

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 11Co/189/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2513210865  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 11. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Behranová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2019:2513210865.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Behranovej a sudcov JUDr. Silvie Hýbelovej a Mgr. Fedora Benku, v právnej veci žalobcu: O. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXXX/XX, XXX XX G., zastúpený JUDr. Jelou Mikuškovou, advokátkou so sídlom Bzovicka 24, 851 07 Bratislava, proti žalovaným: 1. G. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX, J., Česká republika, 2. Ing. X. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, XXX XX G., obaja žalovaní zastúpení JUDr. Radovanom Ulehlo, advokátom so sídlom Winterova 62, 921 01 Piešťany, o zaplatenie 3.821,88 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Piešťany č. k. 4C/270/2013-282 zo dňa 15. mája 2019, takto

### rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalovaní majú voči žalobcovi **n á r o k** na náhradu trov odvolacieho konania v plnej výške.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal voči žalovaným spoločne a nerozdielne zaplatenia sumy 3.821,88 eura s úrokom z omeškania vo výške 5,5% ročne od 01.07. 2013 až do zaplatenia a náhrady trov konania.

1.2. Vecne svoje rozhodnutie odôvodnil zistením, že sporové strany uzavreli dňa 27. septembra 2011 nájomnú zmluvu, ktorou žalobca ako prenajímateľ prenechal žalovaným v 1. a 2. rade ako nájomcom do spoločného nájmu na bývanie 3-izbový byt v rodinnom dome v G. na Y. XX (v ďalšom texte „zmluva“). Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú v trvaní 5 rokov od 27.09.2011, s dojednaným nájomným vo výške 255 eur mesačne, okrem energií a poplatku za komunálny odpad. Z čl. V. ods. 4 zmluvy vyplýva, že nájomca je povinný odovzdať byt vymaľovaný, vyčistený a bez závad, ak ho takýto prevzal; v čl. V. ods. 5. sa nájomca zaviazal hradiť bežné opravy a zabezpečovať bežnú údržbu bytu na svoje náklady v súlade s Občianskym zákonníkom. Podľa čl. VI. zmluvy obe strany môžu nájomný pomer vypovedať len v trojmesačnej výpovednej lehote, písomnou formou, nájomný pomer je ukončený až po uvedení bytu do pôvodného stavu, vykonaní vyúčtovania za energie, poplatky spojené s nájmom, odovzdaní kľúčov a zmluvnými stranami podpísanou zápisnicou (dodatkom k zmluve) o finančnom vyrovnaní pri skončení nájmu a okolnostiach ukončenia nájomného pomeru; bez uvedeného písomného ukončenia nájmu, aj keby nájomca už bol odšťahovaný, nájom nie je skončený a trvá naďalej so všetkými právami a povinnosťami a teda aj platením nájmu, avšak o 15% vyššieho; v prípade omeškania nájomcu s odovzdaním kľúčov od prenajatého bytu alebo zápisnice o odovzdaní bytu, nad rámec pôvodnej doby nájmu, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30 eur za každý deň užívania bytu navyše a uhradiť celú škodu spôsobenú porušením zmluvnej povinnosti pri ukončení nájmu, aj keby táto presahovala zmluvnú pokutu. Zo zmluvy súd tiež zistil, že obe zmluvné strany môžu

zmluvu vypovedať, nájomcovia aj bez uvedenia dôvodu, prenajímateľ z dôvodu/dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

1.3. V konaní bola spornou otázkou existencia závad v predmetnom byte v čase uzatvorenia zmluvy medzi žalobcom a žalovanými dňa 27.09.2011. V zmluve je uvedené, že byt bol žalovaným odovzdaný bez závad, avšak samotný žalobca uviedol a potvrdil, že závady v predmetnom byte v čase jeho odovzdania žalovaným existovali. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že nájomcom predmetného bytu podľa nájomnej zmluvy, uzatvorenej dňa 26.11.2008, bola spoločnosť ORLÍK - KOMPRESORY SK, spol. s r.o.; tento nájomný vzťah skončil dohodou žalobcu a uvedenej spoločnosti dňom 30.09.2011, pričom v tom čase - od 27.09.2011 k tomu istému predmetu nájmu bola uzatvorená zmluva o nájme medzi sporovými stranami.

1.4. Medzi sporovými stranami bol sporným aj deň skončenia nájmu. Žalovaní v súlade s čl. VI. zmluvy vypovedali nájomnú zmluvu listom zo dňa 30.04.2012 s tým, že nájomný pomer skončí uplynutím trojmesačnej výpovednej doby dňa 31.07.2012. Ukončeniu nájmu k uvedenému dňu nasvedčuje aj konanie samotného žalobcu, ktorý sa podanou žalobou okrem iného domáhal priznania nároku na ušlý zisk na nájomnom za obdobie august až október 2012, ktoré by mohol v uvedenom období získať na nájomnom od ďalšieho nájomcu, ak by mu žalovaní byt odovzdali; nedomáhal sa zaplata nájmného za uvedené obdobie, a to ani pôvodného ani zvýšeného nájmného tak, ako to je uvedené v zmluve. Žalobca sám teda už v podanej žalobe vychádzal z toho, že nájomný pomer so žalovanými skončil ku dňu 31.07.2012, čo napokon na pojednávaní najprv uznal a následne zasa poprel. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že nájomný vzťah založený zmluvou skončil dňom 31.07. 2012, uplynutím výpovednej doby.

1.5. Pri posudzovaní nároku žalobcu na zaplata n sumy 2.760 eur ako zmluvnej pokuty súd prvej inštancie konštatoval, že sám žalobca na pojednávaní dňa 19.10.2018 uviedol, že nájomnú zmluvu pripravil on, má v počítači predtlač, nevyplnené sú jednotlivé konkrétne toho bytu, ktoré sa dopisujú perom. Súd následne uzavrel, že zmluvu vopred pripravil žalobca a žalovaná strana nemala možnosť ovplyvniť jej obsah (okrem rukou dopisovaných špecifik podľa prenájmu toho-ktorého bytu). Dojednanie strán o zmluvnej pokute je obsiahnuté v žalobcom vopred pripravenej tzv. formulárovej zmluve, absentuje tu zhodný prejav vôle zmluvných strán o zmluvnej pokute a tak je potrebné vyvodit' záver, že k žiadnemu dojednaniu zmluvných strán o zmluvnej pokute nedošlo a preto nie je možné žalobcovi právo na zaplata n zmluvnej pokuty priznať.

1.6. K nároku žalobcu na priznanie sumy 765 eur z dôvodu ušlého zisku za ušlé nájomné, za obdobie august až október 2012, súd prvej inštancie konštatoval, že pre úspech v tejto časti žalobou uplatneného nároku by žalobca musel preukázať, že mal konkrétneho záujemcu o uzatvorenie nájomnej zmluvy práve k predmetnému bytu. Túto skutočnosť však žalobca ani netvrdil, ani nepreukázal. Z dôvodu neunesenia dôkazného bremena žalobcom tak súd nemohol žalobe ani v tejto časti vyhovieť.

1.7. K žalobcom uplatnenému nároku na zaplata n sumy 296,88 eura ako náhrady nákladov ním vynaložených na odstránenie závad v predmetnom byte, vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil, že nejaké závady v byte boli, avšak žalobca nevedel preukázať aké konkrétne závady to boli, kedy vznikli a kto za ich vznik zodpovedá. Žalobca sám uviedol, že nejaké závady v predmetnom byte boli už počas prenajatia predmetného bytu spoločnosti ORLÍK a teda existovali aj v čase uzatvorenia zmluvy so žalovanými, hoci sám (nepravdivo) do zmluvy napísal, že žalovaní prebrali byt bez závad.

1.8. Súd prvej inštancie konštatoval, že ak boli v byte závady pred dňom uzatvorenia zmluvy (teda pred dňom 27.09.2011) a škodu zavinil zamestnanec spoločnosti ORLÍK, zodpovednosť za škodu by zaťažovala uvedenú spoločnosť. Ak by závady v byte zavinili žalovaní v období od 27.09.2011, zodpovednosť za škodu by zaťažovala ich. Z vykonaného dokazovania nebolo možné bezpečne ustáliť ani skutočne existujúce závady v predmetnom byte v dobe pred dňom 27.09.2011, ani ku dňu 31.07.2012, a dokonca ani to, či (a ak áno, tak aké) závady žalobca v predmetnom byte skutočne odstraňoval. Súd prvej inštancie poukázal na rozpor v tvrdení žalobcu o výmene poškodenej PVC podlahovej krytiny a tvrdenia svedkyne (jeho družky), že žalobca podlahovú krytinu nevymieňal, a zápisu v nájomnej zmluve zo dňa 03.12.2012, v ktorej je ako závada uvedená práve poškodená podlahová krytina (pričom od 31.07.2012 do 03.12.2012 v predmetnom byte podľa tvrdenia žalobcu nik nebýval).

Súd prvej inštancie aj tu uzavrel, že žalobca neunesol dôkazné bremeno a tak ani tejto časti žalobou uplatnenému nároku nebolo možné vyhovieť.

1.9. Súd prvej inštancie záverom konštatoval, že strany navrhli doplnenie dokazovania okrem iného aj výsluchom svedkov. Zo žalovanou stranou navrhnutých svedkov boli vypočutí iba tí svedkovia, ktorých účasť na pojednávaní si žalovaná strana zabezpečila, nakoľko táto nevyužila postup podľa ustanovenia § 196 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (v ďalšom texte „C. s. p.“) ani ustanovenia § 197 ods. 2 C. s. p., dokazovanie výsluchom svedkov, ktorých účasť žalovaná strana nezabezpečila, súd nevykonával.

1.10. Právne svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil ustanoveniami § 488, § 489, § 676 § 685 ods. 1, § 687 ods. 1, 2, § 692 § 710 ods. 1, 3, § 544 ods. 1, 3, § 420 ods. 1, 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 5, § 6, § 7 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej aj "nariadenie"), § 185, § 187 ods. 2, § 196 ods. 3, § 197 ods. 2 C. s. p.).

1.11. O trovách konania súd rozhodol podľa § 251, 255 ods. 1 C. s. p. a v konaní úspešným žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie v celom jeho rozsahu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca a žiadal, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok a vyhovel žalobe v plnom rozsahu.

2.1. Právne odvolanie odôvodnil poukazom na ustanovenie § 365 ods. 1 písm. f) C. s. p. - súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, a § 365 ods. 1 písm. h) C. s. p. - súd prvej inštancie vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci.

2.2. Vecne odvolanie odôvodnil tým, že súd nesprávne vyhodnotil skutkový stav a obsah svedeckých výpovedí svedkov žalobcu a tendenčne vzal do úvahy iba výpovede svedkov žalovaných. Následne potom pri rozhodovaní vychádzal zo skutkového stavu, ako ho predniesli žalovaní.

2.3. Podľa žalobcu súd prvej inštancie nerešpektoval dohodu účastníkov v nájomnej zmluve o spôsobe ukončenia nájmu, ktorý bol podmienený spísaním zápisnice o odovzdaní predmetu nájmu po skončení nájmu v zmysle ustanovenia § 682 Občianskeho zákonníka s uvedeným prípadných väd. Žalovaným nič nebránilo podpísať túto zápisnicu pripravenú žalobcom a uviesť v nej výhrady k vadám zisteným pri odovzdávaní bytu, resp. aj v dobe do 3 dní a neskôr po skončení nájmu ich splnomocneným zástupcom. Podľa žalobcu nedošlo k riadnemu dohodnutému odovzdaniu predmetu nájmu z viny na strane žalovaných, nie na strane žalobcu.

2.4. Žalovaní po 31.07.2012 so žalobcom vo veci odovzdania bytu nekomunikovali, žalobca sa preto obrátil v septembri 2011 na súd so žiadosťou o zabezpečenie dôkazov - objektívne spísanie väd, súd však v tejto veci nekonal, pričom následkom týchto prietáhov v konaní mu vytvoril dôkaznú núdzu. Na túto skutočnosť súd v napadnutom rozsudku neprihliadol.

2.5. Súd prvej inštancie neprihliadol k výpovediam svedkov žalobcu potvrdzujúcim existenciu väd a za spornú považoval existenciu väd pri odovzdávaní bytu. Svedkyňa C. J. vo svedeckej výpovedi potvrdila, že po skončení nájmu žalovanými boli dvierka na sprchovom kúte v dezolátnom stave, byt nebol uprataný a dlažba v kuchyni bola roztrhaná. Svedok I. E. potvrdil, že v septembri 2012 opravoval žalobca WC a potvrdil, že dvierka na sprche boli strhnuté. Svedok I. H. tiež vyvrátil tvrdenie žalovaných, že v kúpeľni na strope bol použitý správny sadrokartón a jeho prevlhčenie a následné opadanie omietky bolo spôsobené nevetraním. Súd nechal do úvahy výpoveď svedka Ing. S. G., ktorý potvrdil, že pri preberaní predmetu nájmu v septembri 2011 sa žalobca a žalovaní dohodli na tom, že v byte sú vady vytykávané žalobcom žalovaným, pričom tieto vady prechádzajú na žalovaných, nakoľko boli spôsobené v čase, keď byt užívali aj v období predchádzajúcom nájmu bytu podľa nájomnej zmluvy zo dňa 27.09.2011. Túto skutočnosť súd nechal do úvahy vôbec z dôvodu, že podľa neho bola sporná aj otázka existencie týchto väd v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanými dňa 27.09.2011. V tejto súvislosti žalobca poukázal na to že nájomná zmluva nemusí mať vždy písomnú formu.

2.6. Súd prvej inštancie si podľa žalobcu osvojil argumentáciu právneho zástupcu žalovaných o predtlačí vzorov nájomnej zmluvy v počítači, ktorú používa žalobca, ktorá obsahovala aj dohodu o zmluvnej

pokute, pričom si osvojil tvrdenie žalovaných o tom, že nemali možnosť ovplyvniť jej obsah. Z uvedeného súd vyvodil záver, že absentuje zhodný prejav vôle zmluvných strán o zmluvnej pokute, a teda že k dojednaniu nedošlo. Žalobca pritom výslovne v tejto veci uviedol, že o obsahu zmluvy sa mali možnosť účastníci dohodnúť, mať k nemu pripomienky, pričom sa zmenené ustanovenia do zmluvy dopisovali. Tak isto ako uplatnili pripomienky k iným ustanoveniam, mali žalovaní možnosť namietat' dohodnutú zmluvnú pokutu a žiadať o vypustenie článku o nej z nájomnej zmluvy. Žalobca súčasne poukázal na vyhlásenie žalovaných, že zmluvu si prečítali, jej ustanoveniam porozumeli a súhlasia s nimi, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú, a to osvedčenými podpismi. Takéto vyhlásenie žalovaných súd nemohol obísť.

2.7. Za ďalší nedostatok rozsudku považuje žalobca tvrdenie súdu, že žalobca nevedel preukázať, aké konkrétne závady v predmetnom byte boli a existovali už v čase prenajatia predmetného bytu žalovanými, a to napriek dôkazom predloženým súdu vo forme fotodokumentácie. Existenciu väd pri preberaní bytu potvrdila žalovaná v 2. rade sama vo svojej výpovedi dňa 17.04.2019 a tiež žalovaný v 1. rade vo výpovedi dňa 19.10.2018.

2.8. Súd prvej inštancie nevzal do úvahy skutočnosť, že žalovaní v rozpore s § 692 Občianskeho zákonníka neupozornili žalobcu na existenciu väd, ktoré v byte vznikli a ktoré bezpochyby prevzali na seba pri uzatváraní nájomnej zmluvy dňa 27.09.2011.

2.9. Žalobca naďalej trvá na tom že počas trvania nájmu bytu resp. aj pred ním, kedy reálne žalovaní v byte bývali, porušili svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, a teda je tu príčinná súvislosť medzi porušením a škodou, ktorá žalobcovi v byte vznikla, a preto sú povinní ju nahradiť v plnej výške. Žalovaní sú tiež povinní zaplatiť žalobcovi ušlé nájomné a zmluvnú pokutu, ku ktorej sa zaviazali.

3. Žalovaní sa k odvolaniu žalobcu nevyjadrili.

4. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 C. s. p.), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 C. s. p.), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 C. s. p.), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 C. s. p.), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 365 C. s. p.) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. f) a písm. h) C. s. p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 C. s. p.) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 C. s. p.), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré však nezistil (§ 380 ods. 2 C. s. p.), viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 C. s. p.), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C. s. p. a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 C. s. p.), a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné, v dôsledku čoho napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny s použitím § 387 C. s. p. potvrdil.

5. Podľa ustanovenia § 387 ods. 1 C. s. p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

6. Z obsahu preskúmaného spisu vyplýva, že predmetnou žalobou sa žalobca domáha voči žalovaným spoločne a nerozdielne zaplata sumy 3.821,88 eura s 5,5% úrokom z omeškania od 01.07.2013 až do zaplata, pričom žalovaná suma pozostáva z náhrady škody vo výške 296,88 eura, zmluvnej pokuty vo výške 2.760 eur a ušlého zisku spočívajúceho v ušlom nájomnom za obdobie august, september a október 2012 vo výške 765 eur.

7. Predmetom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti postupu a rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorý žalobu zamietol z dôvodu neunesenia dôkazného bremena žalobcom.

8. Dôkazné bremeno možno charakterizovať ako procesnú zodpovednosť účastníka za výsledok konania. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorí z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech.

9. Podľa tvrdenia žalobcu uhradil za opravu maľovky v byte 18 eur, opravu plaváka výpustu vo WC 13,90 eura, opravu a výmenu uzáveru vo WC 5,90 eura, výmenu poškodenej a prepálenej PVC krytiny 181,08 eura, opravu a výmenu kolíček posuvných dveriek sprchového kúta 78 eur, spolu vo výške 296,88 eura. Ak žalobca tvrdil, že žalovaní mu spôsobili škodu vo výške 296,88 eura, bolo jeho procesnou povinnosťou nad všetku pochybnosť preukázať, že táto škoda vznikla, vznikla v žalovanej sume a vznikla v dôsledku konania žalovaných. Z obsahu spisu však vyplynulo, že žalobca sám uviedol na pojednávaní dňa 19.10.2018, že už počas prenajatia predmetného bytu predchádzajúcemu nájomcovi - spoločnosti ORLÍK - KOMPRESORY SK, s.r.o. existovali závady v predmetnom byte, a to aj v čase uzatvorenia zmluvy so žalovanými. Tieto závady a ich rozsah žalobca nevedel uviesť. Odvolací súd súhlasne so súdom prvej inštancie konštatuje, že ani výsluchom svedkov C. J., I. E. a I. H. nebola bezpečne ustálená existencia žalobcom tvrdených závad, ani to, že prípadné existujúce závady v byte spôsobili žalovaní a ani to, že žalobca tieto závady skutočne v predmetnom byte odstraňoval. Svedok E. naopak vypovedal, že má vedomosť o tom, že koliečka na sprchovom kúte chýbali už predchádzajúcej nájomníčke predmetného bytu.

9.1. Z uvedených skutočností vyplýva, že súd prvej inštancie správne vyhodnotil skutkový stav a obsah svedeckých výpovedí vo vzťahu k tvrdeným závadám v byte.

10. Súd prvej inštancie k nároku žalobcu na priznanie sumy 765 eur z dôvodu ušlého zisku za ušlé nájomné, za obdobie august až október 2012, správne konštatoval, že pre úspech v tejto časti žalobou uplatneného nároku by žalobca musel preukázať, že mal konkrétneho záujemcu o uzatvorenie nájomnej zmluvy práve k predmetnému bytu. Túto skutočnosť však žalobca ani netvrdil, ani nepreukázal, teda žalobca neuniesol ani svoju procesnú povinnosť tvrdenia ani procesnú povinnosť svoje tvrdenia preukázať, čoho dôsledkom je neúspech žalobcu aj v tejto časti jeho žaloby. K odvolacej námietke žalobcu, že dôkaznú núdzu spôsobil súd tým, že nekonal vo veci jeho žiadosti o zabezpečenie dôkazov - objektívne spísanie väd, odvolací súd uvádza, že z obsahu spisu jednoznačne vyplýva, že Okresný súd Piešťany návrh žalobcu zo dňa 11.09.2012 na zabezpečenie dôkazu uznesením zo dňa 25.02.2013 č.k. 12C/167/2012-13 odmietol z dôvodu, že žalobca napriek výzve súdu na odstránenie väd podania, svoje podanie nedoplnil a pre tento nedostatok nebolo možné v konaní pokračovať. Odvolacia námietka žalobcu je preto nedôvodná.

11. Odvolací súd sa stotožňuje aj so záverom súdu prvej inštancie o nepriznaní zmluvnej pokuty, aj keď čiastočne z iných dôvodov.

11.1. Podľa žaloby sa žalovaní dostali do omeškania s odovzdaním bytu a spísaním zápisnice o odovzdaní bytu, na základe čoho sú povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30 eur za každý začatý deň omeškania, spolu od 01.08.2012 do 31.10.2012 za 92 dní omeškania v sume 2.760 eur.

11.2. Odvolací súd súladne so súdom prvej inštancie predovšetkým poukazuje na ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou (ods. 1). Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty ( ods. 3 veta prvá). Odvolací súd konštatuje, že sa jedná o kogentné zákonné ustanovenia, ktoré nie je možné zmluvou zmeniť, čo znamená, že ak dali žalovaní žalobcovi písomnú výpoveď dňa 30.04.2012 (nesporná skutočnosť), pričom zmluvne si dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, nájom bytu skončil uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty, teda dňom 31.07.2012. Nie je možné si zamieňať zánik právneho vzťahu (skončenie nájmu), ku ktorému dochádza splnením podmienky stanovenej zákonom (doručenie písomnej výpovede prenajímateľovi) s inou skutočnosťou (odovzdaním bytu do dispozície prenajímateľa). V konaní nebolo preukázané, že žalovaní sa dostali do omeškania s odovzdaním bytu žalobcovi. Naopak, svedok E. potvrdil, že žalovaní sa snažili byť odovzdať žalobcovi, chceli mu odovzdať kľúče od bytu, žalobca však z bytu doslova utiekol bez toho, aby kľúče od bytu prevzal s tým, že preberací protokol nepodpíše a nájom bytu trvá. Z uvedeného vyplýva, že zmarenie odovzdania predmetu nájmu po skončení nájmu nespôsobili žalovaní.

12. Odvolacie námietky žalobcu spočívali v poukaze na ustanovenie § 365 ods. 1 písm. f) C. s. p. - súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, a § 365 ods. 1 písm. h) C. s. p. - súd prvej inštancie vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci.

12.1. K nesprávnym skutkovým zisteniam z vykonaných dôkazov súd dospeje nesprávnym vyhodnotením dôležitosti alebo pravdivosti dôkazov, alebo porušením pravidiel formálnej logiky (Števec, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár, Praha : C.H.Beck, 2016 str. 1241).

12.2. Podľa ustanovenia §191 C. s. p. dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

12.3. Z obsahu spisu v preskúmvanej veci a napadnutého rozsudku odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, pričom v tejto súvislosti poukazuje na vyššie uvedenú argumentáciu. Odvolacia námietka žalobcu uplatnená v zmysle ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f) C. s. p. preto neobstojí.

12.4. Ďalšia odvolacia námietka žalobcu vychádzala z ustanovenia § 365 ods. 1 písm. h) C. s. p., keď podľa žalobcu súd prvej inštancie vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci.

12.5. Nesprávne právne posúdenie veci ako odvolací dôvod je naplnený v prípade, keď na zistený skutkový stav súd

- neaplikoval príslušnú právnu normu (t.j. úplne opomenul aplikovať príslušnú právnu normu),
- aplikoval nesprávnu právnu normu (t.j. namiesto príslušnej právnej normy aplikoval normu inú),
- obsah správnej právnej normy nesprávne interpretoval, alebo
- správne zvolenú a správne interpretovanú právnu normu nesprávne aplikoval.(Števec, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár, Praha : C.H.Beck, 2016 str. 1241).

12.6. Odvolací súd po preskúmaní záverov súdu prvej inštancie konštatuje, že neobstojí ani tento odvolací dôvod, keď súd prvej inštancie na správne zistený skutkový stav správne zvolil a aplikoval príslušné právne normy, ktoré aj správne interpretoval.

13. Odvolací súd s poukazom na uvedené skutočnosti záverom konštatuje, že odvolacie námietky žalobcu sú nedôvodné, napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie preto v súlade s citovaným ustanovením § 387 ods. 1 C. s. p. ako vecne správny potvrdil.

14. Žalovaní majú voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnej výške podľa § 396 ods. C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. vzhľadom na to, že boli v odvolacom konaní v celom rozsahu úspešní a neboli tu dané žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali výnimočne im náhradu trov konania nepriznať (§ 257 C. s. p.). O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 C. s. p. súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

15. Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie vydal pomerom hlasov 3:0, t.j. jednomyseľne (§ 393 ods. 2 C. s. p.).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 420 C. s. p.).  
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 C. s. p.).

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 (§ 421 ods. 1 C. s. p.).

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. 2 C. s. p.).

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) (§ 422 ods. 1 C. s. p.).

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C. s. p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C. s. p.).

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 (§ 427 ods. 1 C. s. p.).

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

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

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

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 ods. 2 C. s. p.).

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

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 C. s. p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 C. s. p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C. s. p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C. s. p.).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 C. s. p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C. s. p.).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 C. s. p.).