

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 12C/96/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4109222085  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2016:4109222085.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v právnej veci navrhovateľky: K. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., I. XXX, zast. JUDr. Iveta Lenčéšová, advokátka so sídlom Nitra, Farská 28, proti odporcom: 1. Ing. B. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., I. XXX/XXX, 2. C. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., I. XXX/XXX, obaja zast. KOTRUSZ - BENČÍK, s.r.o., so sídlom Nitra, Štefánikova 57, o zaplatenie 10.741 eur s príslušenstvom, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

### rozhodol:

Odporcovia v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľke sumu 6.025,70 eura s 8,5 % - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.445,10 eura od 16.3.2010 do zaplatenia a s 5,25 % - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 4.580,60 eura od 5.3.2014 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Vo zvyšnej časti súd návrh z a m i e t a .

Odporcovia v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť na účet Okresného súdu Nitra súdny poplatok za návrh vo výške 361,50 eura do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

O trovách konania ako aj o trovách štátu súd rozhodne samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa podaným návrhom doručeným súdu dňa 7.9.2009 prostredníctvom svojho právneho zástupcu domáhala od odporcov zaplatenia sumy 5.000 eur s príslušenstvom titulom vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniklo tým, že odporcovia neplatili obvyklé nájomné, pričom sa jednalo o obdobie od 19.9.2008 do 19.7.2009 - 10 mesiacov x 500 eur. Svoj návrh odôvodnila tým, že dňom 19.9.2008 sa stala vlastníčkou nehnuteľností - rodinného domu - okálu č. XXX/XXX, zapísaného na LV č. XXXX, na parc. č. XXX/X, katastrálne územie K. E.. Odporcovia užívajú rodinný dom bez uzatvorenej nájomnej zmluvy, obvyklé nájomné v danej lokalite v danom čase za rovnaký bytový priestor je podľa realitných kancelárií 800-1000 eur na mesiac. Listom zo dňa 10.3.2009 vyzývala na zaplatenie bezdôvodného obohatenia., bezvýsledne.

Okresný súd Nitra vo veci vydal dňa 18.1.2010 platobný rozkaz sp.zn. 17RO 111/2009, proti ktorému podali odporcovia odpor, v ktorom uviedli, že predmetnú nehnuteľnosť dlhodobo užívajú na základe rozhodnutia o pridelení bytu a na základe zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 232.1990 riadne platia nájomné. Žiadali predchádzajúcich vlastníkov o odkúpenie nehnuteľností, k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva nedošlo a ďalšie prevody nehnuteľností sú neplatné právne úkony s poukazom na § 39 OZ.

Navrhovateľka v priebehu konania doručila súdu dňa 5.3.2014 prostredníctvom svojho právneho zástupcu návrh na pripustenie zmeny návrhu, žiadala priznať navyše sumu 5.741 eur titulom nájomného za obdobie od 5.3.2012 do 19.2.2013 za 11 mesiacov a 14 dní, pričom vychádzala z výšky nájomného 500 eur/mesiac. Súd uznesením č.k. 12C 96/2010-74 zo dňa 25.3.2014, právoplatne dňa 1.4.2014 pripustil zmenu petitu návrhu na začatie konania, ktorý znel nasledovne: Odporcovia v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľke sumu 10.741 eura s 8,5 % - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 5.000 eur od 24.8.2009 do zaplatenia a s 5,25 % - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 5.741 eur od 5.3.2014 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Právny zástupca navrhovateľky na pojednávaní trval na podanom návrhu a na pripustenej zmene petitu návrhu. Odporcovia užívajú nehnuteľnosť dlhodobo, nemajú na to právny titul. Neplatili obvyklé nájomné. Navrhovateľka je vlastníčkou predmetného bytu, svedčí o tom výpis z LV č. XXXX. Tvrdenia odporcov o neplatnom prevode medzi X. J. a I. sú účelové, pričom odporcovia neboli ani zmluvnou stranou. Odporcovia nepopierajú, že nepretržite užívajú predmetný byt a teda aj počas žalovaného obdobia ho užívali. Nájomca platí nájomné dohodnuté v zmluve, alebo inak obvyklé nájomné. Je účelové tvrdenie odporcov, že nájomné neuhrádzali preto, lebo ich navrhovateľka k tomu nevyzvala. Opakom ich tvrdenia je výzva zo dňa 10.3.2009, ktorá obsahuje výšku nájomného aj spôsob úhrady. Odporcovia nemôžu tvrdiť, že im táto výzva nebola doručená, pretože je súčasťou spisu. O osobe vlastníka bytu sa mohli dozvedieť aj z iných konaní, napr. z konania 12C/67/2010. Odporcovia sa vyhýbajú plateniu nájomného, uhrádzajú nájomné neoprávnenému subjektu a to vo výške 14 eur mesačne. Znalec určil primerané nájomné. Navrhovateľka preukázala skutočnosti, ktoré zakladajú jej nárok, preukázala skutkové okolnosti, výšku aj titul jej nároku. V konaní 12C/67/2010 odporcovia žalovali navrhovateľku ako vlastníčku nehnuteľnosti, mali preukázateľne vedomosť o tom kto je vlastníkom bytu. Navrhovateľka považuje za primerané obvyklé nájomné vo výške 500 eur. Voči znaleckému posudku nemá výhrady. Súd nie je právnym názorom viazaný, môže samostatne kvalifikovať podaný návrh s poukazom na rozhodnutia NS SR 5Cdo/196/2009, 2Cdo/91/2009. Navrhovateľka je toho názoru, že jej návrh je dôvodný a trvá na ňom. Nepochybné sú skutočnosti, že navrhovateľka bola v tom čase vlastníčkou bytu, že byt v danom období užívali odporcovia, že úhrady zo strany odporcov navrhovateľke robené neboli. V danej veci sa jedná buď o nájomné alebo o bezdôvodné obohatenie. Výpoveď z nájmu bola daná odporcom len z dôvodu právnej istoty. Manžel navrhovateľky je vlastníkom nehnuteľnosti, ani jemu nie je uhrádzané nájomné, odporcovia účelovo platia nájomné inej osobe, ktoré si sami určili a to vo výške 14 eur. Takéto nájomné tiež nie je výsledkom dohody. Konanie o určenie platnosti alebo neplatnosti výpovede nie je predbežnou otázkou, nemá vplyv na toto konanie. Navrhovateľka v čase keď nehnuteľnosť kupovala nemala vedomosť o tom, že by bol založený nájomný vzťah, nájomnú zmluvu s odporcami neuzatvárala.

Právny zástupca odporcov na pojednávaní uviedol, že odporcovia nehnuteľnosť užívajú, právna kvalifikácia je dôležitá, či sa v danej veci jedná o vydanie bezdôvodného obohatenia, ak by odporcovia užívali byt bez právneho dôvodu alebo či sa jedná o nájomný vzťah a navrhovateľka sa domáha zaplatenia sumy titulom nájomného. Výzva zo dňa 10.3.2009 nebola odporcom doručená. V tejto výzve navrhovateľka sama určila nájomné, takéto určenie nájomného jednou stranou je neplatné, pretože nájomné má byť určené dohodou oboch strán. Odporcom bola daná výpoveď z nájmu, domáhajú sa na súde určenia neplatnosti výpovede. Pokiaľ súd v konaní určí, že výpoveď je platná a ak určí aj to že výpoveď je neplatná, potvrdí tým, že tu existoval nájomný vzťah. To vylučuje tvrdenia navrhovateľky, že odporcovia užívajú byt bez právneho dôvodu, odporcovia platia nájomné v takej výške ako bolo určené v pôvodnej nájomnej zmluve, ktorú odporcovia považujú stále za platnú a nájomné platia správkyni konkurznej podstaty JUDr. Q.. Platia to na jej účet pravidelne za celé obdobie čo tam bývajú. Navrhovateľka odvodzuje svoju aktívnu legitimitáciu v konaní listom vlastníctva, odporcovia tvrdia rozhodujúce skutočnosti preukazujúce absolútnu neplatnosť nadobúdacích titulov, najmä zámennej zmluvy, ktorou nadobudla navrhovateľka tvrdené vlastnícke právo. Právne posúdenie je vecou súdu, navrhovateľka je povinná preukázať rozhodujúce skutočnosti pre vznik jej nároku, pričom pre vznik nároku na nájomné a nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia, sú to úplne odlišné rozhodujúce skutočnosti. Ak navrhovateľka tvrdí, že má nárok na nájomné, je povinná rešpektovať existujúci nájomný vzťah do ktorého vstúpila tvrdeným nadobudnutím vlastníckeho práva k prenajatej veci a nie je oprávnená ho jednostranne meniť, má sa platiť nájomné dohodnuté vo výške 14 eur mesačne. Ak navrhovateľka tvrdí, že má nárok na nájomné v obvyklej výške v čase uzavretia zmluvy, toto je možné požadovať hlavne v prípade ak absentuje dohoda o výške nájomného. Poukazoval na spornosť povahy právneho vzťahu k prenajatej nehnuteľnosti, kedy právny zástupca navrhovateľky sa domáhal výpovede

z nájmu avšak táto bola súdom v konaní pod sp. zn. 12C/295/2015 posúdená ako neplatná, z čoho vyplýva, že nájomný vzťah ďalej trvá. Navrhovateľka si neplní žiadne povinnosti prenajímateľa z tejto zmluvy. O nehnuteľnosť sa nestará. Neplatí poplatky spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti. Nie je vedená ako vlastníčka prípojok u dodávateľov. Nezabezpečuje pre nájomcov stav nehnuteľnosti umožňujúci riadne užívanie. Z uvedeného dôvodu sa ani nemôže domáhať platenia nájomného v obvyklej výške. Určenie výšky bezdôvodného obohatenia v podobe primeraného nájomného znaleckým posudkom považoval za nezákonné, nakoľko znalec opakoval, že nemal zákonný podklad pre určovanie výšky nájomného, tento určil len odhadom, za celé obdobie 53 mesiacov stanovil rovnakú výšku primeranej odplaty pričom nezohľadňoval vývoj inflácie, stav nehnuteľnosti, a pomery na realitnom trhu počas tohto obdobia, v rámci porovnávacej metódy posudzoval úplne nespôsobilé objekty porovnania a to byty nachádzajúce sa v krajskom meste v úplne inom technickom stave. Súd je viazaný dohodou o výške nájomného pričom táto dohoda nemôže byť nahradená ani znaleckým posudkom.

Odporca v 1. rade na pojednávaní uviedol, že v byte bývajú od 3.7.1989 a to na základe pridelenia bytu. Následne bola uzatváraná nájomná zmluva s Agrokombinátom Zobor, iné nájomné zmluvy uzatvárané neboli. Táto nájomná zmluva prechádzala na ostatné nájomnícke organizácie až do vyhlásenia konkurzu, jediná oprávnená osoba, ktorej platili nájomné je správkyňa konkurznej podstaty. Tej platia nájomné vo výške 14 eur a to na základe jej určenia. Navrhovateľke nájomné nikdy neplatili lebo platili správkyňi konkurznej podstaty. Navrhovateľka nehnuteľnosť nikdy nekúpila, dostala ju darovacou zmluvou od brata. Darovacia zmluva je neplatná lebo bola darovaná nehnuteľnosť, ktorú predtým už p. J. predala. Následne bola vyhotovovaná zámenná zmluva, kde sa vyhovávajú na chyby v písaní. Ing. Y. kúpil nehnuteľnosť č. XXX, v nej nebol žiadny nájomca., oni bývali v nehnuteľnosti XXX, túto nehnuteľnosť nikto nemohol kúpiť pretože tam boli ako nájomcovia. Nie je vlastníkom bytu, byt bol odovzdaný jemu, potom jeho manželke. Bol to podnikový byt, nebol to služobný byt. V čase pridelenia bytu neboli zamestnancami Agrokombinátu Zobor.

Odporkyňa v 2. rade na pojednávaní uviedla, že nevie aké zámeny s bytmi boli porobené. Nebola zamestnaná v Agrokombináte Zobor, byt jej bol pridelený, má zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu. To je nájomná zmluva. Správkyňa konkurznej podstaty dala číslo účtu a určila výšku nájomného, komunikovali s ňou, pretože jej dali žiadosť o odkúpenie bytu, SKP sa vyjadrila tak, že im bude odpovedať, že im byt predá ako nájomcom, že majú predkupné právo a zatiaľ že majú platiť nájomné.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s obsahom spisu a to návrhom, listinou o určení súpisného a orientačného čísla, výzvou na úhradu nájomného zo dňa 10.3.2009, výpisom z LV XXXX, zámennou zmluvou zo dňa 30.5.2008, doplnením návrhu, platobným rozkazom, odporom, žiadosťou odporkyne o odpredaj štátneho bytu zo dňa 13.3.1996, zápisom o dohode a odovzdaní bytu, uznesením o prerušení konania, rozsudkom OS Nitra sp. zn. 12C/67/2010, rozsudkom KS v Nitre sp. zn. 7Co/24/2012, návrhom na zmenu petitu návrhu, notárskou zápisnicou N 13/2013 zo dňa 19.2.2013, výpisom z LV č. XXXX, uznesením o pripustení zmeny petitu návrhu, znaleckým posudkom Ing. D. č. 89/2015, vyjadrením odporcov k znaleckému posudku, uznesením OS Nitra sp. zn. 10C/25/1999, listom právneho zástupcu navrhovateľky adresovaný odporkyňi zo dňa 7.4.2015, odpoveďou na list, návrhom na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu, vyjadrením realitnej kancelárie RealProgres s.r.o., vyjadrením odporcov, vyjadrením znalca k námietkam k znaleckému posudku a zistil tento skutkový a právny stav :

Z výpisu z LV č. XXXX vyplýva, že ako vlastníčka nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese L., obec E., kat. úz. K. E., stavby - okál súp. č. XXX nachádzajúci sa na parc.č. XXX/X bola evidovaná navrhovateľka, dňa 19.2.2013 bola medzi ňou a P. C. uzatvorená Darovacia zmluva a to vo forme Notárskej zápisnice sp.zn. N 13/2013, NZ 5458/2013, ktorej vklad bol povolený pod V 998/13-30/13 a v súčasnosti je ako vlastníčka nehnuteľností zapísaná na LV č. XXXX P. C. v podiele 1/1.

Navrhovateľka nadobudla vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na základe Zámennej zmluvy zo dňa 27.6.2008 uzatvorenej s E. I. a C. I., ktorej vklad bol povolený dňa 19.5.2008 pod č. V 5685/08-153/08.

Predmetom zámennej zmluvy bol rodinný dom súp.č. č. XXX, zapísaný na LV č. XXXX, na parc. č. XXX/X, katastrálne územie K. E. a okal postavený na parc.č. XXX/X, zapísaný na LV č. XXXX, kat. úz. K. E.. Pri prevode vlastníckeho práva z pôvodného vlastníka Slovenská Bažantnica, s r.o. došlo v kúpnych

zmluvách k záme nehnuteľností. V zmluve bolo v bode IV. uvedené, že navrhovateľka zobrala na vedomie, že nehnuteľnosť užíva bez právneho titulu odporca.

Odporca bol výzvou zo dňa 10.3.2009 vyzvaný na úhradu nájomného za obdobie do 1.6.2002 do 29.2.2009 vo výške 300 eur za mesiac, spolu 24.300 eur, nájomné si uplatňovala na základe postúpenia práv z nájomného pomeru postupcami E. I. a C. I. v zmysle zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa .7.2008. Zároveň určila nájomné vo výške 500 eur od 1.4.2009.

Zo zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 23.2.1990 vyplýva, že odporkyni bol do osobného užívania pridelený byt Agrokombinátom "Zobor" š.p. Nitra nachádzajúci sa v L. - K. E., okál súp.č. XXX, byt. č. XXX.

Odporcovia v predmetnom byte bývajú od jeho pridelenia až dodnes. Byt bol odporkyni pridelený ako služobný podnikový byt. Odporkyňa žiadala listom zo dňa 13.3.1996 o odpredaj štátneho bytu, žiadosť adresovala Bažantnica, štátny podnik.

Následne bol dňa 29.2.2000 s odporkyňou ukončený pracovný pomer podľa § 43 a 46 ods. 1 písm. c/ ZP dohodou a z dôvodu organizačných zmien.

Listom zo dňa 20.3.2000 bolo spoločnosťou Bažantnica, spol. s.r.o. oznámené JUDr. T. Q. SKP spoločnosti MANAZ, s.r.o., že odporkyňa užíva služobný podnikový byt, že s ňou bol 29.2.2000 ukončený pracovný pomer a že v danom období plynie trojmesačná lehota na zánik nájomnej zmluvy.

Listom zo dňa 5.3.2001 bola odporkyňa vyzvaná Slovenskou bažantnicou, s.r.o. na vypratanie bytu do 30.4.2001 z dôvodu, že okal doteraz obývala ako služobný byt a ich spoločnosť potrebuje obytný dom pre ich zamestnanca.

Za uvedený byt platili odporcovia nájomné Správkyni konkurznej podstaty spoločnosti MANAZ spol. s.r.o. od roku 1996 vo výške 14 eur mesačne. Od mája 2015 platia nájomné vo výške 14 eur mesačne P. C. Zo spisu OS Nitra sp.zn. 12C 67/2010 súd zistil nasledovné skutočnosti: odporcovia užívajú predmetnú nehnuteľnosť na základe Zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu bez uvedenia dátumu, Agrokombinát "Zobor" š.p. Nitra vydal dňa 23.2.1990 rozhodnutie č.j. 4/Pr/90/747 o pridelení bytu v L. - K. E. - Bažantnica, okál č.p.XXX, byt č. XXX a to C. E. Užívatelia bytu sa zaviazali platiť počnúc dňom 1.7.1990 úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu 210 Kčs mesačne. Byt pozostáva zo 4 izieb, kuchyne, predsiene a príslušenstva. Z evidenčného listu vyplýva, že sa jedná o dom č.p. XXX /súpisné/ a byt č. XXX. Mestským národným výborom v Nitre bolo dňa 7.10.1987 vydané stavebné povolenie na stavbu 2 služobných a podnikových bytov. Podľa kolaudačného rozhodnutia Mestského národného výboru v Nitre - odboru územného plánovania a architektúry zo dňa 23.6.1989 vyplýva, že sa jednalo o stavbu dvoch služobných podnikových bytových jednotiek. Zo zápisu o odovzdaní a prevzatí budovy alebo stavby vyplýva, že sa jednalo o služobné podnikové byty K. E. 2 b.j. Odporkyňa bola od 18.9.1989 zamestnaná v podniku AGROSTAV - spoločný podnik Nitra. Pracovný pomer bol ukončený dohodou ku dňu 18.5.1990. Predsedom podniku od 8.5.1989 bol odporca. Vedenie podniku AGROSTAV SP Nitra súhlasilo s pridelením 3 - izbového bytu pre odporkyňu a to listom zo dňa 12.6.1989. Odporkyňa bola zamestnaná v spoločnosti BAŽANTNICA, spol. s r.o., pracovný pomer tu ukončila dňa 29.2.2000 dohodou z dôvodu organizačných zmien.

Odporca ako predseda podniku AGROSTAV SP Nitra podal dňa 20.6.1989 žiadosť o zapožičanie bytu, ktorú adresoval Agrokombinátu "Zobor" š.p. Nitra. Agrostav SP Nitra prideliť navrhovateľovi a jeho manželke do užívania na bytové účely obytné miestnosti vrátane príslušenstva v rodinnom dome typu okal postavenom na parc.č. XXX/X, kat. úz. K. E.. Z listu zo dňa 23.2.1990 vyplýva, že AGROSTAV SP Nitra vypovedal Bažantnici zmluvu, ktorou bolo dojednané užívanie národného majetku ku dňu 1.7.1990 a žiadal dom uvoľniť. Odporkyňa podávala opakovane žiadosti o odpredaj bytu a to dňa 13.2. 1996 adresovanú Bažantnici, š.p., dňa 10.1.2000 adresovanú MANAZ, spol. s.r.o., dňa 13.2.2000 adresovanú správkyni konkurznej podstaty úpadcu MANAZ, spol. s r.o. JUDr. T. Q.. Medzi SPF so sídlom Bratislava ako predávajúcim a spoločnosťou MANAZ, spol. s r.o. ako kupujúcim bola dňa 1.10.1996 uzatvorená Zmluva o predaji majetku štátu č. 56/1996. Predmetnou zmluvou prešlo vlastníctvo majetku š.p. Bažantnica Nitra - Štitáre na nového vlastníka, okrem iného aj okál súp.č. XXX na parc.č. XXX/X a

XXX/X. SPF nepreklasifikoval byty na prevádzkové priestory, nakoľko v LV č. XXXX zo dňa 27.4.1998, teda po uzatvorení zmluvy, boli nehnuteľnosti zapísané ako okal na parc.č. XXX/X a XXX/X.

Medzi MANAZ, spol. s r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou SLOVENSKÁ BAŽANTNICA, s.r.o. ako kupujúcim bola dňa 22.12.2000 uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam okrem iného parc.č. XXX/X - okál, parc.č. XXX/X - okál, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Nitra pod č. V 341/01. Na spoločnosť MANAZ, spol. s r.o. bol vyhlásený konkurz uznesením Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 4 K 427/99 zo dňa 20.12.1999, právoplatne dňa 20.12.1999. Za správcu konkurznej podstaty bola ustanovená JUDr. T. Q.. Medzi Slovenskou bažantnicou, s.r.o. ako predávajúcim a X. J. ako kupujúcim bola dňa 11.2.2002 uzatvorená kúpna zmluva, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam rodinnému domu - okal na parc.č. XXX/X, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Nitra dňa 5.4.2002 pod č. V 942/02. Z notárskej zápisnice notárky Mgr. R. X. sp.zn. N 460/2004, NZ 92871/2004 zo dňa 16.12.2004 súd zistil, že Ing. S. Y. daroval svojej sestre K. C. - navrhovateľke nehnuteľnosti v obci E., kat. úz. K. E., rodinný dom okal súp.č.XXX na parc.č. XXX/X. Medzi navrhovateľkou a manželmi I. bola dňa 30.5.2008 uzatvorená Zámenná zmluva, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Nitra pod V 5685/08 dňa 19.9.2008 a navrhovateľka sa stala vlastníčkou nehnuteľnosti okal nachádzajúci sa na parc.č. XXX/X, kat. úz. K. E., okres L., obec E., zapísané na LV č. XXXX. Mestský národný výbor dňa 22.8.1989 rozhodol o pridelení novopostavenému domu na I. ulici, K. E. súpisné číslo XXX a orientačné číslo XXX,XXX. Mesto Nitra rozhodlo dňa 18.9.1997 o určení súpisného čísla XXX pre stavbu Služobné podnikové byty - 2 b.j postavenú na parc.č. XXX/X nachádzajúcu sa v L., E., I. ul. a určil orientačné čísla XXX,XXX. Obec E. rozhodla dňa 12.5.2010 o pridelení súp.č.XXX pre budovu na parc.č. XXX/X a ide o okal. Zo spisu Okresného súdu Nitra sp.zn. 15C 203/2005 súd zistil, že odporcovia sa v tomto konaní domáhajú, aby súd uložil MANAZ, spol. s r.o. povinnosť uzatvoriť s nimi ako nájomcami Zmluvu o prevode vlastníctva bytu s príslušenstvom v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. za ceny regulované týmto zákonom. Vec nie je právoplatne skončená.

Zo znaleckého posudku č. 89/2015 vypracovaného znalcom Ing. M. D., ktorého úlohou bolo určiť všeobecnú hodnotu nájomného za užívanie rodinného domu - okálu č. XXX/XXX od 19.9.2008 do 19.2.2013 vyplýva, že vzhľadom k vybaveniu samotného rodinného domu, ktoré je ešte pôvodné, vzhľadom k tomu, že vykurovanie zabezpečuje kotel ÚK iba na tuhé palivo a vzhľadom k tomu, že nehnuteľnosť sa nenachádza priamo v meste Nitra ale v jeho okolí, určil nájom vo výške 400 eur na mesiac ako primeraný. Vyjadril sa aj písomne k námietkam odporcov k znaleckého posudku, zotrval na závere svojho znaleckého posudku, že nájom vo výške 400 eur/mesiac považuje za primeraný.

Podľa § 451 ods. 1 OZ, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 OZ, 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.

Podľa § 456 OZ, 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.

Podľa § 457 OZ, ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Podľa § 458 ods. 1 OZ musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškani.

Podľa § 517 ods. 2 OZ ak ide o omeškание s plnením peňažného dlhu má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania, výšku úrokov z omeškania, poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Navrhovateľka si v tomto konaní uplatňuje zaplataenie sumy 10.741 eur za obdobie od 19.9.2008 do 19.7.2009 za 10 mesiacov po 500 eur, spolu vo výške 5.0000 eur a za obdobie od 5.3.2012 do 19.2.2013

za obdobie 11 mesiacov a 14 dní, spolu vo výške 5.741 eur, pričom dátum 19.2.2013 je deň, kedy došlo k spisaniu notárskej zápisnice N 13/2013, NZ 5485/2013, NCR1s 5605/2013, predmetom ktorej bola darovacia zmluva medzi navrhovateľkou ako darcom a P. C. ako obdarovaným, ktorý je súčasným vlastníkom nehnuteľností.

V prvom rade sa súd musel vysporiadať s otázkou, či je navrhovateľka v konaní aktívne legitimovaná na podanie takéhoto návrhu, či bola v danom období, za ktoré sa domáha zaplata sumy 10.741 eur, vlastníčkou predmetných nehnuteľností a dospel k záveru, že navrhovateľka bola vlastníčkou predmetných nehnuteľností, tieto skutočnosti vyplývajú jednak zo zápisu na liste vlastníctva č. XXXX a údaje v katastri nehnuteľností sa považujú za platné, kým sa nepreukáže opak a opak preukázaný doteraz nebol. Vo vyššie uvedenom skutkovom stave je popísaný celý priebehový dej ako bolo nakladané s nehnuteľnosťou, aké zmluvy a medzi akými subjektmi boli uzatvárané a tieto úkony sú platné právne úkony, odporcovia neboli účastníkmi týchto právnych úkonov, nemôžu sa domáhať ich neplatnosti. Odporcovia argumentujú tým, že sa jedná o absolútne neplatné právne úkony s poukazom na § 39 OZ, pretože odporkyňa ako nájomca požiadala o odkúpenie bytu, podľa jej názoru byt mal byť odpredaný jej, avšak súd sa s jej názorom nestotožňuje, pretože v danej veci sa jednalo o služobný byt a v zmysle § 29 ods. 2,3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sa tento zákon na služobné byty nevzťahuje. Podľa § 29 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov štátne podniky boli povinné s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu a nájomca mohol po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti, ale zároveň podľa § 29 ods.3 tohto zákona sa táto povinnosť nevzťahovala na služobné byty. To, že sa jednalo o služobný byt vyplýva zo stavebného povolenie zo dňa 7.10.1987, z kolaudačného rozhodnutia z 24.5.1989, zo zápisu o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 31.8.1989, odporkyňa o uvedených skutočnostiach mala vedomosť, svedčí o tom list zo dňa 2.4.1997, v ktorom jej tieto skutočnosti boli oznámené. Odporcovia mali vedomosť o tom, kto je vlastníkom bytu, svedčia o tom mnohé konania, ktoré prebiehali na tunajšom súde a ktorých boli účastníkmi, napr. 10C 25/1999, 12C 168/2001, 10C 139/2002, 15Cbi 1/2003, 15C 203/2005, 12C 67/2010, 25C 108/2014, 12C 295/2015, 15C 282/2015. Ďalej sa súd musel vysporiadať s otázkou právnej kvalifikácie podaného návrhu, či si navrhovateľka uplatňuje zaplata sumy titulom vydanie bezdôvodného obohatenia alebo titulom nájomného a vyriešiť si otázku, či sú odporcovia oprávnenými nájomcami predmetného bytu alebo byt obývajú bez právneho dôvodu, pričom v konaní nebolo sporné, že v byte bývajú nepretržite od momentu jeho pridelenia v roku 1990 až dodnes a rovnako v konaní nebolo sporné, že navrhovateľke nezaplatili žiadnu úhradu za byt či už titulom nájomného, alebo bezdôvodného obohatenia. Tu súd poukazuje na zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami a to na ustanovenie § 1 ods. 5 podľa ktorého, povahu služobného bytu stráca byt vtedy, keď nájomca služobného bytu prestal vykonávať prácu na ktorú je nájom služobného bytu viazaný a prenajímateľ do 3 mesiacov nevypovedal nájom. S odporkyňou bol ukončený pracovný pomer dňa 29.2.2000, lehote troch mesiacov na ukončenie nájmu uplynula dňom 29.5.2000, v žiadnom z prebiehajúcich konaní na tunajšom súde nebolo preukázané listinným dôkazom, že by bol vypovedaný odporkyňou nájom, to potom znamená, že keďže odporkyňa prestala vykonávať prácu a prenajímateľ podľa zistenia súdu nedal výpoveď z bytu, byt stratil charakter služobného bytu. Z toho súd vyvodil záver, že nájom s odporcami nebol doteraz žiadnym spôsobom právoplatne ukončený, resp. P. C. listom zo dňa 7.4.2015 zaslal odporkyňu výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ OZ, odporcovia podali návrh na určenie neplatnosti výpovede, konanie prebieha na tunajšom súde pod sp.zn. 12C 295/2015, vec nie je právoplatne skončená.

Súd priznal nárok navrhovateľke titulom vydania bezdôvodného obohatenia, pretože mal za to, že nájom odporcom síce trvá, ale s poukazom na ustanovenie § 663 a 685 OZ je okrem iného podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy aj dohoda strán o výške nájomného, čo v predmetnej veci splnené nie je, medzi účastníkmi konania nedošlo k dohode o určení výšky nájmu, preto nájomná zmluva nemôže byť platná a žalovanú sumu nemôže si navrhovateľka uplatňovať titulom nájomného ale titulom vydania bezdôvodného obohatenia, keďže ako vlastníčka nehnuteľností vstúpila do právneho postavenia pôvodných vlastníkov - prenajímateľov. Jedná sa o plnenie bez právneho dôvodu, čo je jednou zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v tom, že medzi zúčastnenými osobami chýba právny vzťah, ktorý by zakladal právny nárok na predmetné plnenie. O obohatenie ide len vtedy, ak takýmto plnením dostal majetkovú hodnotu ten, komu bolo plnené, takže v jeho majetku došlo buď k zvýšeniu aktivít alebo k zníženiu pasív, prípadne sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci

by sa tak za bežných okolností stalo. Plnením bez právneho dôvodu je užívanie cudzej veci bez zmluvy o nájme či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec. V takom prípade vzniká prospech tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenie bez toho, aby sa jeho majetkový prospech zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá právo vec užívať. Pretože taký užívateľ nie je schopný spotrebované plnenie v podobe výkonu práva užívania cudzej veci vrátiť, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie peňažnou formou. Majetkovým vyjadrením prospechu získaného plnením bez právneho dôvodu je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie obdobného predmetu nájmu, a ktorú by nájomca za obvyklých okolností bol povinný platiť podľa nájomnej zmluvy. V prejednávanej veci nie je sporné, že odporcovia užívali predmetné nehnuteľnosti v žalovanom období, žiadne platby navrhovateľke ako vlastníčke bytu neposkytovali a tým získali majetkový prospech, ktorý sú povinní navrhovateľke vydať ako prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, čo je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie obdobného predmetu nájmu, a ktorú by odporcovia ako nájomcovia za obvyklých okolností boli povinní platiť podľa nájomnej zmluvy, čo v danej veci bolo zistené znaleckým dokazovaním. S poukazom na vykonané znalecké dokazovanie a znalecký posudok č. 89/2015 Ing. M. D., ktorý určil všeobecnú hodnotu nájomného za užívanie rodinného domu - okálu č. 216/294 od 19.9.2008 do 19.2.2013 vo výške 400 eur na mesiac, pričom zobral do úvahy vybavenie samotného rodinného domu, ktoré je ešte pôvodné, že vykurovanie zabezpečuje kotol ÚK iba na tuhé palivo, že nehnuteľnosť sa nenachádza priamo v meste Nitra ale v jeho okolí, potom súd vypočítal primerané nájomné nasledovne: za obdobie od 1.4.2009 do 19.7.2009 za 3 mesiace a 19 dní = 1.445,10 eura / 1.200 eur za 3 mesiace a 245,10 eura za 19 dní, keď nájomné za jeden deň je 12,90 eura a  $12,90 \times 19 = 245,10$  eura / a za obdobie od 5.3.2012 do 19.3.2012 za 11 mesiacov a 14 dní = 4.580,60 eura / 4.400 eura za 11 mesiacov a 180,60 eura za 14 dní, keď nájomné na jeden deň je 12,90 eura a  $12,90 \times 14 = 180,60$ , spolu je to suma 6.025,70 eura. Súd nepriznal bezdôvodné obohatenie navrhovateľke za požadované obdobie od 19.9.2008, pretože navrhovateľka až výzvou zo dňa 10.3.2009 vyzvala odporkyňu na platenie nájomného a určila nájomné vo výške 500 eur mesačne od 1.4.2009. Odporcovia síce tvrdia, že výzva im nebola doručená, svoje tvrdenie však nijako nepreukázali a navyše výzva na úhradu nájomného zo dňa 10.3.2009 bola doručená súdu spolu s návrhom vo veci samej dňa 7.9.2009 a odporcovi spolu s návrhom dňa 1.3.2010.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti ako aj vyššie citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia a zaviazal odporcov v 1. a 2. rade, aby spoločne a nerozdielne zaplatili navrhovateľke sumu 6.025,70 eura s 8,5 % - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.445,10 eura od 16.3.2010 do zaplataenia a s 5,25 % - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 4.580,60 eura od 5.3.2014 do zaplataenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, pričom výška úroku z omeškania je priznaná v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., počiatok omeškania navrhovateľka určila v prípade zaplataenia sumy 1.445,10 eura od 24.8.2009, s čím sa súd nestotožnil a priznal navrhovateľke nárok na úrok z omeškania od 16.3.2010 a to s poukazom na výzvu zo dňa 10.3.2009, ktorá bola odporcovi doručená dňa 1.3.2010 a vo výzve mu bola poskytnutá lehota na plnenie 15 dní, ktorá uplynula dňa 15.3.2010, teda nasledujúci deň už bol s úhradou v omeškani, v prípade zaplataenia sumy 4.580,60 eura od 5.3.201, čo je deň doručenia zmeny návrhu na súd, vo zvyšnej časti súd návrh zamietol.

O povinnosti odporcov zaplatiť na účet Okresného súdu Nitra súdny poplatok za návrh súd rozhodol s poukazom na § 2 ods. 2,3 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch, keďže navrhovateľka bola v konaní oslobodená od platenia súdnych poplatkov a v konaní bola sčasti úspešná, podľa výsledku konania pomernú časť súdneho poplatku platia odporcovia spoločne a nerozdielne a to sumu 361,50 eura podľa položky 1 písmeno a/ sadzovníka súdnych poplatkov ako 6 % zo sumy 6.025,70 eura.

O trovách konania ako aj o trovách konania štátu rozhodol súd v zmysle § 151 ods. 3 O.s.p. tak, že o nich rozhodne samostatným uznesením po právoplatnom rozhodnutí veci samej v lehote 30 dní.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach ( § 42 ods. 3 O.s.p. ) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha ( § 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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