe žaloby a tvrdenia žalobcov, ktorí od začiatku sporu tvrdili, že išlo o užívanie predmetu nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia, z ktorého dôvodu a najmä v dôsledku dôkaznej núdze bolo nutné nárok žalobcov posúdiť v zmysle ustanovenia § 683 Občianskeho zákonníka, pričom po zohľadnení tejto skutočnosti, bolo nutné posúdiť nárok žalobcov ako prekludovaný a žalobu zamietnuť. Žalobcovia mali možnosť vziať svoju žalobu späť v dôsledku uplynutia prekluzívnej lehoty a týmto spôsobom minimalizovať náklady konania. On v dôsledku konania žalobcov nemal inú možnosť, ako sa procesne brániť, pretože nárok žalobcov nepovažoval za dôvodný, a rovnako ako žalobcom, aj jemu vznikali nemalé náklady spojené so súdnym konaním. Bol toho názoru, že žalobcovia v spore neunesli dôkazné bremeno pre priznanie ich nároku, pričom on sa protiprávneho konania nedopustil, žalobcom škodu nespôsobil a doposiaľ nebola preukázaná príčinná súvislosť potreby výmeny položiek uvádzaných v predloženom rozpočte v nadväznosti na jeho konanie.

8. K vyjadreniu žalovaného sa vyjadrili žalobcovia, ktorí všetky tvrdenia žalovaného považovali za zavádzajúce, nepravdivé a účelové. Naďalej zostali v presvedčení, že ak mal konajúci súd po oboznámení sa s meritom veci za to, že je na mieste aplikácia § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka, mal takýto svoj názor oznámiť sporovým stranám najneskôr na prvom pojednávaní vo veci samej, pričom mal rovno aj vyhlásiť svoje rozhodnutie, ktorým by žalobný návrh z dôvodu preklúzie nároku v celom rozsahu zamietol. Bolo totiž neúčelné a nehospodárne, aby za takých okolností súdne konanie ďalej pokračovalo. Práve konaním súdu boli neúčelne navyšené trovy súdneho konania. V predmetnom konaní uniesli dôkazné bremeno, riadne preukázali vzniknutú škodu a taktiež opodstatnenosť ich nároku voči žalovanému. Rovnako riadne preukázali príčinnú súvislosť medzi zavineným konaním žalovaného a škodou, ktorá im v predmetnom byte vznikla. Z predložených dôkazov je zrejmé, že žalovaný odovzdal byt v dezolátnom stave, avšak žalovaný pri preberaní bytu do nájmu v sekcii zoznam izieb a príslušenstva v prílohe nájomnej zmluvy nedopísal ani jednu pripomienku, že by pri preberaní bytu do nájmu bolo niečo v byte poškodené. Opakovane zdôraznili, že podľa ich názoru v danom konaní ide o náhradu škody,

ktorá je majetkovým právom. Na majetkové právo sa vzťahuje premlčacia doba v trvaní dva roky odo dňa, keď sa poškodený o vzniknutej škode dozvedel.

9. K vyjadreniu žalobcov doručil súdu vyjadrenie žalovaný zdôrazňujúc, že v priebehu konania predkladal dôkazy, ktoré vo vzájomnej súvislosti a logickej konzistentnosti preukazovali uvádzané skutkové tvrdenia, najmä, že škodu prezentovanú žalobcami nespôsobil a pokiaľ došlo k opotrebeniu zariadenia bytu, išlo o primerané opotrebenie s prihliadnutím na technický koniec životnosti zariadenia. Prenajímateľ nemôže očakávať, že pokiaľ je byt v užívaní niekoľko rokov, tak sa technický stav zariadenia plynutím času nezmení. Žalobcovia prostredníctvom splnomocnenca vykonávali pravidelné a časté kontroly predmetného bytu, počas ktorých nebolo vytknuté žiadne protiprávne konanie, nebol upozornený na žiadne nedostatky a ani potrebu ich odstránenia. Predložené odborné vyjadrenie považoval za významné aj z dôvodu, že bolo vypracované odborníkmi majúcimi znalosti nielen z praktickej, ale aj z teoretickej roviny, pretože sa venujú pedagogickej činnosti na Stavebnej fakulte Technickej univerzity v Košiciach. Poukázal na skutočnosť, že F. H. nie je vedený v zozname znalcov ČR a SR. Ani vykonaným dokazovaním nebolo možné preukázať stav bytu v čase jeho odovzdania žalobcami, pretože napriek riešeniu vzniku nájomného vzťahu cestou realitnej kancelárie, túto nebolo možné stotožniť ani žalobcami, ani svedkyňou Náhlavskou, a preto nebolo možné sa na ňu obrátiť minimálne v otázke vyhotovenia fotodokumentácie, prostredníctvom ktorej byt inzerovala a prostredníctvom ktorých fotografií by bolo možné porovnať stav bytu v čase jeho prevzatia a v čase jeho odovzdania.

10. K vyjadreniu žalovaného sa opätovne vyjadrili žalobcovia uvádzajúc, že predložili dva posudky od renomovaných spoločností s meraniami a fotodokumentáciou. K námietkam žalovaného o odbornosti pána H. uviedli zoznam jeho certifikátov.

11. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 177 ods. 2 písm. c), § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci urobil záver, že odvolanie nie je opodstatnené. Preto napadnutý rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

12. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali náhrady škody v celkovej výške 11.000 eur s príslušenstvom, ktorá pozostávala zo skutočnej škody vo výške 9.979,65 eura a z ušlého zisku vo výške 1.020,35 eura. Dôvodili tým, že žalovanému dali do nájmu byt na základe nájomnej zmluvy zo dňa 05.04.2013, ktorý im mal byť po zániku nájmu vrátený v zdevastovanom stave. Vzniknutú škodu žalobcovia vyčíslili na sumu 11.000,- eur s tým, že pozostávala z nákladov bližšie špecifikovaných v bode 1. Po vykonanom dokazovaní vo veci samej o podanej žalobe žalobcov rozhodol súd prvej inštancie tak, že rozsudkom č. k. 10Csp/100/2020-559 zo dňa 19.01.2023 žalobu v celom rozsahu zamietol. Proti tomuto rozsudku podali žalobcovia 1/, 2/ v zákonnej lehote odvolanie.

13. Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

14. Podľa § 689 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

15. Podľa § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je oprávnený užívať vec spôsobom určeným v zmluve; ak sa nedohodlo inak, primerane povahe a určaniu veci. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.

16. Podľa § 682 Občianskeho zákonníka, ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť prenajatú vec v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci; ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

17. Podľa § 683 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené

osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá. Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci; inak nárok zanikne.

18. Odvolací súd v odvolacom konaní preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok a obsah celého spisového materiálu, posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov, pričom dospel k záveru, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností prijal správny právny záver, ktorý je v súlade s vykonanými skutkovými zisteniami. Žalobcovia v podanom odvolaní namietali právne posúdenie veci podľa § 683 Občianskeho zákonníka. Mali za to, že toto ustanovenie výslovne uvádza, že musí prísť k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, pričom podľa ich tvrdení k zneužitiu bytu v predmetnom prípade nedošlo. Odvolací súd však nemal v tejto veci dôvod, pre ktorý by nemal súhlasiť s právnym posúdením veci súdom prvej inštancie, ktoré je i v súlade s rozhodovacou praxou súdov.

19. Ustanovenie § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa vzťahuje na situáciu, ktorá nastane v prípade, ak nájomca nesplní povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 682 Občianskeho zákonníka, t. j. nevráti prenajatú vec v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, resp. v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pod „zneužitím veci“, ktoré predpokladá § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa rozumie také použitie veci, resp. také nakladanie s vecou, ktoré sa prieči spôsobu užívania dohodnutému v zmluve a ak takýto spôsob nebol dohodnutý, spôsobu primeranému povahe a určeniu veci. Liberačným dôvodom na zbavenie sa zodpovednosti je prípad, ak k poškodeniu alebo k nadmernému opotrebeniu veci dôjde „náhodou“, čo musí preukázať nájomca, napríklad pre kazovosť, zápalnosť veci a pod., alebo v dôsledku vonkajších príčin (napr. živelnej pohromy).

20. Z hľadiska právneho posúdenia prejednávaneho sporu je nevyhnutné určenie charakteru nároku uplatneného žalobcom. V konaní nebolo sporné, že právny vzťah medzi stranami sporu vznikol uzatvorením nájomnej zmluvy zo dňa 05.04.2013, na základe ktorej dali žalobcovia žalovanému do nájmu byt č. XX, na X. poschodí vo vchode č. X na N. O. J. I.. Rovnako v konaní nebolo sporné, že dňa 01.05.2019 došlo k skončeniu nájmu. Pri preberaní bytu žalobcovia zistili veľké množstvo škôd spôsobených na byte a jeho zariadení, pričom mali za to, že za tieto škody vzniknuté počas trvania nájmu zodpovedá žalovaný ako nájomca, preto sa od neho najprv mimosúdnu cestou a následne podaním tejto žaloby domáhali náhrady spôsobenej škody. Vychádzajúc z toho ako žalobcovia svoj nárok v spore skutkovo vymedzili, odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie konštatuje, že predmetom prejednávaneho sporu je nárok žalobcov na náhradu škody na tom základe, že žalovaný im po skončení nájmu neodovzdal prenajatý byt v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, ale tento byt bol v zdevastovanom stave, a teda nevykazoval znaky, aby bol spôsobilý na ďalšie prenajímanie, ale vykazoval znaky značného opotrebenia, zničenia, poškodenia, v dôsledku čoho boli nútení vynaložiť finančné prostriedky na jeho opravu, aby ho mohli naďalej prenajímať.

21. Ustanovenie § 683 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka stanovuje zvláštnu objektívnu zodpovednosť nájomcu za škodu spôsobenú na prenajímanej veci. Uvedená právna norma poskytuje prenajímateľovi ochranu jeho majetku v prípade, ak ho nájomca (a osoby, ktorým umožnil nájomca prístup k prenajatej veci) neužíva riadne a po skončení nájmu odovzdá prenajímanú vec v stave poškodenom, alebo horšom ako je bežné opotrebovanie tejto veci. Je nepochybné, že žalobcovia svoj nárok na náhradu škody odôvodňovali tým, že došlo k neprimeranému zničeniu (zdevastovaniu) prenajímaného bytu, ktorý žalovaný po skončení nájmu neodovzdal v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci; resp. v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Tu odvolací súd zdôrazňuje výklad pojmu zneužitie veci, pod ktorým sa rozumie užívanie prenajatej veci priečiace sa dohodnutému spôsobu užívania alebo užívania primeranému povahe a určeniu veci. Poškodenie a zdevastovanie bytu tvrdené žalobcami malo vzniknúť v dôsledku porušenia povinnosti žalovaného riadne užívať byt, pričom s riadnym užívaním bytu je spojená i povinnosť zdržať sa každého poškodzovania bytu. Konanie žalovaného, ktoré malo spôsobiť zdevastovanie, resp. poškodenie bytu, je potrebné vyhodnotiť ako konanie, ktoré sa prieči riadnemu užívaniu veci podľa § 665 Občianskeho zákonníka, dohodnutému nájomnou zmluvou, resp. užívaniu primeranému pri nájme bytu, a teda je zneužitím veci. Uvedené súd prvej inštancie i odvolací súd vyvodili zo skutkových tvrdení v spore. Na základe skutkového vymedzenia predmetu sporu žalobcami sa nemožno stotožniť s tvrdením žalobcov, že nebolo vôbec na mieste, aby súd posúdil predmetné poškodenie bytu ako poškodenie v dôsledku jeho zneužitia. V danom prípade ide vychádzajúc z tvrdení žalobcov skutočne o poškodenie, resp. nadmerné opotrebenie prenajatej veci (bytu) a v tejto súvislosti o nárok na náhradu škody podľa § 683 Občianskeho zákonníka, ktorá má podľa

aplikačnej praxe charakter osobitnej objektívnej zodpovednosti za škodu, t. j. škodu za opotrebenie, ktoré nezodpovedá opotrebeniu inak zodpovedajúceho riadnemu užívaniu veci. Všeobecne platí, že vec musí byť vrátená v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci a len vtedy, ak sa spôsob užívania osobitne a výslovne nedohodol, v stave, v akom ju nájomca prevzal, avšak s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie veci. Ak vec uvedenému stavu nezodpovedá, prichádza do úvahy náhrada škody podľa § 683 Občianskeho zákonníka.

22. Odvolací súd sa zhoduje so záverom súdu, že žalobcovia si uplatňovali pred súdom nárok na náhradu škody z dôvodu, že žalovaný im po skončení nájmu neodovzdal prenajatý byt v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu pri riadnom užívaní prenajatého bytu, ale tento byt bol v zdevastovanom stave, pričom takto uplatnený nárok žalobcov bolo potrebné právne posúdiť v súlade s § 683 Občianskeho zákonníka. Na podporu svojich tvrdení odvolací súd rovnako ako súd prvej inštancie poukazuje aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33Cdo/4321/2013, v ktorom najvyšší súd uzavrel, že predpoklady zodpovednosti podľa § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka sú škoda spôsobená na veci v dôsledku zneužitia veci (teda každého konania, ktoré sa prieči riadnemu užívaniu - § 665 Občianskeho zákonníka), a to nielen vlastným konaním nájomcu, ale aj osobami, ktorým nájomca umožnil prístup k prenajatej veci. Lehota podľa § 683 ods. 2 Občianskeho zákonníka je lehotou prekluzívnou, v ktorej musí prenajímateľ uvedený nárok, ak chce zabrániť jeho zániku, uplatniť v stanovenej lehote na súde, pričom pre začiatok jej plynutia je rozhodujúci okamih vrátenia prenajatej veci, teda okamih, kedy vec bola prenajímateľovi skutočne odovzdaná. Najvyšší súd k tejto problematike dodal, že podľa súdnej praxe (uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 20Cdo/4526/2007) i odbornej literatúry, ak bol odovzdaný predmet nájmu v stave, ktorý užívaniu veci v súlade s § 682 Občianskeho zákonníka nezodpovedá, vzniká prenajímateľovi iba právo domáhať sa náhrady škody podľa § 683 Občianskeho zákonníka; prenajímateľ nemá právo domáhať sa uvedenia predmetu nájmu do pôvodného stavu a nemôže z tohto dôvodu ani odmietnuť prevzatie predmetu nájmu.

23. Odvolací súd nespochybňuje, že v predmetnom konaní ide o nárok na náhradu škody, ktorá je majetkovým právom. Takéto tvrdenie nebolo spochybnené ani zo strany súdu prvej inštancie. Pokiaľ žalobcovia poukazovali na premlčaciu dobu pri práve na náhradu škody v trvaní dvoch rokov odo dňa, keď sa poškodený o vzniknutej škode dozvie, existencia a platnosť takéhoto ustanovenia Občianskeho zákonníka nevyklučuje uplatnenie osobitného ustanovenia § 683 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v ktorom je zakotvený inštitút preklúzie pri práve na náhradu škody uplatnenej podľa § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Inštitút premlčania a preklúzie sú samostatné hmotnoprávne inštitúty, ktoré nie je možné stotožňovať, pričom inštitút preklúzie sa uplatňuje len na tie záväzky, v ktorých to zákon výslovne stanovuje. V danom prípade zákon výslovne stanovuje prekluzívnu lehotu pri uplatnenom nároku žalobcov podľa § 683 ods. 2 Občianskeho zákonníka, na ktorú je súd povinný prihliadnuť aj bez námietky strany, a to bez ohľadu na to, že zákon ustanovuje dvojročnú premlčaciu dobu pri práve na náhradu škody. Len pokiaľ by nájomná zmluva uzavretá medzi stranami sporu nebola platná, nárok žalobcov na náhradu majetkovej ujmy, ktorá im bola spôsobená, by nebol nárokom zo zodpovednosti za škodu podľa § 683 Občianskeho zákonníka, ale nárokom na náhradu škody podľa ustanovenia o všeobecnej zodpovednosti za škodu (§ 420 Občianskeho zákonníka).

24. Odvolací súd sa teda stotožňuje s právnym posúdením veci súdom prvej inštancie v súlade s ustanovením § 683 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie náležite a dostatočne vyčerpávajúco zdôvodnil, a to v súlade s § 220 ods. 2 CSP.

25. Oproti široko koncipovanej objektívnej zodpovednosti nájomcu za stav veci je na druhej strane postavená povinnosť prenajímateľa, aby svoje nároky na náhradu škody z tejto zodpovednosti nájomcu plynúce uplatnil v prekluzívnej lehote. Pri právnom posúdení sporu podľa ustanovenia § 683 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka súd prvej inštancie správne dospel k záveru, že nárok žalobcov na náhradu škody z dôvodu preklúzie zanikol. Medzi stranami sporu bolo nesporné, že nájom bytu zanikol dohodou ku dňu 01.05.2019, pričom v tento deň bol aj sporný byt žalobcom ako prenajímateľom žalovaným odovzdaný. Pre plynutie šesťmesačnej prekluzívnej lehoty zakotvanej v ustanovení § 683 ods. 2 Občianskeho zákonníka je rozhodný práve okamih odovzdania bytu dňa 01.05.2019. Pokiaľ však žalobcovia podali žalobu na Okresný súd Banská Bystrica dňa 01.04.2020, svoj nárok uplatnili po uplynutí šesťmesačnej prekluzívnej lehoty, a to v čase, keď ich uplatnený nárok bol prekludovaný (zaniknutý v dôsledku neuplatnenia včas), čo správne súd prvej inštancie viedlo k zamietnutiu podanej žaloby v celom rozsahu. Pokiaľ žalobcovia namietali, že súd sa vôbec nezaoberal dôkazmi vykonanými

v predmetnom konaní, ani posudkom spoločnosti bau Ecosan s.r.o., odvolací súd uvádza, že z dôvodu prekludovania uplatneného nároku žalobcov, ktorý bol dôvodom na zamietnutie žaloby v celom jej rozsahu, by bolo ďalšie posudzovanie a vyhodnocovanie vykonaných dôkazov nad rámec prijatia záveru o preklúzii nedôvodným. Pokiaľ súd dospel k záveru o preklúzii uplatneného nároku, nie je potrebné a účelné, aby ďalej vyhodnocoval vykonané dôkazy, ktoré nemajú žiadne opodstatnenie pre rozhodnutie o zamietnutí podanej žaloby z dôvodu preklúzie uplatneného nároku. Odvolací súd sa stotožňuje s tvrdením žalobcov, že súd prvej inštancie v predmetnom spore vykonal rozsiahle dokazovanie, ktoré pre právne posúdenie veci a zamietnutie podanej žaloby z dôvodu preklúzie nároku nebolo potrebné vykonávať až v takom rozsahu, avšak skutočnosť, ktoré dôkazy zo stranami navrhovaných dôkazov súd vykoná a ktoré nie, je výlučne úvahou súdu prvej inštancie. Preskúvanie tejto úvahy a procesný následok v podobe zrušenia napadnutého rozsudku prináleží odvolaciemu súdu len pokiaľ súd nevykoná navrhované dôkazy potrebné pre riadne zistenie skutkového stavu. V prípade, ak súd vykoná dôkazy, ktoré v spore nebolo nevyhnutné vykonať za účelom rozhodnutia vo veci samej (vykoná dôkazy na preukázanie skutkových tvrdení preukázaných už skôr vykonanými dôkazmi alebo vykoná dôkazy nad rámec potreby rozhodnutia vo veci samej), táto skutočnosť nie je dôvodom na zrušenie prvoinštančného rozhodnutia odvolacím súdom, pokiaľ súd rozhodol o uplatnenom nároku vecne správne. Stručne zhrnuté, ak súd vykonal dokazovanie rozsiahlejšie ako bolo potrebné pre rozhodnutie vo veci samej, ale toto rozhodnutie je vecne správne, rozsiahlosť vykonaného dokazovania nie je dôvodom na zrušenie rozhodnutia súdu prvej inštancie. Nemožno tiež opomenúť, že rozsah vykonaného dokazovania ovplyvňujú strany sporu, a to jednak skutkovými tvrdeniami, a taktiež návrhmi na vykonanie dôkazov.

26. Za rovnako nedôvodnú odvolací súd považoval aj námietku žalobcov, ktorí namietali, že súd ich na prvom pojednávaní nabádal na uzatvorenie dohody o vyporiadaní. Tak by podľa nich nepostupoval, keby považoval ich nárok za prekludovaný. V samotnom čl. 7 ods. 2 Civilný sporový poriadok normuje jednu zo základných povinností civilného súdu, a tou je obligatórne prioritizovanie zmierlivého riešenia sporu. Na základe dodržania tejto zákonom ustanovenej povinnosti súdu pokúsiť sa o zmierlivé skončenie sporu nemožno predpokladať, ani prejudikovať názor súdu na právne posúdenie veci a dospieť k záveru, že súd v čase pokusu o zmierlivé riešenie sporu nepovažoval nárok žalobcov za prekludovaný.

27. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

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

29. Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

30. Žalobcovia podaným odvolaním namietali i výrok o trovách konania, keď žiadali, aby v dôsledku nehospodárneho konania súdu prvej inštancie im nebola uložená povinnosť náhrady trov konania žalovanému. Odvolací súd sa stotožňuje s tvrdením žalobcov, že súd prvej inštancie mohol pristúpiť k zamietnutiu podanej žaloby z dôvodu preklúzie v priebehu konania už skôr ako bolo vykonané tak rozsiahle dokazovanie, no nepriznanie náhrady trov konania strane úspešnej v spore sa bez danosti ďalších okolností nejaví ako spravodlivé. Žalovaný žiadnym spôsobom nenesie zodpovednosť za postup súdu a za rozsah vykonaného dokazovania, na tom sa podieľajú obe strany sporu, a teda aj žalobcovia. Ak by sa aj súd dopustil nehospodárneho postupu v spore, táto skutočnosť v žiadnom prípade nemôže ísť na ťarchu žalovaného, ktorý sa v predmetnom spore úspešne bránil proti žalobcami uplatnenému nároku. Postup súdu v konaní nie je možné považovať za dôvod hodný osobitného zreteľa, pre ktorý by podľa § 257 CSP nemal súd úspešnému žalovanému priznať právo na náhradu trov konania. Vznik práva úspešného účastníka na náhradu trov potrebných na účelné bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal, v zmysle § 255 ods. 1 CSP nezávisí od dĺžky konania, ani postupu súdu v konaní, len od výsledku sporu. Navyše za situácie, keď žalobcovia nepriznanie náhrady trov konania procesne úspešnému žalovanému nezdôvodňovali okrem rozsiahle vykonaného dokazovania ďalšími skutočnosťami (majetkovými pomermi, sociálnou situáciou, atď.), odvolací súd dospel k záveru, že len samotný procesný postup súdu, ktorý žalobcovia považovali za nehospodárny, nie je dôvodom hodným osobitného zreteľa pre nepriznanie náhrady trov konania žalovanému, ktorý mal v spore plný úspech. Dĺžka tohto konania a rozsah vykonaného dokazovania rovnako ako trovy žalobcov ovplyvnili i trovy žalovaného, ktoré žalovaný rovnako ako žalobcovia vynaložil v súvislosti s prejednávanou vecou.

Nepriznanie mu nároku na ich náhradu, hoci bol v spore plne úspešným, by bolo pre žalovaného zjavne nespravodlivým riešením otázky náhrady trov konania. Záverom odvolací súd dodáva, že súd prvej inštancie opakovane strany sporu upozorňoval na možnosť dlhšieho vedenia sporu, ktoré pre nich môže byť nákladné a opakovane ich nasmeroval na zmierlivé riešenie sporu, pričom žalobcovia brali na vedomie, že v prípade, ak by boli v spore neúspešnými, budú povinní uhrádzať trovy konania protistrany.

31. V súlade s vyššie uvedeným odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie na základe skutkového stavu zisteného z vykonaného dokazovania správne žalobu žalobcov zamietol a svoje rozhodnutie aj správne a dostatočne odôvodnil. Žalobcami namietané skutočnosti, ktoré boli obsahom podaného odvolania, bolo potrebné vyhodnotiť ako nedôvodné a nespôsobilé spochybniť správnosť právneho záveru súdu prvej inštancie. Vzhľadom na to odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

32. V odvolacom konaní bol procesne úspešný žalovaný. Odvolací súd v zmysle ustanovenia § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol tak, že úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcom 1/ a 2/ v celom rozsahu. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

33. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).