

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 34C/30/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7116202176  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lýdia Oros Nemešová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2019:7116202176.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Lýdiou Nemešovou v právnom spore žalobkyne: C., nar. X.X.XXXX, bytom I., zastúpená: JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou so sídlom Poštová 14, 040 01 Košice, proti žalovanému: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach, so sídlom Šrobárová 2, 040 01 Košice, IČO: 00 397 768, zastúpený Sýkora - advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Zoborská 13, 040 01 Košice, IČO: 47 256 206, v spore o zaplatenie 6.581,64 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovanému **p r i z n á v a** náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Právna predchodkyňa žalobkyne (S.) sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 18.10.2011 domáhala, aby súd zaviazal žalovaného v 1. rade (Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach) a žalovaného v 2. rade C. nar. XX.X.XXXX k povinnosti zaplatiť jej sumu 6.581,64 Eur s 9% úrokom z omeškania odo dňa podania žaloby titulom bezdôvodného obohatenia a žalovanému v 2. rade C. uložiť povinnosť zabezpečiť jej bytovú náhradu - náhradný byt v zmysle ust. § 712 Občianskeho zákonníka, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením a umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu - rodinnému domu na C.. Zároveň žiadala súd, aby jej priznal náhradu trov konania. Pôvodne sa predmetné konanie na tunajšom súde viedlo pod sp.zn. 34C/29/2011.

2. Žalobu žalobkyňa odôvodnila najmä tými skutočnosťami, že na základe Úradného záznamu napísaného u žalovaného v 1. rade dňa 31.8.1967, bol jej a jej manželovi R. ŠR. ktorý zomrel dňa X.X.XXXX., odovzdaný do užívania, do nájmu rodinný dom na C. aj s pozemkom, t.č. pod číslom XX, ktorý užívala až do februára 2010 spolu s nevestou C.. Predmetom tejto dohody bolo okrem iného, že sa zaväzujú na vlastné náklady zrealizovať nedokončené stavebné práce za určitých podmienok, ktoré boli v dohode špecifikované s tým, že žalovaný v 1. rade dal súhlas na dokončenie týchto stavebných a remeselných prác tak, aby bol byt (v rodinnom dome) obývania schopný. Zároveň sa žalovaný v 1. rade zaviazal, že v ďalších rokoch im tento domček odpredá. Predmetný dom bol pri prevzatí v roku 1967 stavebne nedokončený a v dezolátnom stave. Do obývateľného stavu dom dostavali v stanovenom termíne na ich vlastné náklady a začali ho obývať. Zároveň sa žalovaný v 1. rade zaviazal, že im neskôr predmetnú nehnuteľnosť odpredá. Okrem tohto vtedy odovzdali žalovanému v 1. rade k dispozícii ich veľký 3-izbový byt v centre Košíc na Komenského 12. Niekoľkokrát sa domáhali do žalovaného v 1. rade, aby im tento rodinný dom odpredal do vlastníctva, tak ako sa zaviazal v predmetnej dohode zo dňa 31.8.1967. Toto im však zo strany žalovaného v 1. rade nebolo umožnené. Naopak listom zo dňa 14.12.2009 im žalovaný v 1. rade oznámil v nadväznosti na výsledky obchodnej verejnej súťaže, že odpredal na základe kúpnej zmluvy predmetnú nehnuteľnosť na C. C. V. bytom J., pričom

dňa 14.12.2009 bol povolený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho t.j. žalovaného v 2. rade. Zároveň im oznámil, že v kúpnej zmluve je dohodnuté obmedzenie vlastníckeho práva kupujúceho zriadením vecného bremena nájomného vzťahu, a to až do doby jeho vysporiadania v súlade s Občianskym zákonníkom. Listom zo dňa 27.1.2010 jej nový vlastník, žalovaný v 2. rade oznámil, že sa stal výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a to pozemkov: parc. č. XXXX, XXXX a stavby: rodinný dom, súpisné č. XXXX postavený na parc. č., t.j. nehnuteľnosti, ktoré užívali a mali v nájme od žalovaného v 1. rade. Zároveň jej oznámil, že titulom prechodu vlastníckeho práva k vyššie uvedenej nehnuteľnosti, jej zabezpečí v súlade s ust. § 712a Občianskeho zákonníka v platnom znení bytovú náhradu na ulici G.. Išlo o 2-izbový byt na I. posch., ktorý si mala možnosť obhliadnuť s tým, že žiada, aby rodinný dom spolu s pozemkom na C. uvoľnila do 28.2.2010 a zároveň sa zaviazal, že v termíne do 1.2.2010 jej predloží návrh nájomnej zmluvy a návrh dohody o vzájomnom vysporiadaní v rozsahu, v akom sa ústne dohodli. Dňa 28.2.2011 jej poslal sťahovacie motorové vozidlo na vysťahovanie vecí z domu, pričom ešte nemala k dispozícii návrh novej nájomnej zmluvy na byt na ulici G. námestie, tak ako sa žalovaný v 2. rade zaviazal. Na základe tejto skutočnosti odmietla uvoľniť rodinný dom. Následne jej žalovaný v 2. rade dal podpísať (vonku na dvore) zmluvu o nájme, ktorú podpísala pod nátlakom, v tiesni a za zjavne nevýhodných podmienok. Žalovaný v 2. rade ju pri podpise zmluvy ubezpečil, že všetko je v súlade so zákonom, a že táto situácia je len dočasná, čo prehlásil pred svedkami. Vyhlásil, že v zmluve sú všetky podmienky na ktorých sa dohodli, a že predmetná zmluva je v súlade so zákonom, a že sa nemá ničoho obávať. Asi po 2 týždňoch, keď sa odsťahovala spolu s nevestou z predmetnej nehnuteľnosti, v pokoji zmluvu preštudovala a zistila, že ju žalovaný v 2. rade oklamal, že nejde o zmluvu o nájme, ale že podpísala zmluvu o podnájme. Predmetná zmluva o podnájme nespĺňa zákonom predpísané náležitosti. Predmet zmluvy bol nešpecifikovaný, nejasný, zmluva nebola datovaná, zo zmluvy nebolo jasné, kto je vlastníkom bytu, kto je prenajímateľom. Bytovú náhradu, ktorú jej žalovaný v 2. rade zabezpečil nezodpovedala zákonnému ustanoveniu §§ 712 a 712a Občianskeho zákonníka. Predmetná podnájomná zmluva je absolútne neplatná, tak ako bola podpísaná, pretože je v rozpore so zákonom, nemá predpísané náležitosti zmluvy a konanie žalovaného v 2. rade je v rozpore s dobrými mravmi. Keď zistila, že žalovaný v 2. rade jej dal podpísať zmluvu o podnájme, ktorá nie je v súlade so zákonom, a že zo strany žalovaného v 2. rade jej nebola poskytnutá bytová náhrada v súlade so zákonom §§ 712 a 712a Občianskeho zákonníka, tak ho ústne aj písomne vyzvala, aby celú záležitosť vyriešil a poskytol jej bytovú náhradu v súlade so zákonom. Po viacerých písomných, ale aj ústnych urgenciách, žalovaný v 2. rade telefonicky oznámil jej neveste, že on danú situáciu nebude riešiť, pretože on už nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Domnieva sa, že pri ukončení nájomného vzťahu postupoval žalovaný v 2. rade v rozpore s dobrými mravmi a využíval tú situáciu, že je osobou staršieho veku, pretože v tom čase mala 84 rokov. Listom zo dňa 2.8.2011 požiadala žalovaného v 1. rade, pretože došlo k ukončeniu nájmu, aby jej vyplatil protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci (rodinného domu), keďže ako nájomca investovala do veci, ktorý jej nepatrila a o túto hodnotu sa žalovaný v 1. rade obohatil. Žalovaný v 1. rade im listom bez uvedenia dátumu sp. zn. 3078/2011 oznámil, že ani v dohode zo dňa 31.8.1967 a ani zo žiadnych iných predložených dokladov nevyplýva, že sa zaviazal na úhradu týchto nákladov a jednak, že vysporiadanie prípadných nárokov vyplývajúcich z nájomného vzťahu predmetnej nehnuteľnosti je potrebné prejednať so žalovaným v 2. rade, ktorý sa k tomu zaviazal v čl. VIII. ods. 1 písm. a Kúpnej zmluvy zo dňa 7.12.2009. Z týchto dôvodov má za to, že žalovaný v 1. rade neuznal jej nárok, aj keď v liste to výslovne neuvádza. S týmto stanoviskom žalovaného v 1. rade týkajúceho sa nevyplatenia jej požiadavky voči nemu nemôže súhlasiť. Aj keď sa prenajímateľ v tomto prípade žalovaný v 1. rade nezaviazal na úhradu nákladov, z ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale sa nezaviazal na úhradu nákladov môže nájomca po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Ak nájomca mal súhlas prenajímateľa so zmenou na veci (viď dohoda zo dňa 31.8.1967), ale tento sa nezaviazal na úhradu nákladov s tým spojených, nemôže požadovať úplne úhradu nákladov, ale iba to, o čo sa prenajímateľ obohatil, t.j. zhodnotenie veci. V takejto úprave úhrady nákladov spojených so zmenou na veci je premietnutá zásada ovládajúca úpravu bezdôvodného obohatenia, t.j. aby ani jeden z účastníkov nájomného pomeru sa bezdôvodne neobohatil na úkor druhého po skončení nájmu. Podľa ust. § 667 ods. 1 zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Občiansky zákonník v ust. § 667 ods. 1 teda jasne rozlišuje dve kategórie náhrady toho, čo nájomca vynaložil

na úpravy predmetu nájmu. Jednak sú to náklady spojené so zmenou prenajatej veci a jednak je to protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. V danej spornej veci je jednoznačne preukázané, že žalovaný v 1. rade im dal súhlas na dokončenie stavebných prác, a preto sa oprávnené domnieva, že jej požiadavka voči žalovanému v 1. rade je oprávnená. Podľa ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnené požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorým v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, ako je to aj v tomto prípade, a preto môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu tohto, o čo sa zvýšila hodnota veci (investovali ako nájomcovia do veci, ktorý im nepatrila a o túto hodnotu sa prenajímateľ, žalovaný v 1. rade obohatil) a túto hodnotu vo výške 6.581,64 Eur žiada, aby jej žalovaný v 1. rade resp. žalovaný v 2. rade zaplatil. Čo sa týka uplatnenia protihodnoty vo výške 6.581,64 Eur predkladá znalecký posudok č. 45/2009 zo dňa 10.8.2009 vyhotovený znalcom W. z ktorého vyplýva, o akú protihodnotu sa zvýšila hodnota predmetnej nehnuteľnosti stavebnými prácami, ktoré vykonali. Ide o tieto vykonané stavebné práce: podzemné podlažie, schody (položka č. 16 na str. 5 ZP) v sume 180,- Eur, okná (položka č. 18 na str. 5 ZP) v sume 380,- Eur, nadzemné podlažie, fasádne omietky (položka č. 14 na str. 6 ZP) v sume 220,- Eur, schod (položka č. 16 str. 6 ZP) v sume 185,- Eur, okná (položka č. 18 na str. 6 ZP) v sume 340,- Eur, podkrovia, výstavbu a prístavu podkrovia z roku 1968 v sume 4.949,75 Eur (položka ZP na str. 9), vonkajšie úpravy, prípojka plynu v roku 1968 sume 87,87 Eur (položka na str. 11 ZP), vonkajšie schody (položka na ZP na str. 12) vo výške 32,95 Eur, spevnené plochy - spevnený betónový chodník k rodinnému domu v sume 88,84 Eur (položka na str. 12 ZP), chodník z betónových dlaždíc okolo domu v 117,23 Eur (položka ZP na str. 13), čo spolu predstavuje žalovanú sumu 6.581,64 Eur. Z opatrnosti predmetnú sumu uplatňuje aj voči žalovanému v 2. rade, pretože žalovaný v 1. rade v liste sp.zn. 3078/2011 im oznámil, že žalovaný v 2. rade sa zaviazal v čl. VIII, ods. 1 písm. a Kúpnej zmluvy 7.12.2009 uzavretej medzi ním a žalovaným v 2. rade vysporiadať prípadne nároky vyplývajúce z nájomného vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti.

3. Žalovaný v 1. rade (Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach) podaním zo dňa 18.1.2012 žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Uviedol, že vo veci predaja nehnuteľností nachádzajúcich sa na C. v T., v katastrálnom území D., obec T., okres T. zapísaných na LV č. XXXX, a to pozemkov parc. č. XXXX. a parc. č. ako aj stavby - rodinného domu súp. č. XXXX. na parc. č. XXXX. postupoval v súlade s platnými právnymi predpismi. Univerzita je v súlade s ust. § 5 ods. 2 zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov verejnoprávna a samosprávna inštitúcia, ktorá sa zriaďuje a zrušuje zákonom a v prípade predaja vyššie uvedenej nehnuteľnosti postupovala v súlade s ust. zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z.z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorý sa vzťahuje na nakladanie s majetkom verejnoprávnej inštitúcie. V nadväznosti na ust. § 5 zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií verejnoprávne inštitúcia môže predat' nepotrebnú nehnuteľnú vec na základe obchodnej verejnej súťaže tomu, kto ponúkne najvyššiu kúpnu cenu. Najvyššia kúpna cena v obchodnej verejnej súťaži nesmie byť nižšia ako primeraná cena. Tento postup bol dodržaný. Priamy odpredaj žalobkyni z jeho strany nebol v súlade s platnými právnymi predpismi možný. Dňa 24.10.2009 v súlade s ust. § 281 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov vyhlásil v dennej tlači ako aj na webovej stránke (www.upjs.sk) súťaž o najvhodnejší návrh na uzavretie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom mali byť vyššie uvedené nehnuteľnosti. Podmienky súťaže stanovil v Pokynoch a podmienkach obchodnej verejnej súťaže zo dňa 21.10.2009, ktoré boli zverejnené na webovej stránke vyhlasovateľa. V návrhu kúpnej zmluvy, ktorá bola súčasťou podkladov v obchodnej verejnej súťaži, boli záujemcovia upozornení na to, že nehnuteľnosti sú predávané s vecným bremenom nájomných vzťahov, uzavretých na dobu neurčitú, pričom práva a povinnosti vyplývajúce z nájomného vzťahu prechádzajú na kupujúceho s tým, že kupujúci je v prípade skončenia nájomného pomeru povinný nájomcom zabezpečiť bytovú náhradu v súlade s ust. § 712a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Jediným kritériom hodnotenia návrhov bola výška navrhovanej kúpnej ceny. Odpredal v nadväznosti na výsledky obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 24.10.2009, nehnuteľnosť žalovanému v 2. rade t.j. C., nar. XX.X.XXXX, bytom J. na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 7.12.2009. Vklad do katastra nehnuteľností bol povolený príslušnou správou katastra dňa 12.1.2010. Na základe čl. VIII ods. 1 písm. a) vyššie uvedenej Kúpnej zmluvy „je kupujúci povinný strpieť nájomný pomer k predávaným nehnuteľnostiam až do doby vysporiadania tohto pomeru v súlade s platnými právnymi predpismi a pridelenia bytovej náhrady podľa ust. § 712a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky

zákonník v znení neskorších predpisov, ktorú je povinný zabezpečiť kupujúci; s prechodom vlastníckeho práva na kupujúceho prechádzajú na neho všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomného pomeru. V nadväznosti na vyššie uvedené sa domnieva, že akékoľvek vysporiadanie nárokov vyplývajúcich z nájomného vzťahu bol a je povinný vykonať žalovaný v 2. rade t.j. C., ktorý sa k tejto skutočnosti zaviazal aj vo vyššie uvedenej kúpnej zmluve.

4. Pôvodne žalovaný v 2. rade v podaní doručenom súdu dňa 19.1.2012 uviedol, že nemá vedomosť o dôvodnosti nároku, a je toho názoru, že tento nárok nevyplýva ani z dôkazov predložených so žalobou.

5. Žalovaný v 1. rade v podaní zo dňa 19.12.2013 poukázal na tú skutočnosť, že rodinný dom, o ktorý ide v súdnom konaní, sa dostal do jeho správy v prvej polovici 60. rokov na základe Zmluvy o delimitácii Botanickej záhrady uzavretej medzi Pedagogickým inštitútom Košice a UPJŠ. S účinnosťou odo dňa 1.1.2003 sa v súlade s ust. § 112 ods. 2 zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uvedený rodinný dom stal jeho majetkom, a to do jeho predaja žalovanému v 2. rade. V minulosti žalobkyňa niekoľkokrát žiadala o odkúpenie predmetného rodinného domu, a to do konca druhej polovice 60. rokov. Predaj uvedenej nehnuteľnosti však v tomto období nebol možný vzhľadom na skutočnosť, že Ministerstvo školstva SSR listom zo dňa 26.5.1969 odpredaju ôsmich rodinných domov nachádzajúcich sa v areáli Botanickej záhrady UPJŠ na C. (vrátane rodinného domu, o ktorý ide v tomto konaní) nevyhovelo. Vzhľadom na skutočnosť, že vyššie uvedený predaj nebol realizovaný a kúpna zmluva zo dňa 15.9.1967 nenadobudla vecnoprávne účinky, užívala žalobkyňa predmetnú nehnuteľnosť v rámci inštitútu osobného užívania bytu, o čom svedčí priložená kópia Zápisu o dohode a odovzdaní a prevzatí bytu a kópie Evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívania bytu zo dňa 1.7.1974. Uvedená dohoda bola uzatvorená v súlade s vedy platným a účinným Občianskym zákonníkom a vyhláškou č. 45/1964 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Tvrdenie žalobkyne o tom, že žiadna zmluva o nájme s ňou nebola spísaná je právne irelevantné, nakoľko v tom čase inštitút nájmu nehnuteľnosti tak, ako ho poznáme dnes, socialistický právny poriadok ani neupravoval. Na základe transformačného ustanovenia Občianskeho zákonníka (ust. § 871 Občianskeho zákonníka) sa ku dňu 1.1.1992, právo žalobkyne na osobné užívanie predmetnej nehnuteľnosti zmenilo na nájomné právo. Aj keby mal súd za to, že v danom prípade nešlo o právo žalobkyne na osobné užívanie bytu, v zmysle ustálenej judikatúry sa uvedené transformačné ustanovenie vzťahovalo aj na právo vzniknuté na základné prenechanie bytu v rodinnom dome podľa ust. § 390 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu 31.12.1991, pretože išlo o právo obdobné právu osobného užívania bytu. Podľa ust. § 390 ods. 2 Občianskeho zákonníka v relevantnom znení sa totiž na užívanie bytu v rodinnom domčeku prenechanom na užívanie inému občanovi primerane právna úprava osobného užívania bytu. Existenciu nájomného vzťahu v minulosti nikdy nespochybňovala ani samotná žalobkyňa, o čom okrem iného svedčí aj žiadosť o odkúpenie rodinného domu zo dňa 5.10.2004, v ktorej žalobkyňa uvádza, že v predmetnej nehnuteľnosti je nájomníčkou od roku 1967. Vychádzajúc z vyššie uvedenej argumentácie má za to, že až do odpredaja predmetnej nehnuteľnosti žalovanému v 2. rade boli so žalobkyňou v nájomnom vzťahu. Z tohto dôvodu opätovne zdôrazňuje, že zmenou vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti vstúpil do jeho postavenia jej nadobúdateľ, a to žalovaný v 2. rade. Pasívne vecne legitimovaným na zaplatenie protihodnoty, ktorú žiada žalobkyňa, je preto žalovaný v 2. rade. V prípade ak by sa konajúci súd nestotožnil s týmto právnym názorom, poukazuje na skutočnosť, že žalobkyňou tvrdená rekonštrukcia nehnuteľnosti prebehla koncom 60 tých rokov, a teda premlčacia doba na uplatnenie tvrdeného nároku už dávno uplynula, pretože objektívna premlčacia lehota začala bežať odo dňa vykonania rekonštrukcie nehnuteľnosti. Žalobkyňa sa mohla už v tom čase domáhať ňou tvrdených práv, napriek tomu tak neučinila. Odhliadnuc od vyššie uvedeného, tvrdený nárok žalobkyne vyznieva prinajmenšom pochybne, a to vzhľadom na to, že žalobkyňa užívala predmetnú nehnuteľnosť spolu s nebohým manželom niekoľko desaťročí, preto o akomkoľvek bezdôvodnom obohatení z jeho strany, resp. o bezdôvodnom vynaložení finančných prostriedkov žalobkyňou na predmetnú nehnuteľnosť nemôže byť ani reči. Nie je mu vôbec zrejmé, z čoho žalobkyňa vychádza, keď tvrdí, že predmetnú nehnuteľnosť „zhodnotila“. Žiadosť o odkúpenie rodinného domu zo dňa 5.10.2004 totiž odôvodňovala tým, že „po skoro 40 ročnom užívaní domčeka je pochopiteľné, že už je nutná jeho čiastočná rekonštrukcia, vyžadujúca vysoké finančné náklady“, a preto žiadala „o predaj domčeka, aby mohla do týchto úprav investovať svoje vlastné finančné prostriedky“. Inými slovami, ťažko možno v tejto súvislosti hovoriť o „zhodnotení“ nehnuteľnosti, keď samotná žalobkyňa v uvedenom liste nepriamo priznala, že v dôsledku jej užívania došlo k jej čiastočnému „znehodnoteniu“.

6. Dňa 29.10.2015 doručila pôvodná žalobkyňa súdu podanie, ktorým žalobu voči žalovanému v 2. rade zobrala v celom rozsahu späť z dôvodu, že so žalovaným v 2. rade písomne uzavreli dňa 28.10.2015 Dohodu o urovnaní, ktorou si sporné nároky medzi sebou vysporiadali.

7. Okresný súd Košice I preto uznesením zo dňa 4.11.2015 vydaným pod č.k. 34C/29/2011 - 337 konanie proti žalovanému v 2. rade zastavil a o trovách konania medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade rozhodol tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania. V prevyšujúcej časti nárok uplatnený žalobou proti žalovanému v 1. rade vylúčil na samostatné konanie, v ktorom si súd vymienil rozhodnúť aj o trovách konania vo vzťahu medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade. Predmetné uznesenie súdu prvej inštancie nadobudlo právoplatnosť dňa 2.12.2015 a konanie sa na súde vedie pod sp.zn. 34C/30/2016.

8. Podaním zo dňa 7.4.2016 navrhla žalobkyňa zmenu účastníka konania v procesnom postavení žalobcu podľa ust. § 92 ods. 2 a 3 Občianskeho súdneho poriadku. Návrh odôvodnila tým, že na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 1.4.2016 žalobkyňa ako postupca postúpila svoju pohľadávku, ktorá je predmetom súdneho konania, na C. ako postupníka, čím došlo k prevodu práv a povinností spojených s predmetnou pohľadávkou na tretiu osobu.

9. Na základe uvedeného súd prvej inštancie uznesením zo dňa 6.5.2016 vydaným pod č.k. 34C/30/2016 - 173 pripustil, aby na miesto žalobkyne do konania vstúpila C. Uznesenie súdu prvej inštancie nadobudlo právoplatnosť dňa 25.1.2017.

10. Žalobkyňa v podaní zo dňa 5.2.2018 okrem iného uviedla, že podanou žalobou sa pôvodná žalobkyňa domáhala od žalovaného náhrady škody vo výške 6.581,64 Eur s príslušenstvom ako protihodnoty tohto, o čo sa zvýšila hodnota veci (rodinného domu na ulici Mánesova 15 v Košiciach), keďže ako nájomca spolu so svojím manželom R. zomrelým dňa X.X.XXXX, investovala do veci, ktorá im nepatriala (keďže vlastníkom predmetného rodinného domu bol žalovaný) a o túto hodnotu sa žalovaný obohatil. Na základe Úradného záznamu napísaného u žalovaného dňa 31.8.1967 bol pôvodnej žalobkyňi a jej manželovi R. odovzdaný do užívania rodinný dom na C. aj s pozemkom (v súčasnosti pod číslom 21), ktorý pôvodná žalobkyňa užívala až do 28.2.2010 spolu s ňou. Predmetnom dohody obsiahnutej v Úradnom zázname zo dňa 31.8.1967 bolo okrem iného to, že pôvodná žalobkyňa aj s manželom sa zaviazali, že na vlastné náklady dokončila stavebne nedokončené práce za podmienok uvedených v dohode tak, aby bol byt v rodinnom dome obývaný schopný, k čomu dal žalovaný súhlas. Predmetný dom bol pri jeho prevzatí pôvodnou žalobkyňou a jej manželom v roku 1967 stavebne nedokončený a v dezolátnom stave. Do obývatelného stavu dom dostavali v stanovenom termíne (v zmysle úradného záznamu tak malo byť do 15.4.1968) na svoje vlastné náklady a začali dom obývať. Zároveň sa žalovaný zaviazal, že im neskôr predmetnú nehnuteľnosť na C. odpredá. Okrem toho pôvodná žalobkyňa s manželom vtedy odovzdali žalovanému k dispozícii ich veľký 3-izbový byt centre T.. Dňa 15.9.1967 síce došlo medzi žalovaným na jednej strane a pôvodnou žalobkyňou a jej manželom na druhej strane k podpisu Kúpnej zmluvy o rodinnom dome a dohode o zriadení práva osobného užívania pozemku, k odpredaju rodinného domu avšak nedošlo z dôvodu, že vtedajšie Ministerstvo školstva Slovenskej socialistickej republiky zaslalo k predaju zamietavé stanovisko. Pôvodná žalobkyňa spolu s manželom v ďalších rokoch opakovaním žiadali žalovaného, aby im predmetný rodinný dom odpredal do ich vlastníctva, tak ako sa žalovaný zaviazal v dohode obsiahnutej v Úradnom zázname zo dňa 31.8.1967. Aj napriek tomu, že medzi pôvodnou žalobkyňou S. a žalovaným prebiehala vzájomná komunikácia ohľadne odpredaja rodinného domu na C., žalovaný svoj záväzok vyplývajúci z dohody obsiahnutej v Úradnom zázname zo dňa 31.8.1967 nesplnil. Medzi žalovaným a pôvodnou žalobkyňou bola dňa 19.12.2006 uzatvorená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej sa zmluvné strany dohodli, že v lehote 7 dní po pripísaní kúpnej ceny vo výške 2.900.000,- Sk peňažným ústavom poskytujúcim úver budúcemu kupujúcemu (pôvodná žalobkyňa S.), uzavrujú zmluvu o kúpe (článok 3 zmluvy) na nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, k.ú. T. - D. (rodinný dom na C. a prísluškajúce pozemky). Pôvodná žalobkyňa zaplatila žalovanému zálohu na kúpu predmetných nehnuteľností v sume 500.000,- Sk, avšak k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy nedošlo, nakoľko žalovaný listom zo dňa 10.4.2008 odstúpil od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.12.2006. Ako dôvod odstúpenia od vyššie uvedenej zmluvy žalovaný uviedol, že od jej podpísania márne uplynulo viac ako 15 mesiacov z dôvodov nečinnosti na strane budúceho kupujúceho a tiež to, že sa zmenili podmienky nakladania s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, ktorou je i žalovaný. Pôvodná žalobkyňa reagovala na toto odstúpenie od zmluvy listom zo dňa 17.4.2008 a tiež listom zo dňa 11.9.2008, v ktorých namietala

protiprávnosť odstúpenia od zmluvy o budúcej zmluve zo strany žalovaného, nakoľko v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.12.2006 ani v iných dokumentoch nebol stanovený termín, dokedy mala byť žalovanému zaplatená kúpna cena, nevyplýva to ani z ustanovenia článku 3 zmluvy o budúcej zmluve. Pokiaľ išlo o vybavovanie úveru v banke, z ktorého mala byť zaplatená kúpna cena, uviedla, že úver na kúpu domčeka mali v Ľudovej banke, a.s. schválený veľmi rýchlo, pričom podpísanú zmluvu o poskytnutí úveru predložili a v kópii poskytli právnomu odboru žalovaného. Naopak zo strany žalovaného sa nehľadalo vhodný spôsob, ako si peniaze od banky prevziať, čím z dôvodov žalovaného dochádzalo k odďaľovaniu odpredaja rodinného domu pôvodnej žalobkyni. Následne listom zo dňa 14.12.2009 žalovaný pôvodnej žalobkyni oznámil v nadväznosti na výsledky obchodnej verejnej súťaže, že na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 7.12.2009 predal predmetnú nehnuteľnosť na C. C. J., pričom dňa 14.12.2009 bol povolený návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech C. ako kupujúceho. Zároveň žalovaný oznámil, že v kúpnej zmluve je dohodnuté obmedzenie vlastníckeho práva kupujúceho zriadením vecného bremena nájomného vzťahu, a to až do doby jeho vysporiadania v súlade s Občianskym zákonníkom (čl. VIII kúpnej zmluvy). Nakoľko dňa 28.2.2010 boli pôvodná žalobkyňa spolu s ňou nútené opustiť rodinný dom L. z dôvodov podrobne popísaných v žalobe zo dňa 18.10.2011, listom zo dňa 20.7.2011 pôvodná žalobkyňa požiadala žalovaného, aby jej vyplatil protihodnotu tohto, o čo sa zvýšila hodnota veci (rodinného domu), keďže pôvodná žalobkyňa ako nájomca investovala do veci, ktorý jej nepatrila a o túto hodnotu sa žalovaný obohatil. Žalovaný listom bez uvedenia dátumu, sp. zn. 3078/2011, oznámil, že ani z Úradného záznamu zo dňa 31.8.1967 a ani zo žiadnych predložených dokladov nevyplýva, že sa zaviazal na úhradu týchto nákladov a jednak, že vysporiadanie prípadných nárokov vyplývajúcich z nájomného vzťahu predmetnej nehnuteľnosti je potrebné prejednať s C. ktorý sa k tomuto zaviazala v čl. VIII. ods. 1 písm. a) Kúpnej zmluvy zo dňa 7.12.2009. Žalovaný teda nárok pôvodnej žalobkyne neznal, aj keď v liste to výslovne neuvádza. Aj keď sa žalovaný ako prenajímateľ nezaviazal na úhradu vynaložených nákladov, z ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale sa nezaviazal na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Ak nájomca mal súhlas prenajímateľa so zmenou na veci (viď Úradný záznam zo dňa 31.8.1967), ale tento sa nezaviazal na úhradu nákladov s tým spojených, nájomca môže požadovať úplnú úhradu nákladov, ale iba to, o čo sa prenajímateľ obohatil, t.j. o čo sa zvýšila hodnota veci. V takejto úprave úhrady nákladov spojených so zmenou na veci je premietnutá zásada zákazu bezdôvodného obohatenia, t.j. aby sa ani jeden z účastníkov nájomného vzťahu bezdôvodne neobohatil na úkor druhého po skončení nájmu. Podľa § 667 ods. 1 OZ zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak zmluva neurčuje inak, je oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. Občiansky zákonník v ustanovení § 667 ods. 1 teda jasne rozlišuje dve kategórie náhrady toho, čo nájomca vynaložil na úpravy predmetu nájmu. Jednak sú to náklady spojené so zmenou prenájatej veci a jednak je to protihodnota, o čo sa zvýšila hodnota veci. V danej spornej veci je jednoznačne preukázané, že žalovaný dal pôvodnej žalobkyni a jej manželovi súhlas na dokončenie stavebných prác na rodinnom dome na ulici C. (v súčasnosti C.), a preto sa možno oprávnenne domnievať, že jej požiadavka voči žalovanému je oprávnená. Vychádzajúc z ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, ako to je aj v tomto prípade, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci (pôvodná žalobkyňa spolu s manželom investovali ako nájomcovia do veci, ktorá im nepatrila a o túto hodnotu sa prenajímateľ - žalovaný obohatil). K uskutočneným investíciám predkladá súdu doklady - záznamy manžela pôvodnej žalobkyne - R., o uskutočnených nákladoch na dokončenie rodinného domu na C. b.jednávky, doklady o rozpočtových nákladoch a dodávkach, pracovné denníky, úkolové listy, faktúry a iné doklady, z ktorých je zrejmé, aké práce a investície boli realizované pôvodnou žalobkyňou a jej manželom v súvislosti s dokončením rodinného domu L. teraz C. Má za to, že uplatnený nárok voči žalovanému je dôvodný, pretože predmet nájmu bol zhodnotený - dokončením stavebných prác. Čo sa týka uplatnenej protihodnoty vo výške 6.581,64 Eur vychádza zo znaleckého posudku č. 45/2009 zo dňa 10.8.2009, ktorý bol vyhotovený znalcom W., ktorý je súčasťou súdneho spisu, a z ktorého jasne vyplýva, o čo sa zvýšila hodnota predmetnej nehnuteľnosti stavebnými prácami, ktoré vykonala pôvodná žalobkyňa a jej manžel. Žalovaný v priebehu konania namieta premlčanie. Uplatnenú námietku premlčania odôvodnil tým, že Zmluva o budúcej zmluve bola uzatvorená ešte v roku 2006, od tejto zmluvy bolo zo strany žalovaného odstúpené listom zo dňa 10.4.2008, tento list bol odoslaný dňa 14.4.2008, čiže najneskôr

doručením tohto odstúpenia bolo žalobkyni zrejmé, že žalovaný sa prísľubom odpredaja nehnuteľnosti nebude riadiť a na tento list pôvodná žalobkyňa reagovala listom zo dňa 17.4.2008, čiže podľa názoru žalovaného je zrejmé, že najneskôr dňom 17.4.2008 sa pôvodná žalobkyňa dozvedela, že sa odpredaj nehnuteľnosti nezrealizuje, teda najneskôr dňom 18.4.2008 začala plynúť subjektívna premlčacia lehota, ktorý uplynula dňa 18.4.2010, pričom žaloba bola súdu doručená dňa 18.10.2011. K uvedenému tvrdeniu žalovaného žalobkyňa poukazuje na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp. zn. I. ÚS 548/2015 zo dňa 17.2.2016. V danom prípade sa zaoberal sťažnosťou sťažovateľky, ktorú podala z dôvodu, že Okresný súd Zvolen jej žalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 6.000,- Eur na zhodnotenie nehnuteľnosti žalovanej (vlastníčky nehnuteľnosti) zamietol z týchto dôvodov: a) keďže žalovaná vlastníčka domu nedala sťažovateľke súhlas na výmenu okien a dverí, táto nemá nárok na zaplatenie vynaloženej sumy, ktorú za túto výmenu zaplatila, taktiež žalovaná sa neobohatila, a b) pre premlčanie uplatneného nároku po uplynutí subjektívnej a objektívnej lehoty, pretože k rekonštrukcii rodinného domu došlo dňa 21.4.2008 a 12.6.2008 a sťažovateľka návrh podala až dňa 29.6.2012. V danom prípade ústavný súd konštatoval, že sťažnosť sťažovateľky je dôvodná, a že na strane žalovanej ako vlastníčky nehnuteľnosti, ktorú sťažovateľka zhodnotila investovaním svojich finančných prostriedkov, došlo k bezdôvodnému obohateniu. V danom prípade v priebehu súdneho konania nebolo sporné, že sťažovateľka vynaložila na nehnuteľnosť žalovanej určité majetkové hodnoty vo forme výmeny okien a dverí, čím ju nepochybne zhodnotila, a to bez ohľadu na súhlas/nesúhlas žalovanej ako vlastníčky nehnuteľnosti (presne tak tomu je aj v tomto súdnom konaní). V prípade hodnôt vynaložených na cudziu nehnuteľnosť je však pohľadávkou z bezdôvodného obohatenia nie hodnota vynaložených prostriedkov, ale rozdiel medzi hodnotu nehnuteľnosti pred adaptáciou a po nej, pretože podľa ust. § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka musí byť vydané všetko, čo bolo nesprávne získané (rozhodnutie č. 26/1975, s. 144 Zbierky stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky). Účelom vynaloženia týchto nákladov bolo (spolu)užívanie predmetného rodinného domu sťažovateľkou, ktoré sa skončilo jeho predajom tretej osobe (rovnako ako v tomto súdnom spore). Ústavný súd vo svojom náleze konštatoval, že lehoty na vrátenie tohto plnenia sa odvíjajú nie od jeho poskytovania, ale od vzniku zodpovednostného vzťahu a bezdôvodného obohatenia, t.j. od času keď právny dôvod plnenia dodatočne odpadol (I. ÚS 184/2015). Na určenie začiatku plynutia premlčacej doby na vydanie bezdôvodného obohatenia tak nebol okamih zhodnotenia predmetnej nehnuteľnosti, ale deň keď sťažovateľke bolo znemožnené predmetný rodinný dom užívať. V intenciách danej právnej veci, vychádzajúc z predmetného nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp. zn. I. ÚS 548/2015 zo dňa 17.2.2016, premlčacia doba na vydanie bezdôvodného obohatenia začala plynúť dňom, keď bolo žalobkyni, resp. pôvodnej žalobkyni, znemožnené užívať predmetný rodinný dom na C. (teraz C., čo bolo dňa 28.2.2010, kedy sa pôvodná žalobkyňa spolu s ňou museli odsťahovať z predmetného rodinného domu z dôvodu jej predaja C. ako tretej osobe. Tento dátum vyplýva aj z Dohody o urovaní zo dňa 28.10.2015, uzatvorenej medzi pôvodnou žalobkyňou S. E. a C. aj keď v dohode je nesprávne uvedený dátum vystahovania 28.2.2011 (správne má byť 28.2.2010). Dvojročná premlčacia doba na vydanie bezdôvodného obohatenia tak začala plynúť dňa 1.3.2010 a uplynula dňa 1.3.2012, pričom žaloba v danej právnej veci bola súdu doručená dňa 18.10.2011, teda v rámci zákonom stanovenej premlčacej doby. To znamená, že uplatnený nárok je dôvodný a v žiadnom prípade nie je premlčaný.

11. Žalovaný v podaní zo dňa 9.3.2018 k argumentácii žalobkyne uviedol, že v celom rozsahu trvá na svojich doterajších vyjadreniach a stanoviskách v označenej právnej veci, nárok uplatnený podanou žalobou v plnom rozsahu popiera a neuznáva, považuje ho za neopodstatnený a v celom rozsahu za nedôvodný. Vzhľadom k tomu žiada žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať žalovanej právo na náhradu trov konania proti žalobkyni v plnom rozsahu. Žalobkyňa tvrdí, že k vzniku bezdôvodného obohatenia na strane žalovanej UPJŠ došlo dňa 28.2.2010, kedy bol ukončený nájomný vzťah k rodinnému domu s právnou predchodkyňou žalobkyne S. a vtedajším vlastníkom nehnuteľnosti C.. Vzhľadom k tomu žalobkyňa uvádza, že podľa jej názoru dvojročná premlčacia doba na vydanie bezdôvodného obohatenia v dôsledku investícií vykonaných v r. 1967 až 1968 začala plynúť dňa 1.3.2010 a uplynula dňa 1.3.2012. Keďže žaloba bola konajúcemu súdu doručená dňa 18.10.2011, žalobkyňa zastáva názor, že jej nárok voči žalovanej bol uplatnený dôvodne v rámci zákonom stanovenej premlčacej doby. Pri vyčíslení svojho nároku voči žalovanej sa žalobkyňa odvoláva na znalecký posudok č. 45/2009 vypracovaný W. dňa 28.08.2009 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. XXXX. na C. s príslušenstvom a príľahlých pozemkov. Vyššie uvedená argumentácia žalobkyne zjavne neobstoí. Nárok uplatňovaný žalobkyňou voči Univerzite Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach je nedôvodný, uplatnený v rozpore so zákonom a navyše po uplynutí premlčacej doby. Ako je zrejmé z výsledkov doposiaľ vykonaného dokazovania, sporná nehnuteľnosť súp. č. XXXX. na Mánesovej ul. v

T. bola od r. 1967/1968 (resp. od 1.7.1974) do 28.2.2010 v užívaní právnych predchodcov žalobkyne R. a S. Tento rodinný dom bol od prvej polovice 60. rokov v správe UPJŠ - Botanickej záhrady. Na základe zákona o vysokých školách č. 131/2002 Z. z. uvedený majetok s účinnosťou od 1.1.2003 prešiel zo zákona do vlastníctva UPJŠ ako verejnej vysokej školy. Žiadosťou zo dňa 27.6.1967 manželia R. a S. požiadali Rektorát UPJŠ o výmenu bytu na T. v ich užívaní za byt na C. v správe UPJŠ. V zmysle Úradného záznamu zo dňa 31.8.1967 zástupca rektorátu UPJŠ udelil súhlas na vykonanie stavebných a remeselných prác potrebných na dokončenie rodinného domu na Mánesovej ulici č. 15 tak, aby bol k obývaniu schopný, pričom v uvedenom zázname výslovne upozornil na to, že ukončenie stavebnej a remeselnej časti nedokončených prác v rodinnom dome odborník odhadol na sumu 40.000 - 45.000 Kčs, ktoré neuhradí UPJŠ, ale na vlastné náklady žiadateľa: „Zástupca Rektorátu UPJŠ v Košiciach upozorňuje žiadateľa, že ukončenie stavebnej a remeselnej časti nedokončených prác v rodinnom domku na C. vyžaduje si finančné náklady podľa odhadu odborníka cca 40.000,- - 45.000,- Kčs, ktoré neuhradí Rektorát UPJŠ v Košiciach. Práce sa majú ukončiť na vlastné náklady nájomníka.“ Podpisom úradného záznamu manželia E. súhlasili so stanovenými podmienkami a zaviazali sa ich splniť. Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu resp. rodinného domu na C. v Košiciach medzi R. a Botanickou záhradou UPJŠ bol podpísaný dňa 01.07.1974 podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a vyhlášky č. 45/1964 Zb. Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu bol spísaný dňa 1.7.1974 podľa vyhlášky č. 60/1964 Zb. Úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu bola stanovená vo výške 196 Kčs od 1.7.1974. Kúpnu zmluvou zo dňa 7.12.2009, vklad ktorej bol povolený dňa 12.1.2010 pod č. E. bol rodinný dom prevedený do výlučného vlastníctva C., (pôvodný žalovaný v 2. rade v tomto konaní). V kúpnej zmluve v čl. VIII. ods. 1 písm. a) sa kupujúci C. zaviazal „striepiť nájomný pomer k predávaným nehnuteľnostiam až do doby vysporiadania tohto pomeru v súlade s platnými právnymi predpismi a pridelenia bytovej náhrady podľa ust. § 712a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ktorú je povinný zabezpečiť kupujúci; s prechodom vlastníckeho práva na kupujúceho prechádzajú na neho všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomného pomeru“. Pôvodná žalobkyňa S. užívala nehnuteľnosť na C.I. do 28.2.2010, kedy po dohode s vtedajším vlastníkom nehnuteľnosti C. V. nehnuteľnosť opustila. V čase ukončenia nájmu predmetnej nehnuteľnosti žalovaná UPJŠ nebola vlastníkom nehnuteľnosti - vzhľadom na povolenie vkladu vlastníckeho práva dňa 12.1.2010 podľa kúpnej zmluvy zo dňa 7.12.2009 bol v tom čase výlučným vlastníkom nehnuteľnosti C.. Dňa 18.10.2011 bola Okresnému súdu Košice I doručená žaloba, v ktorej ako žalovaný v 1. rade bola označená UPJŠ a ako žalovaný v 2. rade C.. Vzhľadom na uzavretie dohody o urovnaní dňa 28.10.2015 medzi pôvodnou žalobkyňou S. a žalovaným v 2. rade C. žalobkyňa dňa 29.10.2015 vzala späť žalobu proti žalovanému v 2. rade v celom rozsahu, konanie je naďalej vedené iba proti UPJŠ ako pôvodnej žalovanej v 1. rade. V čl. I. ods. 2 písm. a) Dohody o urovnaní S. potvrdila, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi UPJŠ a C. dňa 7.12.2009, vklad ktorej bol povolený 12.1.2010, užívala rodinný dom resp. byt v rodinnom dome na C. súp. č. XXXX. „na základe zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 1.7.1974“. V zmysle čl. II. Dohody o urovnaní predmetom dohody je „konečné vyporiadanie a urovanie vzájomných nárokov, záväzkov, práv a povinností účastníkov vyplývajúcich z právneho vzťahu účastníkov“ špecifikovaného v čl. I. dohody, t.j. z nájmu bytu a pozemku, v prípade ktorého C. bol prenajímateľom a pôvodná žalobkyňa nájomcom a ďalej zo skončenia nájmu bytu a pozemku. V zmysle čl. III. ods. 1 Dohody o urovnaní medzi účastníkmi dohody je sporná otázka uspokojenia právnych nárokov pôvodnej žalobkyne pri skončení nájmu bytu v rodinnom dome na Mánesovej ul. v Košiciach, a to nárokov v súvislosti s poskytnutím náhradného bytu podľa ustanovenia § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka a „nároku na náhradu nákladov pôvodnej žalobkyne za zmenu prenajatej veci pri skončení nájmu podľa ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka“. V zmysle čl. III. ods. 3 Dohody o urovnaní „Účastníci prehlasujú, že uzavretím tejto Dohody prejavujú vôľu vzájomný spor urovnať“. V čl. IV. ods. 1 Dohody o urovnaní účastníci zhodne potvrdili, že nájomné právo pôvodnej žalobkyne k bytu zaniklo a že pôvodná žalobkyňa sa z bytu vysťahovala po vzájomnej dohode účastníkov dňa 28.2.2010 (pozn. v dohode chybné uvedené dňa 28.02.2011, čo potvrdzuje aj samotné vyjadrenie žalobkyne zo dňa 5.2.2018). Podľa čl. IV. ods. 2 Dohody o urovnaní sa C. zaviazal zaplatiť pôvodnej žalobkyňi pri podpísaní dohody čiastku 5.000,- Eur, ktorej prevzatie v hotovosti právna predchodkyňa žalobkyne potvrdila svojim podpisom na dohode. V zmysle čl. V. ods. 1 Dohody o urovnaní uzavretím tejto dohody „zanikli všetky práva a povinnosti súvisiace so sporným nárokom podľa čl. III. tejto Dohody, a tieto sú nahradené novými právami a povinnosťami špecifikovanými v čl. IV. tejto Dohody“. V čl. V. ods. 2 Dohody o urovnaní zároveň účastníci potvrdili, že nemajú voči sebe žiadne iné právne nároky a že splnením ich záväzkov podľa čl. IV. dohody o urovnaní sa považujú všetky vzájomné nároky, záväzky, práva a povinnosti za úplne vyporiadané a urovnané. Žalobkyňa v podanej žalobe tvrdí, že v dôsledku investícií vykonaných na nehnuteľnosti súp. č. XXXX na C. v období od r. 1967 do r. 1968 došlo k zhodnoteniu

nehnutelnosti žalovanej, vzhľadom k čomu jej po zániku nájomného vzťahu k 28.2.2010 vznikol voči žalovanej nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia resp. odplaty za zhodnotenie nehnuteľnosti (predmetu nájmu) v zmysle § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výšku zhodnotenia nehnuteľnosti v dôsledku vykonaných investícií má podľa žaloby preukazovať znalecký posudok č. 45/2009. Podľa jeho názoru dôvodmi pre zamietnutie žaloby je nedostatok pasívnej vecnej legitímácie žalovaného, nakoľko nie je pasívne vecne legitimovaným v tomto konaní. Vzhľadom na prevod vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti na C. a to stavby súp. č. XXXX. spolu s príľahlými parcelami v celosti do 5 výlučného vlastníctva nadobúdateľa C. v podiele 1/1 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 7.12.2009, vklad ktorej bol povolený dňa 12.01.2010 došlo s účinnosťou od 12.1.2010 k prevodu vlastníckeho práva k tejto nehnuteľnosti (v tom čase v užívaní právnej predchodkyne žalobkyne S.j) na kupujúceho C., a tým aj k zákonnému prechodu všetkých práv a povinností vyplývajúcich z nájomného pomeru na nového vlastníka. Nájomný vzťah k spornej nehnuteľnosti prevodom vlastníckeho práva na C. nezanikol, naopak, C. sa v čl. VIII. ods. 1 písm. a) kúpnej zmluvy zaviazal strpieť nájomný pomer k predávaným nehnuteľnostiam. K zániku nájomného vzťahu s právnou predchodkyňou došlo až ku dňu 28.2.2010, teda v čase, kedy boli všetky nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorým si žalobkyňa uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, vo výlučnom vlastníctve C. nie jeho. Skutočnosť, že so zmenou vlastníctva nehnuteľností L. bol spojený prechod všetkých práv a povinností vyplývajúcich z nájomného pomeru na nového vlastníka, pritom vyplýva priamo zo zákona, nielen z obsahu kúpnej zmluvy zo dňa 7.12.2009. V zmysle ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka: „Ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa.“ Zmena vlastníctva prenajatej veci teda nemá žiaden priamy vplyv na existenciu nájomného vzťahu. Ide o osobitný spôsob právneho nástupníctva (právnej sukcesie), ku ktorému dochádza ex lege priamo zo zákona. Zmena v osobe vlastníka prenajatej veci spôsobuje automaticky vstup nového vlastníka do právneho postavenia prenajímateľa (porov. Števček, M. a kol. Občiansky zákonník II. § 451 - 880. Komentár. Praha: C.H.Beck, 2015). Pokiaľ preto žalobkyňa vo svojom vyjadrení zo dňa 5.2.2018 tvrdí, že jej nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vznikol až dňa 28.2.2010 zánikom nájomného vzťahu, kedy prestala spornú nehnuteľnosť užívať, je zrejmé, že svoj nárok nesprávne uplatňuje voči nemu, ktorý v tom čase vlastníkom tejto nehnuteľnosti nebol, a teda sa ani na úkor žalobkyne nemohol bezdôvodne obohatiť. O neopodstatnenosti a zjavnej duplicitne uplatňovaného nároku voči žalovanej bez pochyb svedčí aj uzavretie dohody o urovaní dňa 28.10.2015 medzi pôvodnou žalobkyňou S. a C. G. V. (pôvodným žalovaným v 2. rade), v ktorej sa títo účastníci nájomného vzťahu k nehnuteľnosti na C. dohodli na konečnom vysporiadaní a urovaní všetkých nárokov, záväzkov, práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu k spornej nehnuteľnosti a zo skončenia nájmu bytu a pozemku. Z ustanovenia čl. III. ods. 1 Dohody o urovaní je zrejmé, že predmetom urovnania medzi vtedajším vlastníkom nehnuteľnosti C. a pôvodnou žalobkyňou boli aj nároky uplatňované v tomto konaní, t.j. vrátane „nároku na náhradu nákladov pôvodnej žalobkyne za zmenu prenajatej veci pri skončení nájmu podľa ustanovenia ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka“. C. sa za účelom konečného a úplného urovnania nárokov vo vzťahu k právnej predchodkyňi žalobkyne zaviazal v čl. IV. ods. 2 Dohody o urovaní zaplatiť jej finančnú čiastku vo výške 5.000,-Eur. Vyplatenie tejto čiastky potvrdila podpisom Dohody o urovaní, ako aj podpisom osobitého príjmového dokladu a na základe tejto skutočnosti vzala žalobu voči C. v celom rozsahu späť. Vzhľadom k tomu je zrejmé, že tvrdený nárok žalobkyne a jej právnej predchodkyne na náhradu nákladov za zmenu prenajatej veci - nehnuteľnosti na C. - v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka bol riadne a v plnom rozsahu uspokojený, keďže žalobkyňa bola zo strany právneho nástupcu žalovanej C. ako legitímneho vlastníka nehnuteľnosti ku dňu skončenia nájmu, na základe Dohody o urovaní zaplatená po vzájomnej dohode so žalobkyňou finančná náhrada v celkovej výške 5.000,-Eur. Akékoľvek ďalšie uplatňovanie nárokov voči nemu je preto zjavne duplicitné, neopodstatnené a šikanózne a za daných okolností by predstavovalo vznik bezdôvodného obohatenia na strane žalobkyne na jeho úkor. Čo sa týka premlčania nároku, nárok uplatnený podanou žalobou žalovaná považuje v celom rozsahu za premlčaný, keďže vo vzťahu k žalovanej nebol uplatnený zákonom ustanoveným spôsobom v premlčacej dobe. Vzhľadom na vznesenie námietky premlčania nemožno v zmysle § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka žalobkyňi uplatnené právo priznať. Podľa ust. § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka: Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Z doposiaľ vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie je zrejmé, že tvrdené investície do nehnuteľnosti mali byť právnymi predchodcami žalobkyne realizované v plnom rozsahu v rokoch 1967 až 1968, čo potvrdila aj pôvodná žalobkyňa S. Z dôvodu uskutočnenia týchto investícií realizovaných do r. 1968 žalobkyňa odvodzuje voči nemu svoj nárok na vyplatenie zhodnotenia predmetnej nehnuteľnosti uplatňovaný v tomto konaní. Je toho názoru, že akékoľvek

nároky právnych predchodcov žalobkyne na zaplatenie bezdôvodného obohatenia, či náhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy nehnuteľnosti na C., mali byť právnymi predchodcami žalobkyne uplatnené najneskôr v premlčacích lehotách plynúcich od vynaloženia týchto nákladov. Premlčacia doba na uplatnenie takýchto nárokov začala plynúť najneskôr v r. 1968, kedy boli tieto stavebné činnosti ukončené, pričom uplynutím premlčacej doby vyplývajúcej z § ust. 107 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v rozhodujúcom období od 1.4.1964 sa nárok žalobkyne a jej právnych predchodcov na vydanie akéhokoľvek neoprávnene získaného majetkového prospechu premlčal. V zmysle právnej úpravy platnej a účinnej v čase realizácie stavebných úprav, t.j. podľa Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení účinnom od 1.4.1964 bola úprava premlčania práva na vydanie neoprávnene získaného majetkového prospechu upravená v § ust. 107 nasledovne: § 107 Právo na vydanie neoprávnene získaného majetkového prospechu sa premlčí za rok odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že majetkový prospech bol neoprávnene získaný a kto ho získal. Najneskoršie sa právo na vydanie neoprávnene získaného majetkového prospechu premlčí za tri roky, a ak ide o prospech získaný úmyselne, za desať rokov odo dňa, keď k neoprávnene získanému majetkovému prospechu došlo. Podľa prechodných ust. § 868 Občianskeho zákonníka: Pokiaľ ďalej nie je uvedené inak, spravujú sa ustanoveniami tohto zákona aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 1992; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 1992 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov. Podľa prechodných ustanovení § 870 Občianskeho zákonníka: Podľa doterajších predpisov sa až do svojho zakončenia posudzujú lehoty a premlčacie doby, ktoré začali plynúť pred účinnosťou tohto zákona. Keďže všetky investície na spornej nehnuteľnosti boli uskutočnené najneskôr do r. 1968, uplynutím premlčacích lehôt vyplývajúcich z ust. § 107 Občianskeho zákonníka, t.j. rokom 1969 v prípade subjektívnej premlčacej doby resp. rokom 1971 v prípade uplatnenia objektívnej premlčacej doby, nárok právnych predchodcov žalobkyne na vydanie bezdôvodného obohatenia v dôsledku realizovaných stavebných úprav nehnuteľnosti na C. sa v celom rozsahu premlčal. V tejto súvislosti zdôrazňuje, že vlastníkom spornej nehnuteľnosti sa stala až 1.1.2003, kedy na ňu nehnuteľnosť na C. prešla zo zákona v zmysle ust. § 112 ods. 2 zákona o vysokých školách č. 131/2002 Z. z., t.j. v období rokov 1967 až 31.12.2002 vôbec vlastníkom spornej nehnuteľnosti nebol. Okrem toho zdôrazňuje aj tú skutočnosť, že zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti na Mánesovej ul. v Košiciach bol medzi R. a zástupcom UPJŠ spísaný až dňa 1.7.1974. Do tej doby žiadna dohoda ohľadom užívania spornej nehnuteľnosti s manželmi E. podľa jeho vedomostí spísaná nebola. Z uvedeného dôvodu je toho názoru, že právny vzťah z práva osobného užívania bytu (resp. nájomného vzťahu) medzi manželmi E. a UPJŠ mohol vzniknúť najskôr ku dňu 1.7.1974. Akékoľvek investície do nehnuteľnosti realizované manželmi E. do tej doby je potrebné vyhodnotiť ako investície realizované na veci bez právneho dôvodu a navyše v čase, kedy medzi účastníkmi nebol platne založený užívací resp. nájomný vzťah k spornej nehnuteľnosti. O skutočnosti, že právní predchodcovia žalobkyne užívali nehnuteľnosť na základe zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti zo dňa 1.7.1974, ostatne svedčí aj samotné znenie Dohody o urovaní zo dňa 28.10.2015 spísanej medzi právnou predchodkyňou žalobkyne a C.. Navyše Občiansky zákonník v znení účinnom pred 1.1.1992 neobsahoval žiadnu osobitnú úpravu nárokov nájomcov, či užívateľov nehnuteľností v prípade realizovaných investícií. Podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení účinnom v období od 1.4.1964 do 30.6.1969 a následne od 1.7.1969. Podľa ust. § 153 OZ štátne, družstevné a iné socialistické organizácie prenechávajú byty občanom do osobného užívania bez určenia doby užívania, a to za úhradu, ak nie je právnym predpisom ustanovené inak. Podľa ust. § 155 OZ právo užívať byt vznikne dohodou o odovzdaní a prevzatí bytu dojednanou medzi organizáciou a občanom. O dohode o odovzdaní a prevzatí bytu sa spíše zápisnica, ktorú podpíše ten, kto konal za organizáciu, a občan, ktorý s organizáciou dohodu uzavrel. V zápisnici musia byť najmä uvedené rozhodnutie o pridelení bytu, predmet a rozsah práva užívať byt včítane jeho príslušenstva, určená výška úhrady za užívanie a za služby, prípadne uvedený spôsob určenia úhrady, a popísaný stav bytu. Organizácia je povinná vydať občanovi odpis zápisnice. Podľa ust. § 188 OZ užívatelia sa môžu dohodnúť o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí ju schváliť miestny národný výbor alebo iný orgán podľa predpisov o hospodárení s bytmi na to príslušný. Dohodu o výmene bytov v domoch stavebného bytového družstva schvaľuje orgán družstva. Podľa ust. § 390 OZ ak nemôže vlastník rodinného domčeka byt v ňom sám obývať, môže ho prenechať na bývanie inému občanovi. Vzhľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že akékoľvek eventuálne nároky žalobkyne a jej právnych predchodcov voči nemu sú dávno premlčané.

12. V priebehu sporu vstúpil do platnosti nový procesný predpis - zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, účinný odo dňa 1.7.2016. Žalobu žalobca podal v čase platnosti predchádzajúceho

procesného kódexu zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov Občianskeho súdneho poriadku, účinného do 31.6.2016.

13. Podľa ust. § 470 ods. 1 Civilného sporového poriadku ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

14. Podľa ust. § 470 ods. 2 veta prvá Civilného sporového poriadku právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

15. Podľa ust. § 470 ods. 3 Civilného sporového poriadku na lehoty, ktoré dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona neuplynuli, sa použijú ustanovenia tohto zákona; ak však zákon doteraz ustanovoval lehotu dlhšiu, uplynie lehota až v tomto neskoršom čase.

16. Podľa ust. § 470 ods. 4 Civilného sporového poriadku konanie začaté do 30. júna 2016 na vecne, miestne, kauzálne a funkčne príslušnom súde podľa predpisov účinných do 30. júna 2016 dokončí súd, na ktorom sa konanie začalo.

17. V súlade s vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami súd uvádza, že Civilný sporový poriadok, ktorý bol prijatý zákonom č. 160/2015 Z.z. a nadobudol účinnosť 1.7.2016, vychádza z princípu aplikácie procesných noriem v ňom obsiahnutých na všetky konania, teda aj na tie, ktoré boli začaté pred dňom jeho účinnosti.

18. Súd vykonal dokazovanie výsluchom a vyjadreniami sporových strán, oboznámením sa s listinnými dôkazmi predloženými sporovými stranami ako aj dôkazmi obsiahnutými v spise vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 34C/29/2011.

19. Z Úradného záznamu spísaného na Rektoráte UPJŠ v Košiciach dňa 31.8.1967 (čl. 13 spisu) vyplýva, že právna predchodkyňa žalobkyne S. a jej manžel podali na Rektorát UPJŠ v Košiciach dňa 27.6.1967 žiadosť o výmenu bytu na T. posch. / 3- izbový s príslušenstvom/ a bytom na C. 3- izbový s príslušenstvom, poťažne požiadali o odpredaj rodinného domku na C. ktorý je v správe UPJŠ - BZ. Z úradného záznamu taktiež vyplýva, že vzhľadom na to, že predmetný dom bol neobývaný vyše roka pre stavebne nedokončené práce, žiadatelia sa zaviazali na vlastné náklady toto dokončiť a nasťahovať sa do bytu, odovzdať byt. Rovnako požiadali po vydanie súhlasu stavebne nedokončený byt upraviť, nasťahovať sa s tým, že mali prednostné predkupné právo v prípade predaja predmetného domku. V úradnom zázname zástupca rektorátu upozornil právnu predchodkyňu žalobkyne a jej manžela, že ukončenie stavebnej a remeselnej časti nedokončených prác v rodinnom domku na C. si vyžaduje finančné náklady podľa odhadu odborníka cca 40.000,- Kčs až 45.000,- Kčs, ktoré neuhradí Rektorát UPJŠ v Košiciach, nakoľko práca sa má ukončiť na vlastné náklady nájomníka. Zároveň boli upozornení na skutočnosť, že prípadný odpredaj sa neuskutoční v roku 1967, ale až v ďalších rokoch. Pred započatím dokončovacích prác v domku sa prevedie komisionálne ohodnotenie stavby, ktoré bude vzaté do úvahy pri prípadnom odpredaji.

20. Zo žalobkyňou predloženej kúpnej zmluvy zo dňa 15.9.1967 (čl. 114 spisu) súd zistil, že Rektorát Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach, ktorý mal v správe čs. štátu vlastnícky patriaci rodinný domček v Košiciach, na C. a kupujúci - právna predchodkyňa žalobkyne spolu s manželom R. uzavreli dňa 15.9.1967 kúpnu zmluvu označenú ako Kúpna zmluva o rodinnom domku a Dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku, ktorou sa zmluvné strany dohodli na predaji predmetného rodinného domku vrátane plotu, drobných stavieb, vonkajších úprav a porastov k nehnuteľnosti prislúchajúcich a nachádzajúcich sa na pozemku za kúpnu cenu 87.784,62 Kčs, ktorá bola splatná v deň podpisu kúpnej zmluvy. V čl. I bode 5. zmluvy bolo uvedené, že vlastníctvo k predávanej nehnuteľnosti prechádza na kupujúceho registráciou zmluvy štátnym notárstvom.

21. Listom datovaným dňa 26.mája 1969 (čl.128 spisu) vtedajšie Ministerstvo školstva Slovenskej socialistickej republiky oznámilo rektorátu žalovaného, že jeho návrhu na odpredaj 8. rodinných domkov nachádzajúcich sa v areáli Botanickej záhrady Univerzity P. J. Šafárika v Košiciach na C., ktoré slúžia ubytovaniu učiteľov a pracovníkov školy nevyhovuje.

22. Zápisom o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 1.7.1974 (čl. 119 spisu) Botanická záhrada UPJŠ v Košiciach prenechala v súlade s vtedy platným a účinným Občianskym zákonníkom a vyhláškou Ministerstva spravodlivosti č. 45/1964 Zb. do užívania manželovi právnej predchodkyne žalobcu byt nachádzajúci sa na ul. C. za úhradu za užívanie bytu vo výške 121,- Kčs a úhradu za ostatné služby vo výške 75,- Kčs.

23. Z Evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie bytu zo dňa 1.7.1974 (čl. 121 spisu) je zrejmé, že predmetná nehnuteľnosť bola daná do užívania R., jeho manželke S. E.j t.j. právnej predchodkyňi žalobkyne a ich deťom R., R. a E..

24. Dňa 19.12.2006 žalovaný ako budúci predávajúci zastúpený rektorom UPJŠ a právne predchodkyňa žalobkyne ako kupujúca uzatvorili v zmysle ust. § 50a Občianskeho zákonníka Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve (čl. 138 spisu), ktorou sa žalovaný v článku 3 zmluvy zaviazal, že v lehote 7 dní po pripísaní kúpnej ceny vo výške 2.900.000,- Sk (96.262,37 Eur) peňažným ústavom, poskytujúcim úver budúcemu kupujúcemu, uzavrú kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, nachádzajúcich sa v katastrálnom území T., obec T., okres T., t.j. pozemky: parcela č. XXXX - zastavané plochy o výmere 131 m2, parcela č. XXXX. - záhrada o výmere 566 m2, budova č. súpisné XXXX na parc. č. XXXX. zapísané na Liste vlastníctva č. XXXX.

25. Žalovaný listom zo dňa 10.4.2008 (čl. 95 spisu) oznámil právnej predchodkyňi žalobkyne, že v súlade s ust. § 48 a v nadväznosti na ust. § 39 Občianskeho zákonníka odstupuje od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej dňa 19.12.2006. Žalovaný v liste poukázal na dlhší časový úsek od podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, na zmenu podmienok nakladania s majetkom verejnoprávných inštitúcií a následné porušenie právnych predpisov v prípade uzavretia kúpnej zmluvy.

26. Žalovaný dňa 24.10.2009 vyhlásil v dennej tlači ako aj na webovej stránke (www.upjs.sk) obchodnú verejnú súťaž na predaj nehnuteľností v jeho vlastníctve, pričom podmienky súťaže stanovil v Pokynoch a podmienkach verejnej súťaže z 21.10.2009, ktoré si záujemcovia mali zabezpečiť z web stránky žalovaného (čl. 42 - 50 spisu). Lehota na podanie návrhov do súťaže bola vyhlasovateľom stanovená do 13.11.2009 do 14.30 hod. pri doručovaní osobne, resp. rozhodujúca bola pečiatka podacej pošty. Súčasťou zverejnených pokynov a podmienok bol aj návrh kúpnej zmluvy.

27. Zo zápisu z vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže podľa ust. § 281 až 288 Obchodného zákonníka o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na kúpu nehnuteľností na C. v T. konaného dňa 18.11.20109 (čl. 52 - 55) vyplýva, že Komisia, vymenovaná rektorom žalovaného G., na tomto zasadnutí otvorila doručené obálky a oboznámila sa s cenovými návrhmi účastníkov súťaže, pričom preskúmala splnenie podmienok zo strany účastníkov, stanovených v pokynoch. Podľa priloženého záznamu jediným kritériom vyhodnotenia podaných návrhov bola výška navrhovanej ceny.

28. Na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže žalovaný ako predávajúci uzavrel s kupujúcim C. dňa 7.12.2009 kúpnu zmluvu (čl. 36 - 40 spisu), ktorou žalovaný previedol na kupujúceho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa na C., v katastrálnom území T., obec T., okres T. zapísaných na Liste vlastníctva č. XXXX t.j. pozemky: parcela č. XXXX. - zastavané plochy o výmere 131 m2, parcela č. XXXX. - záhrada o výmere 566 m2, rodinný dom č. súpisné XXXX. na parc. č. XXXX.. Žalovaný podľa Článku IV. bod 2 zmluvy prevádzal vlastnícke právo k nehnuteľnostiam tak, ako boli opísané v znaleckom posudku č. 45/2009 v znení jeho Doplnku č.1.

V Článku VIII. zmluvy označeného ako Vecné bremeno, Zriadenie vecného bremena si účastníci zmluvného vzťahu dojednali, že v súlade s ust. § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade s judikátom najvyššieho súdu č. 50/1985 s kúpou nehnuteľností, vlastnícke právo ku kupovaným nehnuteľnostiam sa vecnoprávne obmedzuje, a preto zmluvné strany v tejto zmluve zriaďujú vecné bremeno spojené s vlastníctvom uvedených nehnuteľností v rozsahu, že kupujúci je povinný a) strpieť nájomný pomer k predávaným nehnuteľnostiam až do doby vysporiadania tohto pomeru v súlade s platnými právnymi predpismi a pridelenia bytovej náhrady podľa ust. § 712a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ktorú je povinný zabezpečiť kupujúci; s prechodom vlastníckeho práva na kupujúceho prechádzajú na neho všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomného pomeru, pričom predávajúci odovzdá kupujúcemu príslušnú dokumentáciu, týkajúcu sa nájomného pomeru k nehnuteľnostiam, b) strpieť plynovú, vodovodnú, kanalizačnú a teplovodnú prípojku na parc. č. XXXX., c) strpieť vstup tretích osôb na pozemok na parc. č. XXXX. za účelom vykonania odborných prehliadok,

údržby a opráv prípojok, uvedených v písm. b) článku, d) zdržať sa konania, ktoré by malo za následok obmedzenie alebo zastavenie dodávok tepla, vody alebo plynu do rodinných domov, napojených na prípojky. Vecné bremeno, uvedené pod písmenom b) až d), obmedzujúce vlastnícke právo kupujúceho k nehnuteľnosti na parc. č. XXXX. sa dojednálo na dobu určitú na obdobie 5 rokov.

Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech C. bol povolený rozhodnutím Správy katastra Košice zo dňa 12.1.2010 číslo vkladu E. (čl. 57 spisu).

29. Právna predchodkyňa žalobcu v spore predložila vyššie uvedený znalecký posudok znalca W. č. 45/2009, ktorým znalec stanovil všeobecnú hodnotu rodinného domu a pozemku, ktorý podal znalec za účelom prevodu vlastníckeho práva žalovaného k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa na C. (čl. 17 - 31 spisu).

30. Žalovaný listom zo dňa 14.12.2009 (čl. 104 spisu) oznámil právnej predchodkyňi žalobcu, že v nadväznosti na výsledky obchodnej verejnej súťaže odpredal na základe kúpnej zmluvy nehnuteľnosti na C. pričom poukázal na dohodnuté obmedzenie vlastníckeho práva kupujúceho zriadením vecného bremena nájomného vzťahu, a to až do doby jeho vysporiadania v súlade s platnými právnymi predpismi (Občianskym zákonníkom). Upozornil na povinnosť uhrádzať nájomné a náklady spojené s užívaním nehnuteľností, a to až do doby rozhodnutia o povolení vkladu v prospech kupujúceho.

31. Z nedatovanej zmluvy o podnájme bytu (čl. XX spisu tunajšieho súdu vedeného pod sp.zn. 34C/29/2011) je zrejmé, že právna predchodkyňa žalobcu ako podnájomník podpísala s nájomcom C. predmetnú zmluvu, ktorá nespĺňala zákonom prepísané náležitosti, nakoľko predmet zmluvy nebol špecifikovaný (byt č.X, na X. poschodí), zapísaného na LV č. ...., kat. územie.....), zmluva nebola datovaná, zo zmluvy taktiež nebolo zrejmé, kto je vlastníkom nehnuteľnosti, kto je prenajímateľom.

32. Dohodou o urovaní zo dňa 25.10.2015 právna predchodkyňa žalobkyne a C. (čl. 158 spisu) si vyporiadali a urovnali vzájomné nároky, záväzky práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu v rodinnom dome na C. a prislúchajúceho pozemku.

V Čl. III. dohody (Sporný nárok) účastníci definovali sporné otázky uspokojenia nárokov právnej predchodkyne žalobkyne pri skončení nájmu bytu v rodinnom dome na C. T. a pozemku ako nároky v súvislosti s poskytnutím náhradného bytu podľa ust. § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka a nároku na náhradu nákladov právnej predchodkyne žalobkyne za zmenu prenajatej veci pri skončení nájmu podľa ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Čl. IV. dohody (Urovanie) účastníci prehlásili, že považujú za nesporné, že nájomné právo právnej predchodkyne žalobkyne k bytu a pozemku zaniklo, že sa právna predchodkyňa žalobcu z bytu vystaňovala po vzájomnej dohode účastníkov dňa 28.2.2011 za asistencie nevesty (žalobkyne) a syna, pričom náklady spojené so sťahovaním znášal v plnej výške C. V., ktorý jej zabezpečil náhradný byt na G., ktorý si právna predchodkyňa žalobkyne za pomoci žalobkyne vybrala podľa vlastnej úvahy s výškou nájomného 300,- Eur. Podľa bodu 2 Čl. IV. sa C.. G. zaviazal zaplatiť právnej predchodkyňi žalobkyne pri podpísaní dohody sumu 5.000,- Eur, prijatie ktorej právna predchodkyňa žalobkyne potvrdila svojim podpisom na dohode.

V Čl. V. dohody (Spoločné ustanovenia) obaja účastníci sa výslovne dohodli, že uzavretím dohody zanikli všetky práva a povinnosti súvisiace so sporným nárokom podľa Čl. III. dohody, a tieto sú nahradené novými právami a povinnosťami špecifikovanými v Čl. IV. dohody. Zároveň vyhlásili, že nemajú voči sebe nijaké iné právne nároky než nároky vyplývajúce z tejto dohody, a že splnením záväzkov podľa Čl. IV. dohody považujú všetky vzájomné nároky, záväzky, práva a povinnosti za úplne vysporiadané a urované. V predmetnom článku sa právna predchodkyňa žalobkyne zaviazala zobrať žalobu voči žalovanému v 2. rade C. späť.

33. Právna predchodkyňa žalobkyne listom zo dňa 20.7.2011 (čl. 111 spisu) požiadala žalovaného o vyplatenie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota veci (rodinného domu), keďže ako nájomca investovala do veci domu na C. (dokončenie rozostavanej budovy, t.j. schody, okná, parkety, kuchynská linka, fasádne omietky, vonkajšie úpravy, obloženie domu betónovými dlaždicami, betónový chodník).

34. Žalovaný listom bez uvedenia dátumu (čl. 112) odmietol uspokojiť právnej predchodkyňi žalobkyne takto uplatnené nároky s poukazom na tú skutočnosť, že ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa so všetkými právami a povinnosťami s tým spojenými. Okrem iného v liste uviedol, že tieto nároky je potrebné prejednať s kupujúcim, ktorý

sa k tomuto zaviazal v Čl. VIII ods. 1 písm. a) Kúpnej zmluvy zo dňa 7.12.2009. Poukázal tiež, že z Úradného záznamu zo dňa 31.8.1967 vyplýva, že Rektorát UPJŠ v Košiciach sa nezaviazal k úhrade nákladov spojených s dokončením stavebných úprav na predmetom rodinnom dome, ktorých výška bola odhadnutá na 45.000,- Kčs, nakoľko uvedené dokončovacie stavebné práce sa zaviazal vykonať na vlastné náklady nájomca.

35. Právna predchodkyňa žalobkyne dňa 14.11.2013 (čl. 149 spisu vedeného na tunajšom súde pod sp.zn. 34C/29/2011) uviedla, že pracovala spolu s manželom na UPJŠ, k trvalému pobytu na C. sa spolu s manželom prihlásili dňa 2.9.1968. Dovtedy bývali v štátnom byte na T.. Viackrát požiadali o jeho odkúpenie spolu s manželom, mali pripravené finančné prostriedky. Niekedy štyri roky dozadu zložili na rektoráte sumu 500.000,- Sk, ktorá predstavovala zálohu kúpnej ceny nehnuteľností. Tiež ozrejmila, že na kúpu domčeka bolo potrebné zložiť celú kúpnu cenu v hotovosti, nakoľko rektorát nechcel financovanie prostredníctvom banky. Toľko peňazí nemala, a tak ju vlastne odbili. Od C. sa dozvedela, že z bytu sa má vysťahovať. Presťahovali sa do bytu, ktorý vybral C., pričom sumu 80,- Eur platil on, 150,- Eur uhrádzala za nájom ona a rovnakú sumu 150,- Eur uhrádzala jej nevesta (súčasná žalobkyňa). Po dvoch rokoch odišla do zariadenia pre seniorov na N.. Do domčeka na C. v T. investovali spolu s manželom. Urobila sa nová manzardka, schody. Manžel zobral robotníkov z mestského stavebného podniku, ktorí vykonávali stavebné práce. Museli všetko spraviť vo vnútri domu, zvonku dom vakovali. Išlo o rozostavanú stavbu.

36. Žalobkyňa na pojednávaní dňa 23.11.2017 potvrdila skutočnosť uvádzanú jej právnou predchodkyňou, že išlo o nedokončený dom na C., pričom svokrovci odovzdali svoj byt na T., ktorý dovtedy užívali. Svokrovci si dali urobiť parkety, okná, na poschodí svokor dostavil izbu vrátane príslušenstva a chodbičky. Tiež vybudovali krásne schodisko z červeného smreku. Okolie domu nebolo vôbec upravené, neboli vybudované chodníky a nebola vybudovaná prístupová cesta k domu. Po zložení zálohy svokrou na rektoráte, do dvoch týždňov vybavila svokra úver v banke. Celú vec zmaril žalovaný, ktorý nevedel banke predložiť po vybavení úveru svokrou návrh kúpnej zmluvy.

37. Podľa ust. § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

38. Podľa ust. § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

39. Podľa ust. § 491 ods. 1 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú najmä zo zmlúv týmto zákonom výslovne upravených; môžu však vznikáť aj z iných zmlúv v zákone neupravených (§ 51) a zo zmiešaných zmlúv obsahujúcich prvky rôznych zmlúv.

40. Podľa ust. § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

41. Podľa ust. § 664 Občianskeho zákonníka prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.

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

43. Podľa ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

44. Podľa ust. § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené. Pri zmene vlastníctva k hnuťelnej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobúdateľ.

45. V prejednávacom prípade predmetom sporu je žaloba žalobkyne o vyporiadanie investícií vložených do prenajatej veci v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

46. Keďže podstatou nájmu je užívanie cudzej veci, ku ktorej má vlastnícke právo osoba odlišná od osoby nájomcu, akékoľvek zásahy do prenajatej veci, ktoré presahujú rámec „bežného užívania“, môže nájomca urobiť len so súhlasom prenajímateľa. Súhlas nájomcu so zmenou veci môže založiť nájomná zmluva alebo môže byť daný v priebehu nájmu. Pritom môže ísť o všeobecný súhlas na akékoľvek zmeny alebo o súhlas na jednotlivo určené zmeny, prípadne ich okruh.

47. Zo štvrtej vety ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak prenajímateľ dal síce predchádzajúci súhlas so zmenou na prenajatej veci, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov s tým spojených, má nájomca právo po skončení nájmu požadovať od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku zmien zvýšila hodnota prenajatej veci. Právo nájomcu podľa ust. § 667 ods. 1 štvrtej vety Občianskeho zákonníka je viazané na splnenie dvoch predpokladov - a) zmeny na veci sú vykonané so súhlasom prenajímateľa /bez toho, aby sa prenajímateľ zaviazal k úhrade s tým spojených nákladov/, b) skončenie nájmu ako takého /nie skončenie nájmu s pôvodným prenajímateľom/.

48. Účelom ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka je vyporiadať investície nájomcu vykonané so súhlasom prenajímateľa, a to subjektom, ktorý je prenajímateľom ku dňu skončenia nájmu veci. Pritom bez právneho významu je okolnosť, že tieto investície boli zohľadnené vo výške kúpnej ceny dojednanej medzi pôvodným a nastupujúcim prenajímateľom. Vznik tohto špeciálneho práva nájomcu na vyporiadanie investícií vložených do prenajatej nehnuteľnosti so súhlasom prenajímateľa je viazaný na zánik nájmu. V tejto súvislosti súd poukazuje i na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 26Cdo 3951/2010 zo dňa 15. októbra 2011, rozsudok NS ČR zo dňa 29. novembra 2005, sp. zn. 28Cdo 1138/2005, uznesenie NS ČR sp. zn. 26Odo 419/2006, rozsudok NS ČR zo dňa 23. novembra 2010 sp. zn. 26Cdo 410/2010, rozsudok NS ČR sp. zn. 28Cdo 314/2004 zo dňa 26. apríla 2004.

49. Nárok nájomcu na úhradu nákladov spojených so zmenou prenajatej veci predstavuje samostatný občianskoprávny nárok, ktorý podlieha premlčaniu vo všeobecnej 3 - ročnej premlčacej dobe počítanej podľa ust. § 101 Občianskeho zákonníka. Tento nárok nemožno posudzovať podľa ust. Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení, tak ako sa domnieva žalobkyňa.

50. Na tomto mieste je potrebné zdôrazniť, že ide o zákonom upravené špeciálne právo nájomcu, ktoré ak vzniká voči prenajímateľovi okamihom zániku nájmu, je nájomca v tom čase v právnom vzťahu so subjektom, ktorý bol v danom čase prenajímateľom. Preto je tento nárok oprávnený uplatniť v rámci existujúceho právneho vzťahu, ktorý bol prenajímateľom v čase skončenia nájmu; nárok nemôže uplatniť voči subjektu, s ktorým v čase skončenia nájmu nebol v žiadnom právnom vzťahu (teda voči bývalému prenajímateľovi). Môže totiž vzniknúť situácia, že voči bývalému prenajímateľovi by mohlo byť toto právo premlčané, ak by nájomný pomer skončil až po uplynutí trojročnej premlčacej doby; v takomto prípade by bola aplikácia citovaného ustanovenia „zmarená“ (rozhodnutie NS ČR z 23.11.2010, sp.zn. 26Cdo 410/2010).

51. V danom prípade, nehnuteľnosť súp. č. XXXX. na C. ( v súčasnosti č. XX.) v T. bola od r. 1967/1968 (resp. od 1.7.1974) do 28.2.2010 v užívaní právnej predchodkyne žalobkyne S. a jej manžela. Tento rodinný dom bol od prvej polovice 60. rokov v správe UPJŠ - Botanickej záhrady. Na základe zákona o vysokých školách č. 131/2002 Z. z. uvedený majetok s účinnosťou od 1.1.2003 prešiel zo zákona do vlastníctva UPJŠ ako verejnej vysokej školy. Žiadosťou zo dňa 27.6.1967 manželia R. a S. požiadali Rektorát UPJŠ o výmenu bytu na T. v ich užívaní za byt na C. v správe UPJŠ. V zmysle Úradného záznamu zo dňa 31.8.1967 zástupca rektorátu UPJŠ udelil súhlas na vykonanie stavebných a remeselných prác potrebných na dokončenie rodinného domu na C. tak, aby bol k obývaniu schopný, pričom v uvedenom zázname výslovne upozornil na to, že ukončenie stavebnej a remeselnej časti nedokončených prác v rodinnom dome odborník odhadol na sumu 40.000 - 45.000 Kčs, ktoré neuhradí UPJŠ, ale na vlastné náklady nájomníka. Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu resp. rodinného

domu na C.. XX v Košiciach medzi R. (manželom pôvodnej žalobkyne) a Botanickou záhradou UPJŠ bol podpísaný dňa 1.7.1974 podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a vyhlášky č. 45/1964 Zb. Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu bol spísaný dňa 1.7.1974 podľa vyhlášky č. 60/1964 Zb. Úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu bola stanovená vo výške 196 Kčs od 1.7.1974. Kúpnu zmluvou zo dňa 7.12.2009, vklad ktorej bol povolený dňa 12.1.2010 pod č. E. bol rodinný dom prevedený do výlučného vlastníctva C.. V kúpnej zmluve v čl. VIII. ods. 1 písm. a) sa kupujúci C. zaviazal „striepiť nájomný pomer k predávaným nehnuteľnostiam až do doby vysporiadania tohto pomeru v súlade s platnými právnymi predpismi a pridelenia bytovej náhrady podľa ust. § 712a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ktorú je povinný zabezpečiť kupujúci; s prechodom vlastníckeho práva na kupujúceho prechádzajú na neho všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomného pomeru“. Pôvodná žalobkyňa S. užívala nehnuteľnosť na C. do 28.2.2010, kedy po dohode s vtedajším vlastníkom nehnuteľnosti C. nehnuteľnosť opustila. V čase ukončenia nájmu predmetnej nehnuteľnosti žalovaný nebol vlastníkom nehnuteľnosti - vzhľadom na povolenie vkladu vlastníckeho práva dňa 12.1.2010 podľa kúpnej zmluvy zo dňa 7.12.2009 bol v tom čase výlučným vlastníkom nehnuteľnosti C.

52. Jedným zo základných predpokladov úspešnosti žaloby ako takej je, že strany majú vecnú legitimitáciu. Všeobecne možno uviesť, že vecnou legitimitáciou treba rozumieť stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy jedna strana civilného súdneho konania (žalobca) je subjektom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide (je aktívne vecne legitimovaný) a strana na opačnej procesnej strane (žalovaný) je subjektom hmotnoprávnej povinnosti (je pasívne vecne legitimovaný). Až samotné konanie ukáže, či procesnoprávna dvojica (žalobca a žalovaný) je totožná s dvojicou hmotnoprávnou, t. j. či žalobca a žalovaný sú v konaní vecne legitimovaní, a teda či sú účastníkmi hmotnoprávneho vzťahu o ktorom súd v konaní rozhoduje.

53. Na to, aby sa niekto stal stranou sporu, netreba, aby bol účastníkom hmotno-právneho vzťahu, o ktorý v konaní ide; stačí, ak podá žalobu (v takom prípade sa stáva žalobcom) alebo aby bola proti nemu podaná žaloba (v takom prípade sa stáva žalovaným). Či však bude žalobca v spore úspešný, závisí od toho, či je účastníkom hmotno-právneho vzťahu, z ktorého vyvodzuje žalobou uplatnený nárok. Pre označenie stavu vyplývajúceho z hmotného práva, kedy je jedna strana subjektom práva a strana na opačnej procesnej strane subjektom povinnosti, ktoré sú predmetom konania, sa v občianskom procesnom práve užíva pojem vecná legitimitácia. Z hľadiska posúdenia vecnej legitimitácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa určitá fyzická alebo právnická osoba len subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotno-právneho vzťahu, ale vždy iba to, či účastníkom objektívne je alebo nie je. Preskúvanie vecnej legitimitácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitimitáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiadna zo strán nenamieta (viď rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2Cdo/205/2009.)

54. Žalovaný v konaní namieta svoju pasívnu vecnú legitimitáciu z dôvodov už vyššie uvedených.

55. Ustanovenie § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka vychádza zo zásady, že zmena v osobe prenajímateľa nemá sama o sebe vplyv na trvanie nájmu a ani jeho obsah. Na nového prenajímateľa však prechádzajú zásadne všetky práva a povinnosti medzi pôvodným prenajímateľom a nájomcom (res transit cum onere suo). Ide o osobitný prípad právneho nástupníctva (sukcesie), s ktorou je spojený ten dôsledok, že na nadobúdateľa prechádzajú práva a povinnosti prenajímateľa z nájomného vzťahu ex lege, ak nastane skutočnosť, s ktorou zákon tento následok spája (t.j. nadobudnutie vlastníckeho práva k prenajatej veci). Medzi nároky, ktoré môže nájomca uplatňovať voči novému vlastníkovi (prenajímateľovi) prenajatej veci, patrí aj nárok z vykonanej investície, ktorá bola uskutočnená po dohode nájomcu s pôvodným prenajímateľom, tak ako to bolo v tomto prípade.

56. Vzhľadom na uvedené v spore bolo tak jednoznačne preukázané, že vo veci uplatneného nároku absentuje medzi žalobkyňou, na ktorú bola postúpená pohľadávka jej právnou predchodkyňou, a žalovaným základný hmotnoprávny vzťah, z ktorého by bolo možné vyvodiť oprávnenie žalobkyne domáhať sa voči žalovanému nárokov v súlade s ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

57. Naviac súd poukazuje na uzavretú Dohodu o urovnaní medzi pôvodnou žalobkyňou S. a pôvodným žalovaným v 2. rade (C. voči ktorému zobrala pôvodná žalobkyňa žalobu v celom rozsahu späť) zo dňa 28.10.2015, kedy účastníci predmetnej dohody prehlásili, že uzavretím tejto dohody zanikli všetky práva

a povinnosti súvisiace so spornými nárokmi definovanými v Čl. III. tejto dohody (teda aj nárok za zmenu prenajatej veci pri skončení nájmu podľa ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka), kedy C. na základe tejto dohody vyplatil právnej predchodkyni žalobkyne sumu 5.000,- Eur a táto sa zaviazala vziať žalobu voči nemu späť.

58. Na základe vyššie uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení súd zamietol žalobu z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaného. Z uvedeného dôvodu sa nezaoberal už námietkou žalovaného o premlčaní nároku žalobkyne.

59. Podľa ust. § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

60. Podľa ust. § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

61. Podľa ust. § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

62. Podľa ust. § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

63. Podľa ust. § 251 Civilného sporového poriadku trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

64. Podľa ust. § 263 ods. 1 Civilného sporového poriadku ak bola v konaní úspešná strana zastúpená advokátom, súd uvedie v uznesení o výške náhrady trov konania ako prijímateľa náhrady trov konania advokáta.

65. Vzhľadom k uvedenému súd o náhrade trov konania rozhodol v zmysle ust. § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku a úspešnému žalovanému priznal náhradu trov konania voči neúspešnému žalobcovi v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v troch písomných vyhotoveniach.

Podľa ust. § 359 Civilného sporového poriadku odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa ust. § 363 Civilného sporového poriadku sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania ( ust. § 127 ods. 1 a ods. 2 Civilného sporového poriadku ) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ust. § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- e) súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ust. § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ust. § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 366 Civilného sporového poriadku prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku ( zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti).