

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B2-58C/68/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1217217776
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Kudravá
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2019:1217217776.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudkyňou JUDr. Lenkou Kudravou v sporovej veci žalobcu: FARDOUS PARTNERS správcovská, k.s., IČO: 48 002 381, so sídlom Námestie SNP 14, 811 06 Bratislava, právne zastúpený: ADAME LEGAL s. r. o., IČ: 47 254 866, so sídlom Čsl. Parašutistov 215/21 831 03 Bratislava proti žalovanému: ESTRENO GROUP s.r.o., IČO: 47 883 031, so sídlom Jašíkova 22/276, 821 02 Bratislava, právne zastúpený: advokátska kancelária agner & partners, s. r. o., IČO: 36 722 758, so sídlom Špitálska 10, 811 08 Bratislava, o zaplatenie 6.921,60 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaný má voči žalobcovi **n á r o k** na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenu na tunajší súd dňa 26.09.2017 domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy 6.921,60 Eur s príslušenstvom a súčasne si uplatnil aj nárok na náhradu trov konania.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že tento bol v rozhodnom čase (do novembra 2016) výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Liste vlastníctva č. XXXX, vedenom D. úradom V., katastrálnym odborom pre katastrálne územie O. U., obec V. - U..Č.. O. U., okres V. C., evidovaných v katastri nehnuteľností ako: pozemok s parcelným číslom XXXXX/XX, o výmere 828 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, pozemok s parcelným číslom XXXXX/XX, o výmere 1.120 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, stavba so súpisným číslom XXXX, postavená na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XX, druh stavby XX - C. V., popis stavby stavba (ďalej len „Stavba“) (uvedené nehnuteľnosti ďalej spoločne len „Nehuteľnosti“). Žalobca, v právnom postavení objednávateľa, a obchodná spoločnosť GVEN s.r.o., so sídlom Šulekova 4/1159, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO 35 758 074, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 18312/B (ďalej len „spoločnosť GVEN s.r.o.“) v právnom postavení dodávateľa, uzavreli dňa 09.10.2013 zmluvu o poskytovaní služieb (ďalej len „Zmluva o poskytovaní služieb“), ktorej predmetom bolo zabezpečovanie správy Stavby spoločnosťou GVEN s.r.o. Na základe Zmluvy o poskytovaní služieb vykonávala spoločnosť GVEN s.r.o. pre žalobcu správu Stavby, čo spočívalo v zabezpečovaní služieb súvisiacich s prevádzkou Stavby a jej priestorov. Predmetom Zmluvy o poskytovaní služieb však v žiadnom prípade nebolo oprávnenie spoločnosti GVEN s.r.o. uzatvárať nájomné zmluvy, zmluvy o ubytovaní alebo akékoľvek iné zmluvy, ktorých predmetom by bolo prenechanie Nehuteľností do užívania tretím osobám. Spoločnosť GVEN s.r.o. však aj napriek vyššie uvedenej skutočnosti a bez vedomia a súhlasu žalobcu uzavrela so žalovaným dňa 01.05.2015 zmluvu o nájme nebytových

priestorov (ďalej len „Zmluva o nájme“). Na základe Zmluvy o nájme prenechala spoločnosť GVEN s.r.o. časť Stavby do užívania žalovanému. Zo zmluvy o nájme a z faktických zistení vykonaných žalobcom vyplýva, že žalovaný neoprávnene užíval priestory v Stavbe, vymedzené ako nebytový priestor - skladovacie priestory číslo XXX, o výmere 28,90 m², nachádzajúce sa na prízemí Stavby a kancelária číslo XXX, o výmere 32,90 m², nachádzajúca sa na druhom poschodí Stavby (ďalej ako „Priestory Stavby“). S poukazom na nedostatok právomoci spoločnosti GVEN s.r.o. na uzatvorenie Zmluvy o nájme so žalovaným, je nevyhnutné takýto právny úkon považovať za absolútne neplatný v zmysle ustanovenia § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. V zmysle uvedeného nevznikol a teda ani neexistoval žiadny právny dôvod, na základe ktorého by žalovaný mohol užívať vyššie uvedené Priestory Stavby. Napriek týmto skutočnostiam sa však žalovaný v Priestoroch Stavby zdržoval prinajmenšom do 30.06.2016. Užívaním uvedených Priestorov Stavby žalovaným tak dochádzalo k neoprávnenému užívaniu Nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve žalobcu, ako cudzej veci, ku ktorej nemal žalovaný žiaden vlastnícky, nájomný, ani akýkoľvek iný právny vzťah. Žalobca sa o skutočnosti, že Priestory v Stavbe sú neoprávnene užívané žalovaným dozvedel na základe informácií od súčasného vlastníka Nehnuteľností, ktorým je Európska agentúra vzdelávania, n.o., so sídlom Nobelova 16, 831 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO 45 746 575, a to dňa 01.10.2015. Žalovaný od 01.05.2015 minimálne do 30.06.2016 užíval Priestory Stavby vo výlučnom vlastníctve žalobcu bez akéhokoľvek právneho dôvodu, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil tak, že obvyklá výška mesačného nájmu za jeden meter štvorcový v Priestoroch Stavby bola žalobcom určená na 8,00 EUR. Žalovaný neoprávnene užíval Priestory v Stavbe v celkovej výmere 61,80 m² od 01.05.2015 do 30.06.2016, čo je spolu 14 mesiacov.

3. Žalovaný sa k žalobe vyjadril tak, že predmetom zmluvy o poskytovaní služieb bolo zabezpečovanie služieb potrebných v súvislosti s prevádzkou budovy a jej priestorov zo strany dodávateľa (GVEN s.r.o.) a to vo vlastnom mene pre objednávateľa (žalobca), čo zahŕňalo i zabezpečovanie všetkých úkonov súvisiacich s prenájmom obytných miestností, kancelárskych priestorov a školiacich priestorov v budove (čl.1 bod 2 písm. m) zmluvy o poskytovaní služieb). V zmysle uvedeného je zrejmé, že spoločnosť GVEN s.r.o. mala oprávnenie na uzatváranie zmlúv vo vlastnom mene, predmetom ktorých bol aj prenájom nebytových priestorov. Žalovaný uzatvoril so spoločnosťou GVEN s.r.o. Zmluvu o nájme nebytových priestorov s dobou nájmu od 01.05.2015 do 30.06.2025 a mesačným nájmom vo výške 100 Eur splatným vždy k 1.dňu príslušného mesiaca. S poukazom na vyššie uvedené žalovanému nie je zrejmé, z akých skutočností žalobca pri svojej argumentácii ohľadom neoprávneného užívania dotknutej nehnuteľnosti vychádzal, keďže žalovaný riadne a v súlade so zmluvou uhrádzal mesačné nájmomné a dodržiaval dojednané zmluvné podmienky. O skutočnosti, že žalovaný užíval predmetné priestory žalobca vedel, pričom až do momentu podania žaloby nepreukázal splnenie predpokladov, ktorými sú získanie bezdôvodného obohatenia, protiprávnosť získania bezdôvodného obohatenia, majetková ujma a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním bezdôvodného obohatenia a majetkovou ujmu t.j. žalobca nepreukázal vznik bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného. V ďalšom žalovaný vzniesol námietku premlčania v súvislosti s tým, že žalobca pravidelne osobne kontroloval priestory nachádzajúce sa na O. H.. XX v Bratislave a vedel od 01.05.2015, že žalovaný užíva dotknuté priestory, pričom nikdy sa nedožadoval vydania plnenia z údajného bezdôvodného obohatenia, na základe čoho žalovaný tvrdí, že právo na vydanie bezdôvodného obohatenia sa premlčalo dňa 01.05.2017. Žalovaný namietol i pasívnu vecnú legitimáciu, keďže tento uzatvoril zmluvu o nájme nebytových priestorov so spoločnosťou GVEN s.r.o. a nie so žalobcom. Výšku bezdôvodného obohatenia pokladá žalovaný za nepreukázanú, keďže žalobca nedoložil žiadny znalecký posudok odôvodňujúci práve ním uvádzanú výšku bezdôvodného obohatenia. Na margo tiež uviedol, že spoločnosť GVEN s.r.o. bola poverená na základe poverovacej listiny č. XXXXX-XXXX-XXXXX zo dňa 10.12.2015 Ministerstva hospodárstva SR, na správu prioritného majetku štátu a na zabezpečovanie služieb a podľa bodu m) na poskytovanie a zabezpečovanie všetkých úkonov súvisiacich s prenájmom obytných miestností, kancelárskych priestorov a školiacich priestorov v budove. Záverom žalovaný poukázal na skutočnosť, že od 18.09.2015 bol na predmetnom liste vlastníctva č. XXXX zapísaný ako vlastník Európska agentúra vzdelávania, n.o., IČO: 45 746 575 a nie žalobca a teda tento nebol vlastníkom nehnuteľnosti do novembra 2016 ako to deklaruje. Žalovaný navrhol žalobu zamietnuť.

4. Na pojednávaní konanom dňa 18.10.2018, žalobca zotrval na svojej argumentácii a ďalej uviedol, že zmluva o nájme nebytových priestorov je neplatná, nakoľko spoločnosť GVEN s.r.o. nikdy nemala oprávnenie uzatvárať nájmomné zmluvy s tretími osobami za žalobcu, čo je zrejmé už zo samotnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a spoločnosťou GVEN s.r.o., ale aj z charakteru úkonov, ktoré

vykonáva a môže vykonávať likvidátor pri likvidácii neziskovej organizácie podľa ustanovení § 72 ods. 1 Obchodného zákonníka. Ďalej neplatnosť zmluvy žalobca vidí aj v rozpore s ustanovením § 86 ods. 3 zákona o konkurze a reštrukturalizácii, ktorý sa dá analogicky použiť aj na oprávnenie likvidátora uzatvárať nájomnú zmluvu počas likvidácie spoločnosti. Žalovaný nemohol uzatvárať nové obchody a nájomné zmluvy, ktoré uzatváral do prevodu nehnuteľnosti, v rámci likvidácie mali byť vypovedateľné v jednomesačnej lehote, nemali v nich byť žiadne zákonné povinnosti, opcie a nájomné malo byť aspoň vo výške, za akú sa predmet nájmu obvykle prenecháva. Predmetnou zmluvou nebolo vôľou žalobcu preniesť oprávnenie uzatvárať nájomné zmluvy na GVEN s.r.o., o čom svedčí aj výpoveď likvidátora žalobcu L.. B., zachytená na pojednávaní na OS BA III sp. zn. 23Cb/63/2016, vo veci žalobcu GVEN s.r.o. proti (v tomto konaní) žalobcovi. Zmluva je ďalej absolútne neplatná aj z dôvodu absencie podstatných náležitostí zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, kde v zmluve chýba určenie výšky nájomného, ako aj určenie spôsobu jeho platenia. Nájomné nie je určiteľné, nakoľko nie je zrejmé, čo zo sumy uvedenej v zmluve, je nájomné a čo sú platby súvisiace s nájmom. Ak by žalovaný nevyužíval nebytové priestory, žalobca ich mohol využiť inak a poskytnúť ich inému za bežnú cenu. Skutočnosť, že žalovaný platil spoločnosti GVEN s.r.o. finančné prostriedky znamená iba toľko, že medzi žalovaným a GVEN s.r.o. vznikol tiež záväzok z bezdôvodného obohatenia, kde ako veriteľ vystupuje žalovaný, avšak táto skutočnosť nemá vplyv na záväzkovo-právny vzťah medzi žalobcom a žalovaným, kde žalovaný vystupuje ako dlžník. V týchto dvoch vzťahoch ide o dva rôzne subjekty, preto sa nároky z bezdôvodného obohatenia nemôžu započítavať. Je nesporné užívanie priestorov žalovaným, tiež je nesporné, že žalovaný nezaplatil žiadnu náhradu za užívanie nebytových priestorov vlastníkovi týchto nebytových priestorov, t.j. žalobcovi. Žalobca má v súlade s ustanovením § 451 Občianskeho zákonníka právo na to, aby mu bolo vydané bezdôvodné obohatenie od toho, kto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil. Žalobcom uplatňovaná výška bezdôvodného obohatenia zodpovedala výške bežného nájomného v danom mieste a čase, od 8 Eur do 15 Eur za m². K poverovacej listine žalobca uviedol, že v čase vzniku bezdôvodného obohatenia, Ministerstvo hospodárstva SR nebolo vlastníkom budovy, v ktorej sa nachádzali predmetné nebytové priestory, takže nemohlo poveriť ani správou tejto budovy GVEN s.r.o. Žalobca namieta ďalšiu skutočnosť, že budova v rozhodnom čase nebola vo vlastníctve žalobcu uvádzame, nakoľko žalobca uzavrel s neziskovou organizáciou Európska agentúra vzdelávania zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, avšak tento prevod bol síce zavkladovaný, ale bol napadnutý protestom prokurátora a neskôr bolo rozhodnutie o povolení vkladu zrušené a následne bolo vydané rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva z dôvodu neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva. Aj v čase rozhodnom bol vlastníkom budovy žalobca. Európska agentúra vzdelávania sa stala vlastníkom budovy dňa 06.11.2016. K námietke premlčania poukázal žalobca na tú skutočnosť, že žalobca, vtedajší likvidátor L.. B., nemal možnosť dozvedieť sa skôr ako v októbri 2015 o tom, že v nehnuteľnosti sa nachádzajú nejaké tretie osoby, alebo teda že ju užívajú tretie osoby a v akom rozsahu. Toto je zrejme aj z výpovede bývalého likvidátora žalobcu L.. B. pred OS BA III. Žalobca predpokladá, že žalovaný vedel o skutočnosti, že žalobca nemá vedomosť o tom, kto sa nachádza v budove a kto užíva budovu, nakoľko žalovaný na základe zmluvy uzatvorenej s GVEN s.r.o. vykonával služby 24-hodinovej recepcie, ktorá mimo iné vyberala bytné od fyzických osôb, ktoré boli v budove ubytované spoločnosťou GVEN s.r.o. Zmluva o poskytovaní služieb bola vypovedaná niekedy v októbri 2015 a rovnako aj zanikla predajom nehnuteľnosti. Žalobca neuzatváral zmluvy o nájme nebytových priestorov, predtým uzatváral zmluvy len o nájme bytových priestorov, a tie dobiehali do prevedenia vlastníctva k budove. K výnosom plynúcim z nájmu nebytových priestorov sa žalobca nedostal, ani nevedel, že také osoby existujú. Žalobca na kontroly nechodil, čo vyplýva to aj z toho, že ani na recepcii ho nikto nepoznal. Mechanizmus fungovania zmluvy o poskytovaní služieb bol taký, že GVEN s.r.o. mala zabezpečovať správu objektu, vyberať bytné a ak chcel niekto uzatvoriť zmluvu o nájme, mala GVEN s.r.o. upozorniť žalobcu na túto skutočnosť. Žalobca vstúpil do likvidácie dňa 30.08.2011 a týmto dňom bol aj určený likvidátor L.. B..

5. Žalovaný sa k prednesu žalobcu na pojednávaní vyjadril písomne podaním doručeným súdu dňa 10.12.2018, v ktorom uviedol, že žalobca podľa čl. 1 bod 2 písm. m) zmluvy o poskytovaní služieb, splnomocnil dodávateľa (GVEN s.r.o.) ku všetkým úkonom súvisiacich s prenájmom, t.j. aj k uzatváraniu nájomných zmlúv, z ktorých následne plynuli platby nájomného ako výnosy potrebné na úhradu nákladov spojených s celkovou prevádzkou budovy. Uvedenému nasvedčuje aj ustanovenie Čl. 2 ods. bod 1 zmluvy o poskytovaní služieb, v zmysle ktorého „Výnosy súvisiace s predmetom tejto zmluvy sú najmä tržby z prenájmu obytných miestností, kancelárskych priestorov a školiacich priestorov v budove“. V danej súvislosti potom nemožno súhlasiť s tvrdením žalobcu, že spoločnosť GVEN s.r.o. mala v zmysle

predmetu zmluvy len zabezpečovať správu budovy a vyberať „bytné“ a v prípade, ak malo dôjsť k uzatvoreniu zmluvy o nájme upozorniť na to žalobcu. V žiadnom z ustanovení Zmluvy o poskytovaní služieb totiž nie je zmluvnými stranami dohodnutá ani vymienená podmienka, či povinnosť, patriaca dodávateľovi, aby pri realizácii predmetu zmluvy podľa Čl.1 bod 2 písm. m) zmluvy a nie len, bol povinný upozorniť objednávateľa na uzavretie nájomnej alebo inej zmluvy, prípadne mu ju za tým účelom pred podpisom predložiť. Podľa podmienok zmluvy realizoval dodávateľ predmet zmluvy vo vlastnom mene pri dodržaní podmienok podľa Čl. 4 Zmluvy, inak bez iného zmluvného obmedzenia a s tým, že rozdiel medzi výnosmi (príjmami) a nákladmi vynaloženými na prevádzku budovy účtoval objednávateľovi vystavenými faktúrami podľa Čl.2 bod 2 a 4 Zmluvy. Zmluva o poskytovaní služieb zo dňa 09.10.2013 bola do jej zániku uplynutím výpovednej doby platná a účinná. V danom kontexte žalovaný súčasne podotýka a považuje za potrebné poukázať aj na fakt, že žalobca po celú dobu platnosti a účinnosti zmluvy o spôsobe realizácie predmetu zmluvy vedel, spôsob dohodnutej realizácie Zmluvy a na jej základe poskytované plnenia a ani samotnú Zmluvu v čase jej platnosti a účinnosti formou písomnej námietky, reklamácie alebo iným právnym úkonom nijak nerozporoval a žiadna zo zmluvných strán zmluvy sa do jej zániku uplynutím výpovednej doby, nedomáhala zmeny, či už spôsobu plnenia predmetu zmluvy alebo aj určenia jej neplatnosti a ani určenia neplatnosti zmlúv uzatvorených na jej základe. Skutočnosť, že žalobca ako objednávateľ vedel o tom akým spôsobom je predmet zmluvy o poskytovaní služieb realizovaný a že dodávateľ - spoločnosť GVEN s.r.o. uzatváral zmluvy vo vlastnom mene preukazuje aj svedecká výpoveď bývalej zamestnankyne žalobcu p. P. X., na pojednávaní konanom dňa 20.03.2017 v právnej veci vedenej na OS BA III pod sp.zn. 25Cb 63/2016, naopak výpoveď svedka bývalého likvidátora žalobcu L.. P. B. v konaní vedenom pred OS BA III pod sp. zn. 23Cb/63/2016, považuje žalovaný za neverohodnú. V súvislosti s tvrdením žalobcu, že „v čase vzniku bezdôvodného obohatenia Ministerstvo hospodárstva SR nebolo vlastníkom budovy, v ktorej sa nachádzali predmetné nebytové priestory, takže nemohlo poveriť ani správou tejto budovy GVEN.“ žalovaný uvádza a má za to, že aj keď prioritný majetok, ktorý štát vložil do neziskovej organizácie, je zapísaný na liste vlastníctva neziskovej organizácie, nie majetkom, s ktorým môže nezisková organizácia nakladať ako jej výlučný vlastník, pretože podľa zákona č.213/1997 Z.z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov, nie je nositeľom práva nakladať a disponovať s prioritným majetkom, resp. s nehnuteľnosťami tvoriacimi tento prioritný majetok a v prípade likvidácie je nezisková organizácia povinná tento prioritný majetok ponúknuť späť štátu alebo inej neziskovej organizácii, z čoho možno usúdiť, že v prípade, ak tak nezisková organizácia neurobí a koná v rozpore so zákonom, má štát právo na ochranu tohto majetku a dočasne poveriť správou tohto majetku iný subjekt. V kontexte s tvrdením žalobcu, že v rozhodnom čase, za ktorý si uplatňuje svoj žalobný nárok titulom bezdôvodného obohatenia, bol žalobca výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, žalovaný poukazuje na to, že žalobca dňa 28.05.2015 ako prevodca uzatvoril s nadobúdateľom - Európska agentúra vzdelávacia, n.o., zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, na základe ktorej bol od 18.09.2015 min. do 13.08.2016 ako vlastník na LV Č..XXXX zapísaný nadobúdateľ - Európska agentúra vzdelávacia, n.o., a nie žalobca. Žalobca teda v rozhodnom čase nemal faktickú moc nad vecou - nehnuteľnosťou zapísanou na LV č.XXXX a ani ju ako vlastník neovládal, pretože s nehnuteľnosťou ako so svojím vlastníctvom nakladal a v reálnej moci ju mal jej nadobúdateľ, a to Európska agentúra vzdelávacia, n.o. Naviac žalobca sa v tom čase ani ako vlastník nesprával, keďže v prípade protestu prokurátora a následného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor č.H.-X/XX, Č..X.-XXXXX/XX zo dňa 12.02.2016 aktívne vystupoval na strane odvolateľa - Európska agentúra vzdelávacia, n.o. vo veci odvolania podaného proti tomuto rozhodnutiu so snahou udržať zistený protiprávny stav, t.j. aby bola naďalej na LV č.XXXX zapísaná Európska agentúra vzdelávacia, n.o. Podľa žalovaného, z uvedeného vyplýva, že tým, kto nehnuteľnosť užíval bez právneho dôvodu a bezdôvodne sa na úkor žalobcu obohatil, bola práve Európska agentúra vzdelávacia, n.o. a nie žalovaný. Vo zvyšnej časti sa žalovaný pridržal svojich doterajších vyjadrení.

6. Na pojednávaní konanom dňa 08.01.2019, žalovaný k neplatnosti zmluvy z dôvodu absencie zákonom vyžadovaných náležitostí, na ktoré poukazuje žalobca, uviedol rozhodnutie Ústavného súdu ČR II. ÚS/658/2018 zo dňa 22.05.2018. Rovnako aj zmluva o poskytovaní služieb je platná a ak má žalobca pochybnosti o výklade ich ustanovení, je významnou skutočnosť, že predmetný návrh zmluvy pripravoval sám žalobca, konkrétne vtedajší likvidátor L.. B., ktorý v tom čase vykonával navyše advokátsku činnosť. Preto žalovaný poukázal na výklad zmluvy na neprospech strany, ktorá zmluvu pripravila. Za týmto účelom navrhol vypočúť prokuristu obchodnej spoločnosti GVEN s.r.o. pani V.. Žalovaný opiera uzatvorenie zmluvy o poskytovaní služieb i o jej hospodársky dôvod a to, že GVEN s.r.o. sa zaviazala prevziať dlh žalobcu voči spoločnosti Terming vo výške 30.000 Eur, ďalej záväzok refundovať mzdu

bývanej zamestnankyne žalobcu p. X. vo výške 3.000 Eur a následne GVEN s.r.o. verila tomu, že sa jej podarí vyrovnať uvedené dlhy výlučne z príjmov prevádzkovania budovy (výnosy z nájomných zmlúv) a zároveň, že sa jej podarí zvrátiť stratu z predošlého prevádzkovania budovy. Takýto výklad žalobcu je pre žalovaného nelogický, ak by spoločnosť Gven nemohla uzatvárať nájomné zmluvy. Práve z dôvodu vyrovnania dlhov bola uzatvorená zmluva so spoločnosťou GVEN s.r.o. o poskytovaní služieb, čo predpokladalo možnosť uzatvárania nových nájomných zmlúv bez súhlasu žalobcu. Z predmetnej zmluvy vyplýva, že výnosy GVEN s.r.o. pochádzajú aj z nájomných zmlúv a na žiadnom mieste v zmluve nie je uvedené, že by malo ísť iba o už existujúce nájomné zmluvy. Tak isto nie je uvedené, že na uzatváranie nájomných zmlúv potrebovala GVEN s.r.o. súhlas žalobcu. Ide vyslovene o snahu žalobcu zaviesť súd. Zmluva hovorí taktiež o správe celej budovy, t.j. každej miestnosti, a nie iba v čase podpisu zmlúv už prenajatých miestností. Okrem iného, si spoločnosť GVEN s.r.o. uplatnila voči žalobcovi svoje nároky (na Okresnom súde Bratislava III) vyplývajúce zo zmluvy o poskytovaní služieb a taktiež si prihlásila svoju pohľadávku do konkurzu v celkovej výške približne 110.000 Eur (súhrnne). Žalovaný uviedol, že na Okresnom súde Bratislava I. sa vedie konanie 28Cb, ktoré zahŕňa aj nároky, ktoré si žalobca uplatňuje v tomto konaní. Uvedené predchádza tomuto konaniu, t.j. toto konanie je postihnuté prekážkou litispendencie. Žalobca uvádza, že v konaní na Okresnom súde Bratislava I si uplatňuje iné nároky ako v tomto konaní a že ide o vybrané sumy za ubytovanie fyzických osôb, pričom poukázal na str. 4 predmetnej žaloby 28Cb, z čoho vyplýva, že sa spomínajú aj právnické osoby. Z uvedeného podania vyplýva, že nie je uvedená ani konečná výška uplatňovaného nároku, ako ani daný presný okruh žalovaných. Žalovaný má za to, že v tomto konaní nie je pasívne vecne legitimovaný, keďže jediný, kto počas uvedeného obdobia užíval budovu, bola Európska agentúra vzdelávania, na ktorú žalobca nezákonne budovu previedol. Žalovaný zdôraznil, že je dôležité si uvedomiť, že spoločnosť v likvidácii nemôže podľa § 72 Obchodného zákonníka uzatvárať iné zmluvy ako tie smerujúce k jej likvidácii. Žalobca by teda nikdy nemohol uzatvoriť zmluvu o nájme nebytových priestorov, nakoľko prípadný výťažok z týchto zmlúv by bol v rozpore s uvedeným § 72 Obchodného zákonníka, a teda protiprávny. Z uvedeného je zrejmé, že zo strany žalovaného nemohlo dôjsť k bezdôvodnému obohateniu, keďže na takýto príjem by nebol žalobca nikdy oprávnený. Sám L.. B. predložil návrh zmluvy o poskytovaní služieb spoločnosti GVEN s.r.o. a následne túto zmluvu napádal. Z podaní doložených do súdneho spisu vyplýva, že L.. B. sa o budovu ako takú nezaujímal, keďže nie je možné, aby ho nespoznali na recepcii budovy v priebehu dvoch rokov, počas ktorých bežala likvidácia žalobcu. Nehradil záväzky spoločnosti GVEN s.r.o. na základe zmluvy o poskytovaní služieb. Pokúsil sa o nezákonný prevod budovy, potom následne sa pokúšal o vymożenie súm z nájomného voči jednotlivým nájomcom. Toto konanie likvidátora a následne žalobcu uplatňovanie si nárokov predstavuje šikanózný výkon práva voči žalovanému a je v rozpore s dobrými mravmi ako aj voči spoločnosti GVEN s.r.o. a preto tieto nároky ani konanie uvedených nepožíva právnu ochranu. Je neprípustné, aby žalovaný doplácal na akýkoľvek spor vyplývajúci zo zmluvy o poskytovaní služieb, ktorého ani nie je účastníkom. K výške nájomného žalovaný uviedol, že táto nie je minimálna, ako sa to snaží uviesť žalobca. Za sumu, ktorú žaluje žalobca, by si žalovaný taký priestor nikdy neprenajal. Žalovaný v čase uzatvárania nájomnej zmluvy so spoločnosťou GVEN s.r.o. nemal dôvod ani pochybnosti o tom, že GVEN s.r.o. je správcom budovy a jediný, kto vyvolal právnu neistotu je sám žalobca, čo je v rozpore s dobrými mravmi, aby si uplatňoval žalobca od samostatných nájomníkov vydanie bezdôvodného obohatenia. Žalobca na pojednávaní nad rámec už uvedeného uviedol, že žalobca hoci bol v likvidácii, musel zabezpečiť chod budovy resp. jej stráženie a zachovať stav tak, aby nebola znehodnotená. To bol najväčší dôvod uzatvorenia zmluvy so spoločnosťou GVEN s.r.o. Ďalším dôvodom bolo ušetrenie nákladov vzhľadom na to, že výber nájomného a odovzdávanie kľúčov od izieb z tejto nehnuteľnosti zabezpečovala jedna pracovníčka, ktorej mzda bola okolo 1.000 Eur, spoločnosť GVEN s.r.o. sa zaviazala, že túto správu bude vykonávať na miesto tej pracovníčky za 150 Eur/mesiac, čo je zjavná úspora. Pracovný pomer sa s pracovníčkou skončil. K námietkam žalovaného, že nemal pochybnosti o tom, že spoločnosť GVEN s.r.o. mohla uzatvárať zmluvy o nájme nebytových priestorov vzhľadom k tomu, že sa aj oboznámil so zmluvou o správe budovy spoločnosťou GVEN s.r.o., má žalobca za to, že žalovaný mal možnosť vedieť, že GVEN s.r.o. nie je oprávnená uzatvárať nájomné zmluvy a toto oprávnenie zo žalobcu nikdy neprešlo na GVEN s.r.o.

7. Na pojednávaní konanom dňa 14.03.2019 bola vypočutá svedkyňa U. V., prokuristka spoločnosti GVEN s.r.o., ktorá k veci uviedla, že spoločnosť GVEN s.r.o. bola dodávateľom služieb žalobcovi odo dňa 10.12.2015. V roku 2013 uzatvorila GVEN s.r.o. so žalobcom zmluvu o poskytovaní služieb, ku ktorej došlo na základe toho, že GVEN s.r.o. mala v budove na Nobelovej 16 v Bratislave prenajaté kancelárie. Predmetom zmluvy bolo vyhľadávanie klientov, uzatváranie zmlúv s klientmi, vyberanie nájomného, ukončenie zmlúv, doplnkové služby (upratovanie, zber posteľného prádla). Vtedajší likvidátor L.. B. nikdy

nevyužil právo žalobcu uvedené v článku 4 bod 12 zmluvy. Vzhľadom na to, že vtedajší likvidátor B. si od roku 2011 ponechával tržby z nájmu a neuhrádzal energie a služby, došlo k tomu, že dodávateľ kúrenia a teplej vody spoločnosť Terming odpojila budovu od dodávky energií. To bolo v októbri 2013, keď začalo vykurovanie, bývali tam ľudia a mali tam prechodný pobyt, hrozilo, že tam bude dochádzať ku škode, vtedy sa spoločnosť Terming dohodla s GVEN s.r.o. a žalobcom trojdohodou na prevzatí pohľadávky žalobcu voči Termingu vo výške cca 30.000 Eur. Spoločnosť GVEN s.r.o. prevzala aj pohľadávky za dodávku elektrickej energie a dodávku vody a tieto všetky pohľadávky boli zo strany spoločnosti GVEN s.r.o. uhradené a začaté exekučné konania voči žalobcovi ako povinnému (ktoré však boli konkurzom zastavené). Spoločnosť GVEN s.r.o. uzatvárala vo vlastnom mene aj zmluvy o dodávke energií. Na to aby sa získali financie a aby došlo k úhrade pohľadávky, ako aj k úhradám ďalších mesačných zálohových platieb, vznikla zmluva o poskytovaní služieb, kde GVEN s.r.o. vystupuje ako dodávateľ a vo vlastnom mene bude zabezpečovať jednak výnosy a aj úhrady všetkých platieb. Vzhľadom k tomu, že tieto služby bude zabezpečovať GVEN s.r.o. vo vlastnom mene, nebolo potrebné osobitné splnomocnenie a všetci dodávatelia a odberatelia akceptovali spoločnosť GVEN s.r.o. Na mesačnej báze sa robilo vyúčtovanie, ktoré sa odovzdávalo likvidátorovi B. a vedúcemu správnej rady žalobcu p. P., t.j. mesačne sa vystavila faktúra, ktorá predstavovala rozdiel medzi výnosmi a nákladmi a robilo sa to až do septembra 2015, nakoľko dňa 28.05.2015 likvidátor Hríb nezákonne predal prioritný majetok štátu (budovu a pozemok) a tento nezákonný predaj Katastrálny odbor zavkladoval dňa 18.09.2015. K vlastníctvu budovy svedkyňa uviedla, že v roku 2004 štát vložil tento majetok (budovu a pozemok) rozhodnutím Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 04.02.2005 a ako spoluzakladateľ s dvomi fyzickými osobami založil žalobcu. Pri nezákonnom predaji budovy, bol na to podaný protest prokurátora a následne sa po právoplatnosti v auguste 2016 budova späť prepísala na žalobcu vkladom zo dňa 12.08.2016. Odo dňa 18.09.2015 do 08.08.2016-12.08.2016 na Liste vlastníctva figurovala Európska agentúra vzdelávania Košice. Po podaní protestu prokurátora na nezákonný prevod majetku, žalobca podnikal kroky, aby neprešiel protest prokurátora, keď ho napadol na súde. B. podal trestné oznámenie na vtedajšieho ministra hospodárstva. Pred podaním protestu prokurátora mala spoločnosť GVEN s.r.o. so žalobcom priateľský vzťah. Ministerstvo hospodárstva SR ako predstaviteľ štátu dňa 10.12.2015 vystavil pre spoločnosť GVEN s.r.o. poverenie na správu majetku a spravovanie služieb, t.j. od uvedeného dátumu GVEN s.r.o. zabezpečovala služby a správu budovy na základe poverenia a nie na základe zmluvy o poskytovaní služieb. Bolo začaté trestné stíhanie voči neznámemu páchatelovi za to, že dňa 14.10.2015 vnikol do budovy na O. XX v Bratislave a vymenil zámky, čím GVEN s.r.o. bránil v užívaní predmetných priestorov. Trestné stíhanie prevzala Národná kriminálna agentúra v Nitre a doteraz nie je právoplatne skončené. Čo sa týka kancelárie 029, táto bola zohľadnená v určenej výške nájmu z dôvodu, že táto bola priebežne využívaná viacerými klientmi, boli tam písacie stoly a podľa potreby sa používala, detto sklad, kde sa uchovávala prevažne batožina a nábytok. Nájomné sa platilo prevodom od konkrétnych klientov. Svedkyňa nerozumie požiadavke žalobcu o vydanie bezdôvodného obohatenia za to sporné obdobie, keď de facto nebol vlastníkom a ešte aj robil všetko preto, aby neprešiel protest prokurátora. Toto nájomné, ktoré sa vyberalo, bolo uhrádzané žalobcovi formou vyúčtovacích faktúr, kde bolo presne špecifikované služby, energie, výnosy a iné. O tom, že likvidátor vedel, že sa v budove nachádzajú nájomníci, ktorých z časti zazmluvnil aj on, možno vyčítať aj zo zmluvy o prevode vlastníctva k budove, ktorej vklad bol neskôr zrušený na protest prokurátora. Dňa 05.10.2015 GVEN s.r.o. zaslala žalobcovi zoznam - evidenciu pohľadávok a záväzkov, čo v tej dobe bolo cca 103.000 Eur, kde sú uvedené všetky faktúry, aj za dotknuté obdobie a vyúčtovacie sumy (výnosy, náklady a rozdiel), budova bola vysoko stratová, ťahala to celé GVEN s.r.o., pričom uvedenú pohľadávku si GVEN s.r.o. uplatnila v konkurze na žalobcu. Uvedený zoznam prevzal B. dňa 16.10.2015. Všetko nájomné bolo vyplatené žalobcovi formou vyúčtovania. Spôsob platenia nájmu bol medzi spoločnosťou GVEN s.r.o. a žalovaným dohodnutý na účet, ktorý bol uvedený na predmetnej zmluve v záhlaví (všetko bolo vykonávané bezhotovostným prevodom). K výške nájomného svedkyňa uviedla, že porovnaní so zmluvami, ktoré uzatváral L.. B., vtedajší likvidátor, spoločnosť GVEN s.r.o. nájomné predražili. Pri určovaní ceny nájmu vychádzala spoločnosť GVEN s.r.o. z nájmovej zmluvy, ktorú uzatváral L.. B. na kancelárii, čo bolo 8,00 Eur mesačne za celú kanceláriu, ktorá je výmerou podobná. Nevykurovaný sklad v danej lokalite spoločnosť GVEN s.r.o., pri tvorbe ceny nájmu nenašla a spoločne užívanú kanceláriu (viacerými subjektmi) rovnako nenašla, t.j. cena sa uzatvárala dohodou. Žalovaný v čase uzatvárania zmluvy o nájme vedel kto je vlastníkom budovy. Priestory prenajaté žalovanému boli predmetom nájmu aj iným osobám, avšak podľa názoru svedkyne, žalovaný uvedené priestory nikdy reálne nevyužíval. Na margo uviedla, že žalobca podal na GVEN s.r.o. trestné oznámenie za neodvádzané dane za roky 2014 - 2016, pričom daňová kontrola zistila, že všetky veci má GVEN s.r.o. v poriadku a zistila, že dane

neodvádzal B. a doteraz sa to rieši, cca 47.000 Eur nezdanených. Od kedy spoločnosť GVEN s.r.o. prevzala správu budovy, svedkyňa nikdy v budove nevidela, tento sa o budovu nezaujímal.

8. Žalovaný sa zhrňujúco (okrem už prezentovaného) k nároku uplatnenému žalobcom vyjadril písomne podaním doručeným súdu dňa 29.03.2019, v ktorom uviedol, že žalobca v tomto konaní do dnešného dňa nepreukázal, že by žalovaný predmetné nebytové priestory skutočne počas žalovaného obdobia užíval. Žalovaný rozhodne odmieta, že by prenajaté priestory užíval počas celej doby, za ktoré si žalobca nárokuje vydanie údajného bezdôvodného obohatenia. Akékoľvek bezdôvodné obohatenie musí podľa zákona však vždy spočívať v skutočnom obohatení sa (t.j. vo faktickom „odužívaní“ predmetných priestorov žalovaným), nie iba v právnej alebo teoretickej možnosti obohatiť sa (t.j. iba možnosti užívať predmetné priestory). Jediná osoba, ktorá po nezákonnom prevode predmetnej nehnuteľnosti vystupovala voči nájomcom priestorov v predmetnej nehnuteľnosti, ako aj voči spoločnosti GVEN s.r.o., v postavení faktického nájomcu a držiteľa, bola Európska agentúra vzdelávania, n.o., IČO: 45 746 575 (ďalej len „EAV“). Z uvedeného ustanovenia je zrejmé, že bezdôvodné obohatenie spočíva v prijatí plnenia od osoby, na úkor ktorej k bezdôvodnému obohateniu došlo. Žalobca však po nezákonnom prevode nehnuteľnosti nemal predmetnú nehnuteľnosť vo svojej faktickej držbe a ani o jej držbu nemal záujem, keďže jej držbu aj vlastníctvo „previedol“ na EAV. Je preto vylúčené, aby nájomcom (a teda aj žalovanému) žalobca „plnil“ (t.j. fakticky v danom čase poskytoval priestory). V zmysle uvedeného nie je teda naplnený ďalší pojmový znak bezdôvodného obohatenia, ktorým je prijatie plnenia od oprávneného z bezdôvodného obohatenia. Ďalšou podstatnou skutočnosťou je, že v období od nezákonného prevodu vlastníctva predmetnej nehnuteľnosti, minimálne do opätovného „vrátenia“ vlastníctva budovy žalobcovi zrušením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, sa žalobca vzdal akýchkoľvek potenciálnych príjmov z priestorov predmetnej budovy, keďže mu vlastníctvo spolu s faktickou držbou dobrovoľne previedol na EAV, pričom vo vzťahu k predmetnej budove počas uvedeného obdobia nevykonával žiadnu obchodnú ani inú činnosť a za uvedené obdobie mu teda v dôsledku jej vlastného konania žiaden príjem a už vôbec nie zisk z predmetných priestorov fakticky nemohol vzniknúť. Ak teda žalobca uvádza, že škoda, ktorá žalobcovi v dôsledku užívania priestorov žalovaným vznikla predstavuje ušlý zisk žalobcovi na príjmoch z predmetných priestorov, ide zo strany žalobcu prinajmenšom o úmyselné zavádzanie súdu. Z príjmov z predmetných priestorov navyše vôbec nebolo možné objektívne zisk vytvoriť, keďže zjavne nepostačovali ani na prevádzku budovy. Z oznámenia o evidencii pohľadávok a záväzkov zo dňa 05.10.2015 navyše vyplýva, že akékoľvek príjmy z predmetných priestorov (t.j. aj nájomné za užívanie priestorov od žalovaného) boli žalobcovi už uhradené formou pokrytia prevádzkových nákladov predmetnej budovy, pričom aj o tieto prijaté úhrady nájomného od nájomcov sa tak žalobcovi znížil dlh voči spoločnosti GVEN s.r.o. z titulu straty z prevádzkovania budovy. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že žalobca si v tomto konaní duplicitne uplatňuje už obdržané plnenia. Argumentácia žalobcu, že uvedená zmluva by mala byť neplatná pre nerozlíšiteľnosť nájomného a výšky úhrad za služby spojené s nájmom jednak nevyplýva zo samotného znenia ust. § 3 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zákon požiadavku rozlíšiteľnosti výšky nájmu a výšky úhrad nestanovuje) a snaha vyložiť takým spôsobom predmetné ustanovenie zákona by bola v súčasnosti prekonaná modernou rozhodovacou praxou súdov, ktorá uprednostňuje výklad zmluvy v prospech jej platnosti v prípade absencie niektorej z povinných náležitostí zmluvy pred formalistickým výkladom, a to najmä v prípadoch, v ktorých medzi samotnými zmluvnými stranami tieto formálne náležitosti neboli nikdy predmetom sporu, reklamácie, alebo dôvodom na odstúpenie od zmluvy a zároveň práva a povinnosti z takejto zmluvy, zmluvné strany počas trvania zmluvného vzťahu aspoň určitý čas vykonávali. Žalovaný súčasne upozornil, že v danom prípade neplatnosť Nájomnej zmluvy tvrdí (voči zmluvnej strane ktorú má predmetné ustanovenie chrániť) tretia osoba - žalobca, motivovaná pomstou alebo snahou o vlastné obohatenie sa.

9. Žalobca sa zhrňujúco (okrem už prezentovaného) k nároku uplatnenému žalobou a procesnej obrane žalovaného vyjadril písomne podaním doručeným súdu dňa 02.04.2019, v ktorom uviedol, že žalobca, resp. jeho likvidátor nemohol zmluvou o správe preniesť viac oprávnení ako mal on sám. Spoločnosť GVEN s.r.o. poznala oprávnenia likvidátora žalobcu, ako aj limitácie likvidátora v súvislosti s nakladaním s prioritným majetkom, o čom svedčia jej vyjadrenia zachytené v konaní o vypratanie vedenom pred Okresným súdom Bratislava II pod sp. zn. 25Cb/436/2015, kde spol. GVEN s.r.o. vystupovala ako žalovaný (konkrétne na 4. strane v poslednom odseku odvolania proti Uzneseniu č.k. 25Cb/436/2015-91 zo dňa 18.11.2015 uvádzala: „...teda vyššie uvedené nehnuteľnosti nemožno založiť, ani inak použiť na zabezpečenie záväzkov neziskovej organizácie ani tretej osoby, nemožno ho predať, darovať, ani prenechať do nájmu alebo výpožičky“. Rovnako spoločnosť GVEN s.r.o. vo viacerých popretiach

pohľadávok veriteľom v konkurznom konaní na majetok žalobcu, ako úpadcu uvádzala, že likvidátor nepostupoval s náležitou starostlivosťou a konal v rozpore s ustanoveniami § 31a ods. 2 a 3 Zákona o neziskových organizáciách. Nebolo vôľou žalobcu preniesť oprávnenie uzatvárať nájomné zmluvy na spoločnosť GVEN s.r.o., o čom svedčí jednak textácia zmluvy o správe a jednak aj výpoveď likvidátora žalobcu - JUDr. Hríba zachytená na pojednávaní v súdnom konaní vedenom pred Okresným súdom Bratislava III sp. zn. 23Cb/63/2016. Tvrdenie svedkyne, že užívanie predmetných priestorov bolo žalobcovi uhradené formou vyúčtovacích faktúr neobstojí, nakoľko žalobca z vyúčtovacej faktúry nemal možnosť dozvedieť sa to, kto užíva nehnuteľnosť, koľko za užívanie nehnuteľnosti uhradil a žalobcovi tieto úhrady neboli žiadnym spôsobom uhradené. Zo zmluvy o poskytovaní služieb nevyplývalo, že by si spoločnosť GVEN s.r.o. mohla započítavať aj akékoľvek bezdôvodné obohatenie, ktoré by prípadne bolo namiesto žalobcu zaplatené priamo jej. Tvrdenie svedkyne o tom, že žalobca vedel o osobách užívajúcich nehnuteľnosť z dôvodu, že túto skutočnosť uviedol aj v zmluve o prevode vlastníckeho práva je zavádzajúce. Žalobca v minulosti uzavrel zmluvy o nájme na dobu určitú, žalobca nemal vedomosť, či došlo k vyprataniu priestorov po uplynutí doby určitej alebo nie, preto z dôvodu predchádzania sporov v zmluve uviedol možnosť užívania budovy inými (jemu nie známymi) osobami.

10. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov založených v spise, výsluchom svedka a zistil nasledovný skutkový stav:

11. Z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. O. U. súd zistil, že vlastníkom pozemku parcela registra "C" č. XXXXX/XX o výmere 828 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, pozemku parcela registra "C" č. XXXXX/XX o výmere 1120 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a stavby so súpis.č. XXXX, postavenej na pozemku parcela registra "C" č. XXXXX/XX o výmere 828 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, bol ku dňu 13.07.2015 žalobca, ktorý uvedené nehnuteľnosti nadobudol rozhodnutím Ministerstva hospodárstva SR, č. 262/2005-001 zo dňa 04.02.2005. Ku dňu 13.08.2016 bola vlastníkom uvedených nehnuteľností Európska agentúra vzdelávania, n.o., ktorá uvedené nehnuteľnosti nadobudla kúpnu zmluvou.

12. Žalobca ako objednávateľ na jednej strane a spoločnosť GVEN s.r.o. ako dodávateľ na strane druhej, uzatvorili dňa 09.10.2013 zmluvu o poskytovaní služieb. Predmetom zmluvy bolo zabezpečovanie dodávateľom vo vlastnom mene pre objednávateľa služieb uvedených v čl. 1 bod 2 zmluvy. Podľa písm. m) čl. 1 bod 2 zmluvy, dodávateľ poskytoval zabezpečovanie všetkých úkonov súvisiacich s prenájmom obytných miestností, kancelárskych priestorov a školiacich priestorov v budove a doplnkových služieb súvisiacich s týmto prenájmom. Podľa č. 2 bod 1. zmluvy, výnosy súvisiace s predmetom tejto zmluvy sú najmä tržby z prenájmu obytných miestností, kancelárskych priestorov a školiacich priestorov a poskytovanie doplnkových služieb súvisiacich s týmto prenájmom. Náklady a výnosy súvisiace s predmetom zmluvy budú mesačne, v lehote do 20. dňa nasledujúceho mesiaca zúčtované dodávateľom. Podľa bodu 10 čl. 4 zmluvy, objednávateľ bezodkladne uplatní prípadné reklamácie na plnenie predmetu zmluvy u zástupcu dodávateľa. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú.

13. Žalovaný ako nájomca na jednej strane a spoločnosť GVEN s.r.o. ako prenajímateľ na strane druhej, uzatvorili dňa 01.05.2015 zmluvu o nájme nebytových priestorov. Predmetom zmluvy bol nájom nebytového priestoru a to a) skladovacie priestory č. 007 o výmere 28,9 m² (prízemie) a kancelária č. 219 o výmere 32,9 m² (druhé poschodie). Podľa bodu 2 čl. I. zmluvy je predmet nájmu v správe prenajímateľa. Podľa bodu 1 čl. IV. zmluvy, nájomné vrátane prevádzkových nákladov bolo stanovené dohodou strán vo výške 100,-Eur mesačne a je splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca. Podľa bodu 2 čl. IV. zmluvy, prevádzkové náklady ako sú poplatky za energiu a ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom. V záhlaví zmluvy pri identifikačných údajoch spoločnosti GVEN s.r.o. je uvedené číslo jej bankového účtu. Nájom bol dohodnutý na dobu do 30.06.2025.

14. Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky listom pod č. 29568/2015-1000-59936 zo dňa 10.12.2015 poveril na správu prioritného majetku štátu a na zabezpečovanie služieb, spoločnosť GVEN s.r.o., ktorá je povinná vo vlastnom mene zabezpečovať všetky služby potrebné a súvisiace s prevádzkou budovy a jej priestorov. Podľa bodu m) poverenia, je spoločnosť GVEN s.r.o. povinná na poskytovanie a zabezpečovanie všetkých úkonov súvisiacich s prenájmom obytných miestností, kancelárskych priestorov a školiacich priestorov v budove a doplnkových služieb súvisiacich s týmto nájmom, iných mimoriadnych služieb podľa potreby.

15. Z dokladov o uhrádzaní nájomného predložených žalovaných súd zistil, že žalovaný uhradil bezhotovostným prevodom na účet spoločnosti GVEN s.r.o. totožným s bankovým účtom uvedeným v záhlaví zmluvy o nájme nebytových priestorov, dňa 29.12.2016 nájomné za mesiace júl 2015 až jún 2016 v celkovej výške 1.200 Eur. Na základe o dohody o započítaní pohľadávok uzatvorenej dňa 14.06.2016 medzi spoločnosťou GVEN s.r.o. a žalovaným, došlo k započítaniu záväzkov žalovaného plynúcich z nájomného za mesiac máj 2015 a jún 2015 vo výške 200 Eur.

16. Zo zápisnice o pojednávaní zo dňa 11.01.2017 v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava III, č.k. 23Cb/63/2016, súd z výpovede svedka L.. P. B. zistil, že tento bol od roku 2011 do roku 2016 likvidátorom žalobcu. Svedok ďalej uviedol, že zmluva o poskytovaní služieb bola uzatvorená za účelom zabezpečenia príjmu pre žalobcu a túto uzatvoril svedok v mene žalobcu. Všetky služby týkajúce sa chodu budovy platila spoločnosť GVEN s.r.o. Svedok vyslovil, že spoločnosť GVEN s.r.o. nebola oprávnená uzatvárať vo vlastnom mene zmluvy o prenajímaní vzdelávacích priestorov, čím sa na úkor žalobcu obohacoval. Žalobca nemal prehľad o jednotlivých príjmoch vyplývajúcich z užívania budovy. Vstup do budovy bol svedkovi zamedzený a obnovil sa až na konci roku 2016.

17. Z prehľadu ceny prenájmu nebytových priestorov v danej lokalite, čase a výmere, predloženom žalobcom súd zistil, že cena prenájmu týchto priestorov sa pohybuje v rozmedzí 8,-Eur až 15,-Eur za 1 m² za mesiac.

18. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor rozhodnutím č. H.-X/XX, Č.. X.-XXXXXX zo dňa 12.02.2016, vyhovel protestu prokurátora zo dňa 11.01.2016 a napadnuté rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor zo dňa 18.09.2015 č. X.-XXXXXX o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zrušil. Na odvolanie žalobcu a Európskej agentúry vzdelávania, n.o. proti uvedenému rozhodnutiu, vydal Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov referátu katastra nehnuteľností rozhodnutie č. H.-V. zo dňa 24.05.2016, ktorým odvolanie vyššie uvedených účastníkov zamietol a rozhodnutie č. H.-X/XX, Č.. X.-XXXXXX zo dňa 12.02.2016 potvrdil. Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor č. X.-XXXXXX zo dňa 11.08.2016, úrad návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech Európskej agentúry vzdelávania, n.o. zamietol.

19. Zo záznamu žalovaného zo dňa 01.10.2015 súd zistil, že dňa 01.10.2015 sa na recepciu budovy dostavili konateľovi žalovaného neznáme osoby, pričom jedna z nich sa predstavila ako p. B. s oznámením, že ako likvidátor žalobcu predal uvedenú budovu a že dovedol nových majiteľov budovy a idú sa ujať budovy, pričom títo so sebou dovedli aj pracovníkov SBS a rôzne náradie. Na vchodových dverách do budovy a na učebni č. 3 boli nimi vymenené zámky. Žalovaný prevádzkuje chod recepcie budovy.

20. Zo žalobného návrhu žalobcu podaného na Okresnom súde Bratislava I. č.k. 28Cb/86/2016 o vydanie bezdôvodného obohatenia, vedeného proti žalovanému v 1.rade obchodnej spoločnosti GVEN s.r.o. a žalovaného v 2.rade ESTRENO GROUP s.r.o. (žalovaný v tomto spore), súd zistil, že uvedený spor sa týka nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia plynúceho z príjmov z ubytovania a prenájmu priestorov počas trvania zmluvy o poskytovaní služieb, t.j. spor sa týka iného nároku, aký si uplatňuje žalobca v tomto konaní.

21. Zo zápisnice o pojednávaní zo dňa 20.03.2017 v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava III, č.k. 25Cb/63/2016, súd z výpovede svedkyne P. X. zistil, že táto bola zamestnancom žalobcu od roku 2005 do roku XXXX, pričom jej náplň práce pozostávala z poskytovania ubytovania tretím osobám v zariadení, vyberanie nájomného v hotovosti, ktoré odovzdávala žalobcovi a neskôr likvidátorovi žalobcu L.. B. a v období keď sa likvidátor dohodol so spoločnosťou GVEN s.r.o., že táto bude spravovať budovu, tak v mesiaci 09/2013 alebo 10/2013 určitú hotovosť vložila na účet spoločnosti GVEN s.r.o. Od uzatvorenia zmluvy, spoločnosť GVEN s.r.o. zabezpečovala a uhrádzala náklady na recepciu, upratovanie, ústredné kúrenie a vodu a táto aj uzatvárala zmluvy o ubytovaní.

22. Okresný súd Bratislava I. uznesením zo dňa 22.03.2016 č.k. 33CbR/52/2016, zakázal likvidátorovi L.. P. B. nakladať a scudzovať akékoľvek hnutel'né veci a nehnuteľné veci vo vlastníctve žalobcu a tiež nakladať a scudzovať prioritný majetok zapísaný na Liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. O. U..

23. Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi žalobcom ako prenajímateľom na jednej strane a fyzickou osobou K. Č. ako nájomcom na strane druhej, zo dňa 01.03.2013, súd zistil, že predmetom zmluvy bol prenájom kancelárie č. XXX s výmerou 14 m² s cenou nájmu vo výške 8,-Eur mesačne a nákladmi za služby spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 2,-Eurá.

24. Listom zo dňa 05.10.2015 spoločnosť GVEN s.r.o. oznámila žalobcovi evidenciu pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o poskytovaní služieb, podľa oznamu ktorého, spoločnosť GVEN s.r.o. eviduje voči žalobcovi ku dňu 30.09.2015 pohľadávku vo výške 103.733,58 Eur. Prílohou oznamu bol prehľad pohľadávok s uvedením čísla faktúry, fakturovanej sumy, dňom vystavenia, dňom splatnosti a výškou pohľadávky. Žalobca si prevzal uvedený oznam dňa 16.10.2015.

25. Národná kriminálna agentúra uznesením zo dňa 19.07.2017 pod ČVS: P-XXX/NKA-FP-ZA-XXXX, zastavila trestné stíhanie za obzvlášť závažný zločin porušovania povinnosti pri správe cudzieho majetku páchanej na organizácii Európska vzdelávacia akadémia, n.o.

26. Podľa ustanovenia § 72 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, likvidátor robí v mene spoločnosti len úkony smerujúce k likvidácii spoločnosti. Pri výkone tejto pôsobnosti plní záväzky spoločnosti, uplatňuje pohľadávky a prijíma plnenia, zastupuje spoločnosť pred súdmi a inými orgánmi, uzaviera zmiery a dohody o zmene a zániku práv a záväzkov. Nové zmluvy môže uzavierať len v súvislosti s ukončením nevybavených obchodov.

27. Podľa ustanovenia § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, tento zákon sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu.

28. Podľa ustanovenia § 3 ods. 1, 3 a 4 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“). Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak. Ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

29. Podľa ustanovenia § 107 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

30. Podľa ustanovenia § 451 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

31. Podľa ustanovenia § 456 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

32. Podľa ustanovenia § 457 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

33. Úvodom má súd za potrebné uviesť, že ak žalovaný tvrdil, že na Okresnom súde Bratislava I. prebieha pod č.k. 28Cb/86/2016 konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia medzi totožnými účastníkmi sporu o totožnom nároku, resp. o nároku, ktorý zahŕňa i nárok uplatnený v tomto konaní, z dôvodu ktorého je tu prekážka skôr začatého konania, súd sa s týmto názorom žalovaného stotožniť nemohol, nakoľko po preštudovaní uvedeného spisu súd zistil, že spor vedený na Okresnom súde Bratislava I. pod č.k. 28Cb/86/2016 sa týka nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia plynúceho

z príjmov z ubytovania („bytné“) a prenájmu priestorov počas trvania zmluvy o poskytovaní služieb, t.j. spor sa týka iného nároku, aký si uplatňuje žalobca v tomto konaní. Na základe uvedeného vyhodnotil súd námietku žalovaného o prekážke litispencie ako nedôvodnú.

34. Súd má z vykonaného dokazovania, po posúdení skutkovej stránky veci a právnom posúdení veci za preukázané, že žaloba žalobcu nie je dôvodná. Žalobca odvodzuje svoj nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia z neplatnej nájomnej zmluvy, skutočnosť ktorá bola medzi stranami sporná. Neplatnosť nájomnej zmluvy žalobca odvodzuje zo skutočnosti, že spoločnosť GVEN s.r.o. nemohla v zmysle zmluvy o poskytovaní služieb uzatvárať nové nájomné zmluvy, nakoľko jej toto právo žalobca v likvidácii nezveril. A ďalej neplatnosť nájomnej zmluvy žalobca odvodzuje od absencie spôsobu úhrady nájomného a absencie rozdelenia nájomného na cenu nájmu a náklady súvisiace s predmetom nájmu.

35. V prvom rade sa súd zaoberal otázkou (ne)platnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov s ktorou úzko súvisí zmluva o poskytovaní služieb a dospel k záveru, že zmluva o nájme nebytových priestorov je platná z nasledujúcich dôvodov. Ako jediný predpoklad neplatnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov vzal súd dôvod uvedený v § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a to dôvod tvrdeného neuvedenia spôsobu platenia nájomného. Ďalšie dva tvrdené dôvody neplatnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktoré žalobca uviedol a to nerozpísanie sumy nájomného (nájom a služby súvisiace s nájmom) a neoprávnenosť spoločnosti GVEN s.r.o. uzatvoriť zmluvu o nájme nebytových priestorov z dôvodu, že jej toto právo zo zmluvy o poskytovaní služieb nevyplyvalo, súd vyhodnotil z pohľadu zákona č. 116/1990 Zb. ako irelevantné. Čo sa týka nerozpísania sumy nájomného v zmluve, takáto skutočnosť zo zákona pre nebytové priestory nevplyva a teda jej neuvedenie nepostihuje právny úkon neplatnosťou. Pokiaľ žalobca opiera neplatnosť zmluvy o nájme nebytových priestorov o ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka vo vzťahu k tomu, že spoločnosť GVEN s.r.o. nemala právo uzatvoriť zmluvu o nájme nebytových priestorov, nakoľko jej toto právo zo zmluvy nevplyvalo, k tomuto dôvodu neplatnosti súd zaujme stanovisko nižšie. V tejto časti sa súd na základe uvedeného venuje tvrdenej absencii spôsobu platenia nájomného. Súd zohľadnil prioritu obsahu výkladu nájomnej zmluvy, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy pred výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, nakoľko sú obidva výklady možné (podľa nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 01.01.2009 sp.zn. I.ÚS 625/2003). Súd uznáva, že zmluva o nájme nebytových priestorov nie je formálne dokonalá, avšak je nad všetky pochybnosti zrejmé, že spôsob platenia nájomného bol určený v zmluve tak, že bol v záhlaví zmluvy pri identifikačných údajoch spoločnosti GVEN s.r.o. uvedený bankový účet spoločnosti GVEN s.r.o. (prenajímateľ), kde bolo nájomné preukázateľne zo strany žalovaného aj uhrádzané (podľa výpisu platieb). Za predpokladu, že by to tak nebolo, ostáva bez logického vysvetlenia uvedenie čísla bankového účtu spoločnosti GVEN s.r.o. do zmluvy o nájme nebytových priestorov (ak by súčasne nebolo uvedené aj bankové číslo účtu žalovaného). Z uvedeného vyplýva, že zmluvným stranám bol zrozumiteľný, jasný a určitý spôsob platenia nájomného. Súd tak uprednostnil prioritu individuálnej autonómie účastníkov zmluvy pred prílišným formalizmom hodnotenia (ne)platnosti zmluvy, nakoľko nie každý rozpor so zákonom má za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Preto je nutné vykladať ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka (na ktoré poukázal žalobca) pre rozpor so zákonom reštriktívne a nie extenzívne.

36. Ak by aj súd vyhodnotil, že zmluva o nájme nebytových priestorov je neplatná (s čím zásadne nie je možné súhlasiť na základe vyššie uvedeného), žalobca nepreukázal, že by sa práve žalovaný bezdôvodne obohatil na úkor žalobcu. Žalovaný preukázateľne uhradil nájomné za mesiace 5/2015 až 6/2016 a to spoločnosti GVEN s.r.o. ako prenajímateľovi. Výška nájmu bola stanovená na 100,- Eur mesačne, čo v prepočte k výmere prenajatých priestorov predstavovalo sumu 1,60 Eur / 1m² (100 : 61,80 m²), pričom obdobná zmluva, ktorú uzatvoril likvidátor žalobcu, stanovila výšku nájmu na 10,- Eur mesačne, čo v prepočte k výmere prenajatých priestorov predstavovalo sumu 0,71 Eur / 1m² (10 : 14 m²). Z uvedeného vyplýva, že cena nájmu bola stanovená vo vyššej cene ako bola stanovená samotným likvidátorom žalobcu pri inej zmluve (Zdenko I.) hoci v inom roku. V tejto súvislosti nemožno nespomenúť, že v danej situácii, keď sa žalobca nachádzal v likvidácii a správa budovy bola zverená spoločnosti GVEN s.r.o., ktorá prevzala záväzky žalobcu a tieto aj plnila, bolo pravdepodobnejšie prenajať nebytový priestor hoci aj za cenu nižšiu ako neprenajať ho vôbec, keďže na strane žalobcu (v likvidácii) bolo rovnako potrebné plniť si svoje záväzky voči tretím osobám, ktoré mal likvidátor resp. spoločnosť GVEN s.r.o. možnosť získať i prenájmom nebytových priestorov. Ak likvidátor nemal podľa zákona možnosť nakladať s nehnuteľnosťou, nič to nemení na skutočnosti, že mal zabezpečovať potrebné služby súvisiace s plnením zmlúv, ktoré boli dovtedy uzatvorené a to i formou postúpenia týchto

povinností na tretiu osobu (GVEN s.r.o.), nakoľko táto zmluva súvisela s ukončením nevybavených obchodov. Napriek jazykovému vyjadreniu uvedenému v ustanovení § 72 ods. 1 Obchodného zákonníka, nejde o taxatívny výpočet úkonov likvidátora, ale len o vymedzenie základných úkonov, ktoré smerujú k likvidácii spoločnosti. Likvidátor môže uskutočniť aj iné, im podobné úkony. Uzavretie novej zmluvy má totiž súvisieť s vykonaním likvidácie, nie s ukončením obchodov. Okrem toho, uzavretie novej zmluvy nemusí byť nevyhnutným na naplnenie účelu likvidácie, resp. na ukončenie neuzavretého obchodu, postačí ak uzatvorenie novej zmluvy je pre likvidáciu prospešné alebo efektívnejšie (o čom sa vyjadril aj svedok L.. B. vo svojej výpovedi na pojednávaní konanom na Okresnom súde Bratislava III.), čo je nepochybne aj týmto prípadom. Okrem iného, zmluvu o poskytovaní služieb podľa vyjadrenia svedkyne V. pripravoval sám likvidátor, ktorý má právnické vzdelanie a teda nebolo dôvodu mať pochybnosti o zákonnosti prevodu práv a povinností pri zabezpečovaní služieb spojených nielen s nájmom, keď o.i. v danej situácii je potrebné vykladať zmluvu na prospech spoločnosti GVEN s.r.o., ktorá zmluvu o poskytovaní služieb nepripravovala. V tejto súvislosti sa potom javí pravdepodobným, že sám žalobca mal úmysel a vôľu, aby nové nájomné zmluvy uzatvárala spoločnosť GVEN s.r.o. vo vlastnom mene (pre žalobcu) a uvedené právo resp. povinnosť zakotvil v bode 2. písm. m) Čl. 1 zmluvy o poskytovaní služieb, podľa ktorého je povinnosťou spoločnosti GVEN s.r.o. poskytovať zabezpečovanie všetkých úkonov súvisiacich s prenájmom obytných miestností, kancelárskych priestorov a školiacich priestorov v budove a doplnkových služieb súvisiacich s prenájmom. Za predpokladu, že by spoločnosť GVEN s.r.o. nebola oprávnená na uzatváranie nájomných zmlúv (čo z textácie uvedeného bodu nevyplýva), nič nebránilo stranám sporu resp. žalobcovi, aby si takéto ustanovenie do zmluvy zakotvil, nakoľko práve výklad textu zmluvy svedčí v prospech uzatvárania nájomných zmlúv, keď zahŕňa všetky úkony súvisiace s prenájmom a teda aj uzatváranie nájomných zmlúv. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia, ktorý predpoklad na uplatnenie tohto práva sám vyvolal, čo je v rozpore s dobrými mravmi.

37. V prípade žaloby o vydanie bezdôvodného obohatenia spravidla nemožno dospieť k meritórnemu záveru o dôvodnosti či nedôvodnosti žaloby bez toho, aby sa zo skutkového hľadiska ujasnilo, o ktorú z viacerých zákonných skutkových podstát bezdôvodného obohatenia ide (nález Ústavného súdu SR z 2. marca 2016, sp.zn. II.ÚS 620/2015). Žalobca odvodzoval nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia od neplatnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov. O plnenie bez právneho dôvodu ide tam, kde právny dôvod od samého začiatku neexistoval, ale aj vtedy, ak dodatočne odpadol. Neexistencia právneho dôvodu od začiatku znamená, že vôbec nenastala právna skutočnosť, ktorá by mala za následok vznik právneho vzťahu, obsahom ktorého by bola povinnosť a zároveň právo na poskytnuté plnenie. V prípade plnenia z neplatného právneho úkonu, právna skutočnosť, ktorou je spravidla zmluva, síce nastala, ale tento právny úkon je postihnutý neplatnosťou (je vadný). To znamená, že právny úkon nemal za následok vznik práva ani povinnosti na poskytnuté plnenie. V prípade vzniku bezdôvodného obohatenia z neplatnej zmluvy Občiansky zákonník v ustanovení § 457 totiž upravuje jeho dôsledky tak, že stanovuje vzájomnú povinnosť účastníkov zmluvy vrátiť si poskytnuté plnenia. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že žalobca nie je účastníkom zmluvy, ktorej neplatnosti sa domáha a teda podľa ustanovenia § 457 Občianskeho zákonníka, žalovaný nemá povinnosť vrátiť poskytnuté plnenie práve žalobcovi. Bolo potom na mieste žalovať neplatnosť zmluvy o poskytovaní služieb (ktorú uzatvoril žalobca so spoločnosťou GVEN s.r.o.), ktorá by založila i neplatnosť zmlúv uzatvorených medzi spoločnosťou GVEN s.r.o. a treťou osobou (v tomto prípade žalovaným) a to na rovnakom skutkovom základe o aký žalobca opiera svoje tvrdenia, keď uvádza, že zmluva (či už nájomná alebo o poskytovaní služieb) je neplatná inter alia z dôvodu, že túto nemohol likvidátor L.. B. pri vykonávaní svojej činnosti podľa ustanovenia § 72 ods. 1 Obchodného zákonníka vôbec uzatvoriť (a ani následne nemalo dôjsť k vzniku zmluvy o nájme nebytových priestorov), preto nemenej významnou sa potom javí i právo žalobcu žalovať priamo likvidátora žalobcu L.. B., či spoločnosť GVEN s.r.o. Podstatou bezdôvodného obohatenia je tak zákonom stanovená povinnosť toho, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, toto obohatenie vydať tomu, na koho úkor bol predmet bezdôvodného obohatenia získaný. Záväzkový vzťah z bezdôvodného obohatenia vznikne však len za splnenia určitých (zákonných) predpokladov, ktorými sú získanie bezdôvodného obohatenia na strane určitej osoby (obohateného), protiprávnosť získania bezdôvodného obohatenia, majetková ujma, ktorá postihuje určitú osobu (postihnutého) a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním bezdôvodného obohatenia určitou osobou a majetkovou ujmu inej určitej osoby. Kumulatívne splnenie týchto predpokladov musí preukázať ten, ktorý tvrdí, že na jeho úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 19.01.2012, sp.zn. 3Cdo92/2010). Súd má za to, že žalobca na základe vyššie uvedeného, nepreukázal, že by sa žalovaný na jeho úkor bezdôvodne obohatil, nakoľko nebolo sporné, že žalovaný za predmet nájmu

platil nájomné spoločnosti GVEN s.r.o. a teda neužíval predmet nájmu bezodplatne ani protiprávne. Ak žalobca pociťuje majetkovú ujmu, ktorá by mu mala plynúť z užívania nebytových priestorov vo vlastníctve žalobcu zo strany žalovaného, túto majetkovú ujmu si mal uplatňovať voči spoločnosti GVEN s.r.o., s ktorou mal uzatvorenú zmluvu o poskytovaní služieb, ktorá súčasne preberala nájomné a ktorá bola povinná mesačne k 20.dňu v mesiaci zúčtovať náklady a výnosy súvisiace s predmetom zmluvy o poskytovaní služieb. K uvedenému sa vyjadril vo svojej výpovedi na pojednávaní konanom na Okresnom súde Bratislava III. aj svedok L.. B., ktorý uviedol, že spoločnosť GVEN s.r.o. sa na úkor žalobcu obohacovala z dôvodu, že nemohla uzatvárať nájomné zmluvy. Tvrdenia žalobcu v konaní, že žalovaný sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil vo výške uplatneného nároku, tak vyznievajú čisto hypoteticky a z pohľadu ním uplatneného práva pred súdom nespôsobilé privodiť pre žalobcu priaznivý výsledok sporu.

38. Na margo súd považuje za dôležité ešte uviesť, že ak by aj zmluva o nájme nebytových priestorov bola neplatná (s čím zásadne nie je možné súhlasiť na základe vyššie uvedeného), nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia uplatnený voči žalovanému by bol premlčaný z nasledujúcich dôvodov. Ak ide o bezdôvodné obohatenie získané plnením z neplatného právneho úkonu, treba rozlišovať prípady relatívnej a absolútnej neplatnosti právneho úkonu, z ktorého sa plnilo, pričom v tomto prípade by mohlo ísť o nárok žalobcu z absolútne neplatného právneho úkonu, nakoľko nejde o dôvod relatívnej neplatnosti uvedený v ustanovení § 40a Občianskeho zákonníka. Bezdôvodné obohatenie získané z absolútne neplatného právneho úkonu vzniká spravidla od samého vzniku právneho úkonu. Objektívna premlčacia doba začne teda plynúť už od vzniku takéhoto právneho úkonu, resp. od poskytnutia plnenia na základe absolútne neplatného právneho úkonu, t.j. odo dňa 01.05.2015 (deň uzatvorenia zmluvy o nájme nebytových priestorov resp. deň začatia užívania nebytových priestorov). Subjektívna premlčacia doba začne plynúť odvtedy, keď sa oprávnený dozvie, že bolo získané bezdôvodné obohatenie a kto ho získal. Tieto okolnosti sa oprávnený obvykle dozvie už v čase vzniku absolútne neplatného právneho úkonu resp. vtedy, keď na základe takéhoto úkonu poskytol plnenie. V konaní nebolo preukázané, že si spoločnosť GVEN s.r.o. voči žalobcovi riadne a včas neplnila svoje povinnosti vyplývajúce jej zo zmluvy o poskytovaní služieb (najmä vo vzťahu k uzatváraniu nových zmlúv, ktoré mal podľa žalobcu uzatvárať práve žalobca), skutočnosť ktorú dokazuje i to, že žalobca si neuplatnil u spoločnosti GVEN s.r.o. počas trvania zmluvy o poskytovaní služieb právo zakotvené v bode 10 Čl. 4 zmluvy o poskytovaní služieb (táto skutočnosť preto rovnako nebola sporná). Z uvedeného vyplýva, že žalobca mal vedomosť o nájmovej zmluve uzatvorenej spoločnosťou GVEN s.r.o. (so žalovaným), resp. žalobca relevantne nepreukázal, aká skutočnosť mu mala brániť v tom, aby o týchto zmluvách nemal dôvod nevedieť (ako tá, že sa ďalej o osud správy budovy nezaujímal). V tejto súvislosti má súd za to, že žalobca vedel od 01.05.2015, že žalovaný užíva dotknuté priestory, pričom z vykonaného dokazovania vyplynulo, že tento sa nikdy nedožadoval vydania plnenia z údajného bezdôvodného obohatenia či už voči žalovanému alebo spoločnosti GVEN s.r.o., na základe skutočnosti ktorej sa právo na vydanie bezdôvodného obohatenia premlčalo v subjektívnej lehote dňa 02.05.2017 (žaloba doručená na súd dňa 26.09.2017), bez ohľadu na plynutie objektívnej premlčacej lehoty. Inter alia ak bol na katastrálny odbor Okresného úradu Bratislava doručený dňa 04.09.2015 návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech Európskej agentúry vzdelávania, n.o., IČO: 45 746 575 (osoba odlišná od žalobcu), zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti musela byť uzatvorená najneskôr týmto dňom (04.09.2015), je nepravdepodobné, aby nový záujemca nevedel v tomto prípade o nájomných vzťahoch, resp. že ho žalobca (likvidátor žalobcu) o týchto skutočnostiach neoboznámil alebo že by likvidátor žalobcu (žalobca) o týchto nájomných vzťahoch nevedel. Táto skutočnosť nebola v konaní preukázaná. Na základe uvedeného musel žalobca nad všetky pochybnosti vedieť najneskôr ku dňu 04.09.2015 o nájomných vzťahoch viažucich sa k predmetnej budove a preto ak subjektívna premlčacia doba neuplynula dňom 02.05.2017, uplynula práve 05.09.2017, z dôvodu ktorého by bol nárok žalobcu premlčaný. Tvrdenie žalobcu, že bol tomuto zamedzený prístup do budovy z dôvodu ktorého tento nevedel o nájomníkoch, nebol v konaní náležite zo strany žalobcu preukázaný.

39. Súd nevykonával dôkaz výsluchom svedka L.. B. navrhnutým zo strany žalobcu, nakoľko mal za to, že jeho výpoveď je zachytená na listine založenej do súdneho spisu v podobe zápisnice z pojednávania Okresného súdu Bratislava III. a i sám žalobca poukázal vo svojich vyjadreniach na túto listinu z ktorej citoval výpoveď navrhnutého svedka, pričom súd má za to, že uvedený svedok by žiadnu novú skutočnosť (ako tie o ktorých vypovedal pred Okresným súdom Bratislava III.) k sporu neuviedol. Vykonanie uvedeného dôkazu by tak bolo nehospodárne a neúčelné a jeho nevykonanie nie je

nevyhnutné pre správne rozhodnutie vo veci. Okrem iného súd považoval vykonané dokazovanie inými dôkaznými prostriedkami za postačujúce.

40. Záverom súd dodáva, že do práva na spravodlivý proces nepatrí právo strany sporu, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov, ani právo na to, aby bola strana sporu pred všeobecným súdom úspešná, tzn. aby sa rozhodlo v súlade s jej požiadavkami a ani právo strany sporu vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazom súdom, prípadne sa dožadovať ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia dôkazov. Ak aj strany sporu navrhli vykonať dokazovanie vo väčšom rozsahu, resp. ďalšími dôkazmi, počas konania od týchto návrhov upustili, resp. netrvali na ich vykonaní z dôvodu ktorého súd na tieto neprihliadol. Súd rovnako tak nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie súdneho rozhodnutia nemá odpovedať na každú námietku alebo argument, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie vo veci.

41. Podľa ustanovenia § 255 ods. 1 a ods. 2 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. 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.

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

43. O trovách konania tak súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. <aspi://module='ASPI'&link='160/2015%20Z.z.%2523255'&ucin-k-dni='30.12.9999'> Civilného sporového poriadku a ustanovenia § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že žalovanému priznal právo na náhradu trov konania z dôvodu, že žalovaný mal vo veci úspech celom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.), a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).