

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 23Cb/145/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1217217775  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Kudravá  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2019:1217217775.6

## 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: SCHEIBNER INSURANCE BROKER s.r.o., IČO: 46 825 291, so sídlom Ľaliová 23/2787, 821 05 Bratislava, právne zastúpený: advokátska kancelária agner & partners, s. r. o., IČO: 36 722 758, so sídlom Špitálska 10, 811 08 Bratislava, o zaplatenie 5.904 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 doručenou na tunajší súd dňa 26.09.2017 domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy 5.904 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 Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre katastrálne územie T. I., obec H. - I.Č. T. I., okres Bratislava V., evidovaných v katastri nehnuteľností ako: pozemok s parcelným číslom XXXXX/XX, o výmere 828 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, pozemok s parcelným číslom XXXXX/XX, o výmere 1.120 m<sup>2</sup>, 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 - V. H., 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 29.12.2014 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 kancelária číslo 109 o výmere 16,00 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na prvom poschodí Stavby a kancelária číslo 116, o výmere 25,00 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa na prvom 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 29.12.2014 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 41 m<sup>2</sup> od 29.12.2014 do 30.06.2016, čo je spolu 18 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 kancelárskych priestorov. Žalovaný ako nájomca uzatvoril dňa 29.12.2014 so spoločnosťou GVEN s.r.o. ako prenajímateľom Zmluvu o nájme nebytových priestorov s dobou nájmu od 01.01.2015 do 31.12.2025 a mesačným nájomným 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 nájomné a dodržiaval dojednané zmluvné podmienky. Žalovaný užíval predmet nájmu odo dňa 01.01.2015 a nie ako tvrdí žalobca, že dňom začatia užívania predmetu nájmu bol deň 29.12.2014, tento deň bol len dňom uzatvorenia zmluvy o nájme nebytových priestorov. O skutočnosti, že žalovaný užíval predmetné priestory žalobca vedel, pričom až do momentu podania žaloby túto skutočnosť nikdy nerozporoval a v obsahu 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 ujmom 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 Nobelovej ul. 16 v Bratislave a vedel od 01.01.2015, 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 01.01.2017. Žalovaný namietol i pasívnu vecnú legitímáciu, 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.

4. V replike žaloby doručenej súdu dňa 11.12.2017 žalobca uviedol, že predmetom Zmluvy bolo v prvom rade zabezpečenie stálej recepcie a služieb nevyhnutných na zabezpečenie chodu nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, v žiadnom prípade nebolo predmetom Zmluvy uzatváranie nájomných, resp. obdobných zmlúv. Zmluvu o nájme nebytových priestorov uzatvorenú medzi spoločnosťou GVEN s.r.o. a žalovaným dňa 29.12.2014 (ďalej len „Zmluva o nájme“) je tak v zmysle ustanovenia § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“) potrebné považovať za absolútne neplatnú. Zmluva totiž neobsahovala žiadne splnomocňovacie

ustanovenie, ktoré by spoločnosť GVEN s.r.o. oprávňovala na uzatváranie nájomných, resp. obdobných zmlúv. Pokiaľ tak Žalovaný vo vyjadrení uvádza, že riadne uhradil mesačné nájomné na základe Zmluvy o nájme, plnil tak spoločnosti GVEN s.r.o. bez právneho dôvodu a navyše bez právneho dôvodu na úkor žalobcu užíval nebytový priestor, ktorý bol predmetom nájmu v zmysle uvedenej neplatnej Zmluvy o nájme (ďalej len „Nebytový priestor“). Žalobca poukázal na č. 4 bod 1 a 2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov. Spoločnosť GVEN s.r.o. v právnom postavení dodávateľa svojím konaním sústavne porušovala povinnosti, ktoré jej vyplývali zo Zmluvy, a to práve predovšetkým tým, že bez akéhokoľvek oprávnenia, či súhlasu žalobcu uzatvárala nájomné zmluvy, zmluvy o ubytovaní, či iné zmluvy, ktorých predmetom bolo prenechanie nehnuteľnosti (areálu na T. XX) do užívania tretím osobám, pričom z tejto protiprávnej činnosti získavala značný finančný prospech, bez toho aby tento akýmkoľvek spôsobom vyúčtovala žalobcovi. Spoločnosť GVEN s.r.o. mala v prospech žalobcu vyhľadávať potenciálnych záujemcov o užívanie časti priestoroch nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, avšak v žiadnom prípade s nimi nemala oprávnenie uzatvárať zmluvy o užívaní priestorov vo vlastnom mene a poberať z takejto činnosti zisk. Žalobca dokonca do priestorov v jeho výlučnom vlastníctve nemal prístup, keďže v tomto mu bránili osoby fakticky a právne zviazané so spoločnosťou GVEN s.r.o. Ak žalovaný tvrdil, že žalobca nepreukázal podmienky pre vznik nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia, žalovaný tvrdí, že protiprávnosť bezdôvodného obohatenia vyplýva z toho, že žalobca užíval Nebytový priestor bez právneho dôvodu, respektíve v tomto prípade na základe neplatného právneho úkonu, teda Zmluvy o nájme. Žalobcovi vznikla škoda (majetková ujma) vo forme ušlého zisku. Ušlý zisk spočíva v tom, že žalobca nedosiahol majetkového prospechu, ktorý by dosiahol alebo mohol dosiahnuť, ak by nedošlo protiprávnemu konaniu. V tomto prípade žalobca nemohol z dôvodu užívania Nebytového priestoru žalovaným bez právneho dôvodu, uplatňovať svoje výlučné vlastnícke právo a oprávnenia s ním spojené, a teda ani oprávnenie prenechať Nebytový priestor do užívania inému za odplatu. V prípade, ak by mal žalovaný so žalobcom riadne uzavretú zmluvu o užívaní Nebytového priestoru, bol by povinný platiť mu odplatu za užívanie týchto priestorov, k čomu však nedošlo. Bezdôvodným obohatením žalovaného na úkor žalobcu tak došlo k nezväčšeniu aktív žalobcu, to znamená k majetkovej ujme. Žalobca je presvedčený, že príčinná súvislosť je jasne daná tým, že žalobca sa bezdôvodne obohacoval tak, že neuhradil výlučnému vlastníčkovi Nebytového priestoru odplatu za jeho užívanie a užíval nebytový priestor žalobcu, čím žalobcovi vznikla škoda vo forme ušlého zisku. Žalobca námietku premičania vznesenú žalovaným poprel, nakoľko žalobcovi nie je zrejmé, na základe čoho má žalovaný vedomosť, že žalobca vedel o užívaní Nebytového priestoru presne od 01.01.2015. Podľa názoru žalobcu je nepochybné, že spoločnosť GVEN s.r.o. (osoby za ňu konajúce) pri uzatváraní Zmluvy o nájme vedela, že na takýto právny úkon nemá oprávnenie, a že týmto poškodzuje Žalobcu. V tejto súvislosti zároveň poukazujeme, že štatutárnym orgánom a jediným spoločníkom žalovaného a rovnako aj spoločnosti GVEN s.r.o. bola v rozhodnom čase tá istá osoba. Z tohto dôvodu je žalobca toho názoru, že v tomto prípade ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie žalovaného na úkor žalobcu.

5. V duplike k vyjadreniu žalovaného doručenej súdu dňa 17.01.2018 žalovaný uviedol, že v zmysle zmluvy o poskytovaní služieb uzatvorenej medzi spoločnosťou GVEN s.r.o. ako dodávateľom na jednej strane a žalobcom ako objednávateľom na strane druhej zo dňa 09.10.2013 je zrejmé, že spoločnosť GVEN s.r.o. mala oprávnenie na uzatváranie zmlúv vo vlastnom mene, predmetom ktorých bol aj prenájom kancelárskych priestorov tak, ako tomu bolo v prípade žalovaného. Navyše poukázal na č. 4 bod 10 zmluvy o poskytovaní služieb, podľa ktorej žalobca nikdy nevyužil reklamáciu na plnenie predmetu zmluvy, z čoho vyplýva, že žalobca nemal námietky k plneniu predmetu zmluvy zo strany spoločnosti GVEN s.r.o. K tvrdeniu žalobcu ohľadom neplatnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov, uviedol, že túto nikdy nikto za neplatnú nevyhlásil, pričom nie je zrejmé, že by sa žalobca niekedy domáhal vyhlásenia neplatnosti tejto, respektíve podal žalobu o určenie neplatnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov, na základe čoho má žalovaný za to, že snahou žalobcu je účelovými a ničím nepreukázanými tvrdeniami sa obohatiť na úkor žalovaného, ktorý si splnil všetky povinnosti, ktoré mu vyplývali zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 29.12.2014, pričom opätovne zdôraznil, že nemá v tomto sporovom konaní pasívnu vecnú legitímáciu, keďže tento sa na úkor žalobcu žiadnym spôsobom neobohatil. Žalobca nepreukázal ani získanie bezdôvodného obohatenia, ku ktorému musí dôjsť protiprávnym spôsobom, na základe čoho ani nemohlo dôjsť k majetkovej ujme a príčinnej súvislosti medzi získaním bezdôvodného obohatenia a majetkovou ujmom, keďže k žiadnemu protiprávnemu konaniu žalovaného vo vzťahu k žalobcovi nedošlo. Žalovaný záverom uviedol, že spoločnosť GVEN s.r.o. bola poverená na základe poverovacej listiny č. XXXXX/XXXX-XXXX-XXXX zo dňa 10.12.2015 Ministerstva hospodárstva SR, ministrom JUDr. D. R., 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 nachádzajúcej sa na T. Č.. XX v Bratislave a doplnkových služieb súvisiacich s týmto prenájmom a iných mimoriadnych služieb podľa potreby.

6. Na pojednávaní konanom dňa 15.01.2019, 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 nájomné zmluvy ako aj z dôvodu, že zmluva o nájme nebytových priestorov nemá podstatné náležitosti vyžadované zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, konkrétne podľa § 3 ods. 3 zák. Zo zmluvy nie je jasné výška nájomného a určenie spôsobu jeho platenia. Výška nájomného je určená nejasne z dôvodu, že v zmluve je ako nájomné určené ako nájomné spolu s úhradami za služby spojené s nájmom, pričom zo zmluvy ani z iných skutočností nie je možné určiť, aká časť tejto zmluvy mala predstavovať nájom a aká časť sumy úhrady spojené s nájmom. Čo sa týka spôsobu platenia nájmu, ten vôbec nebol v zmluve určený. Čo sa týka absencie oprávnenia spoločnosti GVEN s.r.o. uzatvárať nájomné zmluvy, táto mylne uvádza, že toto jej oprávnenie vzniklo na základe zmluvy medzi ňou a žalobcom (zmluva o spolupráci), avšak uvedená zmluva mala zabezpečovať správu budovy, nebolo v úmysle žalobcu ako zmluvnej strany postúpiť oprávnenie uzatvárať zmluvy o nájme, či iné obdobné zmluvy. Uvedené je možno vyvodzovať z textu zmluvy, kedy na spoločnosť GVEN s.r.o. bolo prenesené oprávnenie uskutočňovať úkony súvisiace s nájmom, nie však uzatvárať nájomné zmluvy - odovzdanie kľúčov, preberanie nájomného, odovzdanie huteľných vecí súvisiacich s nájmom, ako sú obliečky a pod., kontrola priestorov po skončení nájmu a pod. Na preukázanie vôle žalobcu uzavrieť zmluvu o spolupráci, ktorou sa nespĺnomočovala spoločnosť GVEN s.r.o. na uzatváranie nájomných zmlúv žalobca predložil ako dôkaz výpoveď bývalého likvidátora žalobcu JUDr. R., uskutočnenú na OS BA III v konaní 23Cb/63/2016. Mechanizmus uzatvárania nájomných zmlúv bol pred uzatvorením zmluvy o poskytovaní služieb taký, že likvidátor konajúci v mene žalobcu sám uzatváral v jej mene nájomné zmluvy. Po uzatvorení zmluvy o poskytovaní služieb mechanizmus uzatvárania zmlúv mal byť taký, že spoločnosť GVEN s.r.o. vyhľadá záujemcu o nájomnú zmluvu a túto nájomnú zmluvu uzatvorí sám žalobca s klientom. Po uzatvorení zmluvy o poskytovaní služieb likvidátor odovzdal spoločnosti GVEN s.r.o. všetky uzatvorené nájomné zmluvy tak, aby spoločnosť GVEN s.r.o. mohla pristúpiť k výkonu povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako napr. vyberanie nájomného a pod. Predtým sa nájomné platilo zamestnancovi žalobcu, či už v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom v rôznych termínoch podľa uzavretých zmlúv. Na základe skutočnosti, že bola uzatvorená zmluva o poskytovaní služieb, pracovná zmluva bola s týmto zamestnancom žalobcu ukončená. Zmluva so spoločnosťou GVEN s.r.o. bola uzatvorená za účelom ušetrzenia financií pri správe budovy. Žalovaný k prednesu žalobcu uviedol, že žalobca mal vedomosť o tom, že spoločnosť GVEN s.r.o. uzatvára nájomné zmluvy, o čom svedčí aj výpoveď zamestnankyne žalobcu p. D. zo dňa 20.03.2017 založená v súdnom spise aj pri inom konaní, t.j. 58C/68/2017 (tunajší súd). V uvedenom je predmetom konania obdobný nárok žalobcu, avšak žalovaným je ESTRENO GROUP. Máme za to, že k bezdôvodnému obohateniu nemohlo na strane žalovaného dôjsť najmä z dôvodu, že k užívaniu nebytových priestorov existoval platný právny titul, ktorým bola nájomná zmluva uzavretá medzi žalovaným a spoločnosťou GVEN s.r.o., ktorá bola uzavretá v súlade s platnou zmluvou o poskytovaní služieb medzi spoločnosťou GVEN s.r.o. a žalobcom. K neplatnosti nájomnej zmluvy tvrdenej žalobcom, žalovaný poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu ČR sp.zn. II. ÚS/685/2018. Keďže žalobca tvrdí, že spoločnosť GVEN s.r.o. nemala oprávnenie na uzatváranie nájomných zmlúv, žalovaný považuje toto tvrdenie za nelogické a nevychádzajúce zo skutkových okolností okrem toho, že ani z obsahu zmluvy o poskytovaní služieb nevyplýva povinnosť neuzatvárať zmluvy. Keďže spoločnosť GVEN s.r.o. sa zaviazala na prevzatie dlhu spoločnosti TERMINING vo výške 30.000 Eur, zaviazala sa i refundovať mzdu bývalej zamestnankyne žalobcu, takže ak by mala mať spoločnosť GVEN s.r.o. príjem len z existujúcich nájomných zmlúv, tak je logické, že do takého vzťahu by nikdy nevstúpila vzhľadom na prevzaté záväzky. Čo sa týka predloženej zápisnice zo strany žalobcu, ktorá obsahuje výpoveď JUDr. R. bývalého likvidátora žalobcu, v konaní č. 23Cb/63/2016 na Okresnom súde Bratislava III. žalovaný uviedol, že na strane 3 posledný odsek bolo, aby žalobca budovu využil a zabezpečil príjem pre žalovaného. Toto je v rozpore s tvrdením žalobcu, že zmluva o poskytovaní služieb bola uzavretá za účelom šetrenia financií. JUDr. R. priznal v predmetnej výpovedi na str. 4 zápisnice, že účelom zmluvy o poskytovaní služieb bolo aj, aby spoločnosť GVEN s.r.o. uzatvárala nájomné zmluvy a jediný argument podľa JUDr. R., pre ktorý by tak nemohla činiť, bola tá, že by na to nedal súhlas žalobca. Nikde v zmluve nie je uvedené, že by takýto súhlas žalobcu pri uzatváraní nájomných zmlúv bol potrebný. Účelom zmluvy o poskytovaní služieb bolo vykonávanie podnikateľskej činnosti spoločnosti GVEN s.r.o. a zmluvou o poskytovaní služieb mala výnosmi z nájomných zmlúv vyrovnáť záväzky, ktoré prevzala od žalobcu. Výnosy z nájmu zostávali spoločnosti GVEN s.r.o. V

prípade, že tieto výnosy nepostačovali na vyrovnanie záväzkov prevzatých od žalobcu a nepostačovali ani na správu budovy, spoločnosť GVEN s.r.o. vyúčtovala žalobcovi nedoplatok faktúrou a tieto si uplatňuje voči žalobcovi v pozícii žalovaného na OS BA III (cca 110.000 Eur, prihlásené riadne a včas do konkurzu vyhláseného na žalobcu). Žalovaný platil nájom spoločnosti GVEN s.r.o. bezhotovostným prevodom. Keďže do vzťahu medzi žalovaným a žalobcom vstúpilo množstvo skutkových okolností, nie je daný kauzálny nexus. Všetky nezrovnalosti medzi sporovými stranami vyvolal práve likvidátor JUDr. R.. Preto žalovaný považuje uplatnený nárok za rozporný s dobrými mravmi a môže to hraničiť i so šikanóznym výkonom práva.

7. Na pojednávaní konanom dňa 19.03.2019 žalovaný poukázal na výpoveď prokuristu spoločnosti GVEN s.r.o. pani H. (v konaní 58C/68/2017 tunajšieho súdu) z ktorej vyplynulo, že na uzatváranie nájomných zmlúv mala spoločnosť GVEN s.r.o. oprávnenie jednak v zmysle ustanovení zmluvy o poskytovaní služieb a jednak z dôvodu, že uzatváranie nových nájomných zmlúv predpokladala aj hospodárska kauza uzatvorenia zmluvy o poskytovaní služieb. Keďže účelom zmluvy o poskytovaní služieb bolo zabezpečiť chod budovy, potom čo v dôsledku dlhov spôsobených likvidátorom Hríbom došlo k odpojeniu budovy od dodávky tepla spoločnosťou TERMING, a teda účelom uzavretia predmetnej zmluvy bolo najmä zabrániť vznikajúcej škode na budove a škode vznikajúcej vlastníčkovi budovy v dôsledku nemožnosti užívania priestorov nájomcami, ako aj účelom bolo zabrániť prehľbovaniu dlhov žalobcu. Svedkyňa potvrdila, že spoločnosť GVEN s.r.o. prevzala záväzky vo výške 33.000 Eur súvisiace s prevádzkou budovy, ktoré riadne uhradila. Ďalej svedkyňa potvrdila, že autorom predmetnej zmluvy boli p. R. a p. M., preto žalovaný poukázal na výklad zmluvy v neprospech navrhujúcej strany. Svedkyňa preukázala, že spôsob platenia nájomného bol spoločnosťou ESTRENO GROUP dohodnutý vo forme bezhotovostného prevodu, keďže v záhlaví nájomnej zmluvy bolo uvedené číslo účtu a tak to bolo platenie nájomného nastavené aj voči iným nájomcom podnikateľom. Spoločnosť GVEN s.r.o. musela pri hľadaní nových nájomcov postupovať rýchlo vzhľadom na snahu zabrániť ďalšej strate pri prevádzke budovy a preto nemohla rok čakať na najvyššiu ponuku nájomného a zatiaľ mať predmetné priestory prázdne. Svedkyňa potvrdila, že žalobca nikdy nepožiadaval spoločnosť GVEN s.r.o. o nahliadnutie do dokumentov vedených v súvislosti so správou budovy a nikdy pred prekazením protestu prokurátora nenamietal žalobca výkon povinnosti zo zmluvy o poskytovaní služieb spoločnosťou GVEN s.r.o. Z uvedeného je zrejmé, že súčasne konanie žalobcu predstavuje pomstu za prekazenie nezákonného prevodu nehnuteľnosti pod jej trhovú cenu a žalobca postupuje takým spôsobom, že sa snaží obohatiť na úkor nájomcov, voči ktorým sám právnu neistotu predmetným prevodom vyvolal.

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 „odúžívaní“ 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 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. V konaní žalovaný predložil nájomnú zmluvu medzi žalobcom a p. Zdenkom Q., ktorou samotný žalobca prenajal nebytové priestory v predmetnej budove v prepočte za 1,40 EUR / 1 m<sup>2</sup>. Žalovaný upozorňuje taktiež na skutočnosť, že za danej situácie, kedy musela spoločnosť GVEN s.r.o. z príjmov z prenajatých priestorov pokryť existujúce ako aj novovznikajúce záväzky z prevádzky budovy, nemohla spoločnosť GVEN s.r.o. čakať na najvyššiu ponuku nájomného (napr. pol roka) a zatiaľ ponechať predmetné priestory prázdne a nemať z nich žiaden príjem. Takýmto konaním by sa iba ešte viac prehĺbili dlhy vznikajúce z prevádzky budovy. Z vyššie uvedených dôvodov bola výška nájomného dohodnutá v nájomnej zmluve (navyše s ohľadom na riziko prehlbovania dlhov z prevádzky budovy a s tým súvisiacu potrebu zazmluvňovať priestory rýchlo) obvyklá v danom mieste a čase.

9. Žalobca sa zhrňujúco (okrem už prezentovaného) k nároku uplatnenému žalobou a procesnej obrane žalovaného vyjadril písomne podaním doručeným súdu dňa 03.04.2019, 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. R. zachytená na pojednávaní v súdnom konaní vedenom pred Okresným súdom Bratislava III sp. zn. 23Cb/63/2016. Vzhľadom na personálne prepojenie žalovaného a spoločnosti GVEN, s.r.o. je nepochybné, že žalovaný vedel o skutočnosti, že spoločnosť GVEN, s.r.o. nemala oprávnenie na uzatváranie nájomných zmlúv. 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. Žalobca namietol aj akékoľvek oprávnenia spoločnosti GVEN, s.r.o. z Poverenie Ministerstva hospodárstva SR, keďže v čase vzniku bezdôvodného obohatenia nebola budova, v ktorej sa nachádzajú predmetné nebytové priestory vo vlastníctve SR, v správe Ministerstva hospodárstva SR alebo bola vo vlastníctve žalobcu. O uvedenej skutočnosti žalovaný, vzhľadom na personálne prepojenie so spoločnosťou GVEN, s.r.o. vedel. 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 a výpoveďami svedkov a zistil nasledovný skutkový stav:

11. Z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. T. I. súd zistil, že vlastníkom pozemku parcela registra "C" č. XXXXX/XX o výmere 828 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, pozemku parcela registra "C" č. XXXXX/XX o výmere 1120 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a stavby so súpis. č. XXXX, postavenej na pozemku parcela registra "C" č. XXXXX/XX o výmere 828 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, bol ku dňu 13.07.2015 žalobca, ktorý uvedené nehnuteľnosti nadobudol rozhodnutím Ministerstva hospodárstva SR, č. XXX/XXXX-XXX zo dňa 04.02.2005.

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 29.12.2014 zmluvu o nájme nebytových priestorov. Predmetom zmluvy bol nájom nebytového priestoru v spoločnom užívaní s ostatnými nájomníkmi a to a) kancelária č. 111 - rokovacia miestnosť o výmere 32 m<sup>2</sup>, kancelária č. 109 o výmere 16 m<sup>2</sup> a kancelária č. 116 o výmere 25 m<sup>2</sup>. 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 určitú odo dňa 01.01.2015 do 31.12.2025.

14. Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky listom pod č. XXXXX/XXXX-XXXX-XXXXX 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. 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 JUDr. C. R. zistil, že tento bol od roku XXXX do roku XXXX 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 prenájmaní 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.

16. 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 m<sup>2</sup> za mesiac.

17. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor rozhodnutím č. O.-X/XX, Č.. D.-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. D.-XXXXXXX 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. O.-H. zo dňa XX.XX.XXXX, ktorým odvolanie vyššie uvedených účastníkov zamietol a rozhodnutie č. O.-X/XX, Č.. D.-XXXXXX zo dňa 12.02.2016 potvrdil. Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor č. D.-XXXXX zo dňa 07.11.2016, úrad návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech Európskej agentúry vzdelávania, n.o. povolil.

18. 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., 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 a iných účastníkov konania, aký si uplatňuje žalobca v tomto konaní.

19. 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 C. D. zistil, že táto bola zamestnancom žalobcu od roku 2005 do roku 2013, pričom jej náplň práce pozostávala z poskytovania ubytovania tretím osobám v zariadení, vyberanie nájomného v hotovosti, ktoré odovzdávala žalobcovi a neskôr likvidátorovi žalobcu JUDr. R. 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.

20. Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi žalobcom ako prenajímateľom na jednej strane a fyzickou osobou F. Č. ako nájomcom na strane druhej, zo dňa 01.03.2013, súd zistil, že predmetom zmluvy bol prenájom kancelárie č. 115 s výmerou 14 m<sup>2</sup> s cenou nájmu vo výške 8,-Eur mesačne a nákladmi za služby spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 2,-Eurá.

21. Zo zápisnice o pojednávaní zo dňa 14.03.2019 v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava II, č.k. 58C/68/2017, súd z výpovede svedkyne I. H. prokuristky spoločnosti GVEN s.r.o. zistil, 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 JUDr. R. nikdy nevyužil právo žalobcu uvedené v článku 4 bod 12 zmluvy. Vzhľadom na to, že vtedajší likvidátor R. 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 Hríbovi a vedúcemu správnej rady žalobcu p. C., 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 R. nezákonne predal prioritný majetok štátu (budovu a pozemok) a tento nezákonný predaj Katastrálny odbor zavkladoval dňa XX.XX.XXXX. 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. R. 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 Nobelovej 16 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 R. 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 JUDr. R., vtedajší likvidátor, spoločnosť GVEN s.r.o. nájomné predražili. Pri určovaní ceny nájmu vychádzala spoločnosť GVEN s.r.o. z nájomnej zmluvy, ktorú uzatváral JUDr. R. na kancelárie, 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 R. 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.

22. 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.

23. Národná kriminálna agentúra uznesením zo dňa 19.07.2017 pod ČVS: C.-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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. 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 nerozpisanie 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 nevyplývalo, súd vyhodnotil z pohľadu zákona č. 116/1990 Zb. ako irelevantné. Čo sa týka nerozpisania sumy nájomného v zmluve, takáto skutočnosť zo zákona pre nebytové priestory nevyplýva 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 nevyplývalo, 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 zrejme, 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 zo strany žalovaného aj uhrádzané (podľa tvrdenie svedkyne H.). 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.

33. 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 uhrádzal nájomné na prenájom nebytových priestorov 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 2,44 Eur / 1m<sup>2</sup> (100 : 41 m<sup>2</sup>) (žalobca sa domáhal vydania bezdôvodného obohatenia len za priestory kancelárie č. 109 a č. 116, aj keď podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov žalovaný užíval spolu s ďalšími nájomníkmi aj rokovaciu miestnosť č. 111 o výmere 32 m<sup>2</sup>), 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 / 1m<sup>2</sup> (10 : 14 m<sup>2</sup>). Z uvedeného vyplýva, že cena nájmu bola stanovená vo vyššej cene ako bola stanovená samotným likvidátorom žalobcu pri inej zmluve (Zdenko Q.) 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 prenájomom nebytových priestorov. Ak likvidátor nemal podľa zákona možnosť nakladať s nehnuteľnosťou, nič to nemení na skutočnosť, 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 JUDr. R. 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 H. 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 prenájomom obytných miestností, kancelárskych priestorov a školiacich priestorov v budove a doplnkových služieb súvisiacich s prenájomom. 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 prenájomom 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.

34. 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 JUDr. R. 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 JUDr. R., 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. Závazkový 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 ujmom 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. Uvedenému nasvedčuje i tvrdenie žalobcu vo v replike k žalobe, ktorý uviedol, že spoločnosť GVEN s.r.o. získavala značný finančný prospech z nájomných zmlúv, bez tohto aby tento akýmkoľvek spôsobom vyúčtovala žalobcovi. K uvedenému sa vyjadril vo svojej výpovedi na pojednávaní konanom na Okresnom súde Bratislava III. aj svedok JUDr. R., 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 privediť pre žalobcu priaznivý výsledok sporu.

35. 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 01.01.2015 (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 nájomnej 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 01.01.2015, 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 skutočností ktorej sa právo na vydanie bezdôvodného obohatenia premlčalo v subjektívnej lehote dňa 02.01.2017 (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 02.01.2017, 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.

36. Súd nevykonával dôkaz výsluchom svedka JUDr. R. 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.

37. 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.

38. 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.

39. 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.

40. O trovách konania tak súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 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.).