

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 18C/298/1999  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1299899759  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 01. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Staněk  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2018:1299899759.24

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudcom JUDr. Milanom Staněkom v právnej veci žalobcu: Q.. G. C., F., Y.. XX.X.XXXX, E. Ď.A. X, E., zastúpeného JUDr. Evou Pravdíkovou Bučkovou, PhD., advokátkou, Sputnikova 18, Bratislava proti žalovaným: X. Q.. N. K., Y.. X.XX.XXXX, L. E. Z. XX, E., zastúpeného spoločnosťou SODOMA VULGAN, spol. s r.o., Kominárska 2,4, Bratislava, 2. A. K., Y.. X.X.XXXX, L. E. E. - B., L..Č.. B. X, E. M. V. Y. o zaplatenie 969,03 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi rukou spoločnou a nerozdielnou 770,63 eur spolu s úrokom z omeškania 17,6% ročne od 24.3.1999 do zaplatenia a to, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšku súd žalobu z a m i e t a.

III. Žiadna zo strán n e m á právo na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Pôvodnou žalobou zo dňa 12.10.1998 sa žalobca domáhal od žalovaných v 1. a 2. rade zaplatenia solidárneho záväzku a to sumy 42.783,-Sk spolu s poplatkom z omeškania 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania od 12.10.1998 do zaplatenia a náhrady trov konania, titulom nedoplatkov na nájomnom a plneniach poskytovaných s užívaním bytu.

2. Pôvodne bol žalobca označený obchodným menom ako Q.. G. C., F. - A. C., Z. XX, E.. Keďže však k 2.2.2011 ukončil svoju podnikateľskú činnosť, ďalej v konaní vystupuje ako fyzická osoba nepodnikateľ označený tak, ako je uvedené v záhlaví rozsudku.

3. K žalovanej pohľadávke je potrebné len všeobecne uviesť, že táto bola pôvodne žalovaná ako nedoplatok na nájomnom za užívanie bytu. Neskôr v konaní žalobca právnu kvalifikáciu žalovanej istiny zmenil tak, že túto istinu subsumoval pod titul bezdôvodného obohatenia.

4. Pre úplnosť je potrebné uviesť, že súd dňa 18.12.1998 vydal platobný rozkaz, proti ktorému žalovaný v 1. rade podal odpor, v ktorom poukazoval na to, že žalovaná suma nezodpovedá platným právnym predpisom a nezohľadňuje nájomné preddavky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré už zaplatil a tiež nezohľadňuje vady bytu a poskytovaných služieb, ktoré boli predmetom písomnej reklamácie. Toto prvé podanie žalovanej strany vo veci samej, okrem iného, obsahuje aj vzájomný návrh, podľa ktorého žalobca (Q.. C.) by mu (žalovanému v 1. rade) mal zaplatiť 242.467,- Sk s príslušenstvom. Uvedená suma pozostávala z nemajetkovej ujmy vo výške 200.000,-Sk a sumy 42.467,-Sk titulom výdavkov z r. 1995-1998. Neskôr v konaní žalovaný v 1. rade uplatnenú sumu (nemajetková ujma) 200.000,-Sk

zobral späť a súčasne sumu (výdavky) 42.467,-Sk navýšil na sumu 77.683,-Sk. Žalobca v reakcii na špecifikáciu žalovanej strany, ktorá bola doručená súdu 6.9.1999, v písomnom podaní zo dňa 17.1.2000 uviedol, že vzhľadom na vznesenú námietku premlčania zo strany žalovaných, zobral žalobu čiastočne späť, a to v časti o zaplatenie 13.590,-Sk.

5. Tunajší súd uznesením č.k. 18C298/1999-52 zo dňa 25.1.2000, konanie o zaplatenie sumy 13.590,-Sk zastavil, teda predmetom sporu zostala suma 29.193,-Sk s príslušenstvom (969,03 eur). Súčasne bolo zastavené aj konanie o priznanie nemajetkovej ujmy (vzájomný návrh) vo výške 200.000,-Sk a tiež pripustené rozšírenie nároku žalovaných zo sumy 42.467,-Sk (výdavky žalovaných) na sumu 77.683,-Sk. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 8.3.2000. K vzájomnému návrhu je potrebné pre úplnosť uviesť, že tento bol na pojednávaní dňa 17.2.2016 vylúčený na samostatné konanie. Neskôr bol zaevidovaný pod sp.zn. 18C75/2016 pričom vec zatiaľ nie je právoplatne skončená.

6. V podaní zo dňa 2.5.2016 žalobca naposledy v konaní zmenil žalobu v časti príslušenstva v tom zmysle, že už nežiadal priznať pôvodne žalovaný poplatok z omeškania, ale úrok z omeškania vo výške 17,6% z dlžnej sumy 969,03 eur od 13.10.1998 (deň podania žaloby na súd) do zaplatenia. Súd túto zmenu žaloby pripustil na pojednávaní (za účasti sporových strán) uznesením dňa 17.1.2018.

7. Pre úplnosť je potrebné uviesť, že predmetné konanie bolo viackrát prerušené a to uznesením č.k. 18C298/1999-52 zo dňa 25.1.2000 do právoplatného skončenia veci vedenej na tunajšom súde pod sp.zn. 17C3/1997 a uznesením č.k. 18C298/1999-192 zo dňa 13.2.2013 do právoplatného skončenia veci tunajšieho súdu sp.zn. 19C114/1997.

8. Žalobca teda napokon žiadal od žalovaných zaplatiť rukou spoločnou a nerozdielnou sumu 969,03 eur titulom bezdôvodného obohatenia (za obdobie od 1.5.1995 do 30.6.1998) a ďalej úrok z omeškania vo výške 17,6% ročne zo žalovanej sumy od podania žaloby (13.10.1998) do zaplatenia.

9. Žalovaní so žalobou nesúhlasili, žiadali ju zamietnuť v celom rozsahu. Po zmene právnej kvalifikácie na bezdôvodné obohatenie vzniesli aj námietku premlčania pričom všetky žalované nároky pred dátumom 13.10.1996 považovali za premlčané.

10. Žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení zo dňa 10.4.2017 tiež poukazoval na to, že žalobca nie je v konaní aktívne legitimovaný, nakoľko kúpna zmluva, na základe ktorej nadobudol vlastníctvo nehnuteľnosti žalobca, je absolútne neplatná. Z predložených dôkazov vyplýva, že v Klube mládeže na Drieňovej 37 bol v roku 1976 zriadený služobný byt a tento bol príslušným orgánom pridelený žalovaným. Obydlie, bez ohľadu na to, či sa jednalo o byt alebo nebytový priestor, žalovaní reálne užívali ako svoje skutočné obydlie od 11.12.1989. V dôsledku toho, že žalovaným bol pridelený tento byt, boli vyškrtnutí zo zoznamu uchádzačov o byt. Žalovaní mali predmetné priestory, či už ako byt alebo nebytový priestor v riadnom nájme. Žalobca teda nemá nárok na bezdôvodné obohatenie, ale na nájomné, a to za užívanie bytu. Priestory však boli v stave nevhodnom na bývanie, preto požadovať od žalovaných úhradu za užívanie týchto priestorov je v rozpore s dobrými mravmi. Tiež do obydľia žalovaných neboli dodávané základné služby spojené s užívaním bytu. Žalovaný (1.) žiadal žalobu zamietnuť aj s poukazom na ust. § 673 a 698 ods. 1 OZ ako aj § 8 zák. č. 116/1990 Zb.

11. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu a žalovaných, vypočul aj súdnu znalkyňu Ing.arch. Dagmar Jurovatú, oboznámil sa s listinnými dôkazmi tvoriacimi obsah tohto spisu a ďalej s pripojenými spismi tunajšieho súdu sp.zn. 9C88/2007 a 12C78/2010 a zistil nasledovný skutkový stav veci:

12. Obvodný národný výbor Bratislava II, odbor výstavby a územného plánovania vydal dňa 29.12.1977 pod č. j. G.. XXX/XXXX/XXXX/K - XX koľaudačné rozhodnutie, ktorým povolil užívanie stavby: Klub mládeže v Bratislave, ul. Sputniková - Drieňová na účel občianskej vybavenosti, parc. č. XXXXX/X, kat. úz. Bratislava.

13. Podľa Výmeru o pridelení služobného bytu zo dňa 11.12.1989 Správa účelových zariadení MV SZM, Bratislava pridela žalovanému v 1. rade služobný byt v Bratislave na Z. M.. XX, na prízemí pozostávajúci z 2 izieb a príslušenstva. Podľa zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu dňa 11.12.1989 uzavreli

Správa účelových zariadení MV SZM, Bratislava a žalovaný v 1. rade dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu.

14. Podľa Výmeru o pridelení služobného bytu zo dňa 29.11.1990 Prevádzkareň Obvodného národného výboru Bratislava II pridela žalovanému v 1. rade služobný byt v Bratislave na Z. M.. XX, na prízemí pozostávajúci z 2 izieb s príslušenstvom. Podľa zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu dňa 25.11.1990 uzavreli Prevádzkareň Obvodného národného výboru Bratislava II a žalovaný v 1. rade dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu.

15. Podľa pracovnej zmluvy zo dňa 1.3.1991 bol žalovaný v 1. rade od 1.3.1991 v pracovnom pomere s Prevádzkarňou pri Obvodnom národnom výbore Bratislava II v pracovnej pozícii vedúci obchodného strediska.

16. Mestské zastupiteľstvo hl. mesta SR Bratislavy dňa 22.9.1994 prijalo uznesenie č. 721, ktorým schválilo predaj objektu Z. M.. XX, na parc. č. XXXXX/XX v kat. úz. Bratislava Ružinov o výmer 650 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha žalobcovi za účelom zriadenia "Inkubátora pre malé, stredné a rodinné podnikanie".

17. Dňa 20.10.1994 uzatvorili Hlavné mesto SR Bratislava ako predávajúci a žalobca ako kupujúci kúpnu zmluvu č. X-XX-X-XX-X/Ši, ktorej predmetom bol predaj nehnuteľnosti v kat. úz. Bratislava - Ružinov, objekt bývalého Obvodného kultúrneho strediska "Klub Planét" súp. č. II XXXX na Z. M.. Č.. XX v Bratislave a oplotený areál vrátane vonkajších úprav a trvalých porastov bez pozemkov.

18. Podľa výpisu z LV č. XXXX je žalobca výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavba so súp. č. XXXX, postavená na prac. č. XXXXX/XX popis stavby: Planeta klub, nachádzajúcej sa v kat. úz. Ružinov.

19. Podľa znaleckého posudku č. 6/1994 zo dňa 27.6.1994 vypracovaného súdnym znalcom Ing. Cyrilom Vaňom v budove na Z. M.. Č.. XX v Bratislave sa nachádza služobný byt o celkovej výmere 84 m<sup>2</sup>.

20. Podľa vyjadrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 7.5.2012, v kolaudačnom rozhodnutí sa neuvádzali a neuvádzajú všetky konkrétne detaily kolaudovanej stavby, a to z dôvodu, že kolaudačným rozhodnutím sa už len potvrdzuje, že stavba bola postavená tak, ako bola povolená v stavebnom konaní, a že po stavebnotechnickej stránke je dokončená a schopná užívania.

21. Podľa Výpočtového listu vystaveného dňa 4.1.1995 Magistrátom Hl. mesta SR Bratislavy mal byt užívaný žalovaným v 1. rade podlahovú plochu celkom 79 m<sup>2</sup>.

22. Na tunajšom súde pod sp. zn. 12C 78/2010 prebiehalo konanie, v ktorom sa žalovaný v 1. rade domáhal voči Hlavnému mestu SR Bratislave (ako žalovanému v 1. rade) a žalobcovi (ako žalovanému v 2. rade) určenia neplatnosti kúpnej zmluvy č. X-XX-X-XX-X/Ši uzatvorenej medzi žalovanými (žaloba bol podaná dňa 16.4.1997). Tiež sa domáhal, aby súd uložil Hlavnému mestu SR Bratislave zabezpečiť mu predaj bytu na Drieňovej 37 v Bratislave. Tunajší súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 29.3.2012, č. k. 12C 78/2010 - 683, ktorým žalobu zamietol. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že súd mal za preukázané, že v objekte na Z. XX v Bratislava, ktorý bol kolaudovaný ako objekt občianskej vybavenosti - "Klub mládeže v Bratislave" nikdy nebol projektovaný ani kolaudovaný ako obytný dom s bytom resp. objekt občianskej vybavenosti s domovníckym bytom. Nebytové priestory v objekte boli síce prispôsobené na bývanie, projektová dokumentácia sa ale nezachovala. Je pravdepodobné, že v období po kolaudácii objektu došlo k úprave nebytových priestorov na bývanie. Právne však nikdy neprebehlo správne konanie na vyňatie upraveného priestoru z nebytového priestoru a jeho prekvalifikovanie na bytové priestory. Žalovaný v 1. rade užíva upravené nebytové priestory od roku 1978. Doklad vydaný SÚV MV SZM ako výmer o pridelení služobného bytu je bez jednacieho čísla, nespĺňa náležitosti rozhodnutia o pridelení bytu. Takýto výmer je neplatný aj z dôvodu, že podľa Zásad zriaďovania a činnosti drobných prevádzkarní národných výborov schválených vládou SR dňa 5.11.1987 uznesením č. XXX, čl. I., bod 2/ prevádzkarne nemali právu subjektivitu. Platným spôsobom bolo možné prideliť byt iba právnym úkonom predsedu ObNV Bratislava II. Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov upravených na bývanie sa uskutočnilo medzi inštitúciou, ktorá nemala právnu subjektivitu a ešte aj v čase pred vydaním výmeru. Priestory užívané žalovaným v 1. rade neboli kolaudované ako byt, preto mu nemohlo vzniknúť právo užívať byt podľa ustanovení Občianskeho zákonníka platného do 31.12.1991 jednak z dôvodu, že ide o priestory, ktoré nie sú bytom a tiež z dôvodu, že sa tak stalo na základe nulitých neplatných

dokladov. Žalovanému v 1. rade nikdy nemohlo vzniknúť právo osobného užívania bytu, pretože toto právo nemohlo vzniknúť k nebytu. Žalovanému v 1. rade nikdy nebol príslušným orgánom platne pridelený byt, ním obývaný priestor ako byt právne neexistoval, priestory neboli kolaudované ako byt a žalovaný v 1. rade nemá žiadne právo k týmto priestorom, ktoré bytom nie sú. Žalovanému v 1. rade nevzniklo právo osobného užívania, preto sa ani nemalo čo pretransformovať k 1.1.1992 na nájom podľa § 871 OZ. Predmetný rozsudok súdu prvého stupňa bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.12.2013, č. k. 14Co 334/2012 - 731. V odôvodnení rozsudku Krajský súd v Bratislave uviedol, že povinnosťou súdu prvého stupňa bolo jednoznačne ustáliť, či predmetné priestory sú alebo nie sú bytom. Pri určení a definovaní pojmu byt súd prvého stupňa správne vychádzal z právneho názoru NS SR v uznesení zo dňa 10.11.2008 spis. zn. 3Cdo/172/2008, ktorým zrušil rozsudok Krajského súdu Bratislava z 25.04.2006 spis. zn. 8Co/195/2005 a v ktorom uviedol, že súdno-aplikačná prax k otázke vymedzenia pojmu byt prijala stanovisko v rozsudku NS SR zo dňa 29.05.2002, spis. zn. 4Cdo/27/2002, podľa ktorého pojmovým znakom bytu, ako predmetu občianskoprávných vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka, je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu, pričom existencia takého rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávných vzťahov ako byty. Aj keď miestnosti boli žalovaným v 1. rade užívané ako byt a pojmovo tak boli označované aj v mnohých písomnostiach, tieto listiny osvedčovali len skutkové okolnosti (teda, že žalovaný v 1. rade miestnosti obýval), avšak neosvedčujú právne postavenie týchto miestností ako samostatnej veci tak, aby sa s ňou mohlo nakladať v rámci občianskoprávných vzťahov odlišne od celej budovy na Drieňovej ulici. Ďalej uviedol, že možno súhlasiť so súdom prvého stupňa aj v tom, že je bezpredmetné sa odvolávať na zákon č. 182/1993 Z. z., pretože objekt na Z. ako taký nebol nikdy skolaudovaný na účely bývania ako bytový dom, teda nie je bytovým domom.

23. Podľa znaleckého posudku č. 11/2015 vypracovaného znalkyňou Ing. arch. Dagmar Jurovatom, znalkyňou z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, výška všeobecného mesačného nájomného za 1 m<sup>2</sup> za užívanie obdobných priestorov za obdobie od 1.12.2008 do 30.11.2010 pre účely kancelárskych priestorov bola 8,- eur za m<sup>2</sup> za mesiac a pre účely skladovania hnutelných vecí bola 3,20 eur za m<sup>2</sup> za mesiac. Dňa 14.12.2015 vypracovala znalkyňa stanovisko k námietkam žalovaného v 1. rade k znaleckému posudku. V ňom okrem iného uviedla, že podľa jej odborného názoru priestory neboli vhodné na bývanie z viacerých hľadísk. Všetky okná z "obytných" miestností priestoru boli orientované na severnú stranu do hospodárskeho a zásobovacieho dvora príp. parkoviska. Ak by bol vypracovaný svetelno-technický posudok, s najväčšou pravdepodobnosťou by jednoznačne preukázal nevhodnosť jeho užívania na bývanie.

24. Uvedená súdna znalkyňa znalecký posudok č. 11/2015 vypracovala vo veci tunajšieho súdu sp.zn. 7C1/2012. V tejto veci vystupovali tie isté sporové strany ako vo veci sp.zn. 18C298/1999, predmetom sporu bolo zaplatenie sumy 17.142,-eur s príslušenstvom titulom bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že žalovaní bez právneho dôvodu zapratávajú v budove na Z. XX v Bratislave, ktorej vlastníkom je žalobca, na prízemí nebytové priestory. Inými slovami povedané vo veci tunajšieho súdu sp.zn. 7C1/2012 súd prejednával, podobne ako v tejto predmetnej veci, prípad medzi rovnakými sporovými stranami, s rovnakým predmetom sporu z hľadiska právneho posúdenia, len za iné obdobie a s inými skutkovými okolnosťami (napr. v tejto veci v spornom nebytovom priestore, v žalovanom období žalovaní aj bývali, pričom vo veci sp.zn. 7C1/2012, keď súd riešil, resp. skúmal iné obdobie, v priestore už žalovaní nebývali).

25. Z výsluchu znalkyne Ing.arch. Dagmar Jurovatej súd zistil, že účelom jej znaleckého posudku, okrem iného, bolo stanoviť výšku odplaty za bývanie za obdobie od 12/2008 do 11/2010, pričom pre kancelárske účely stanovila 8eur/m<sup>2</sup> a pre skladové účely 3,20eur/m<sup>2</sup>. Predmetné užívané priestory označila za priestory na prízemí v zadnej časti prevádzkovej dvojpodlažnej budovy, ktoré považovala za nevhodné na bývanie z dôvodu jednak umiestnenia priestorov v budove a jednak pre svetlotechnické parametre uvedeného priestoru. Vyslovila ďalej názor, že predmetný byt by mohol slúžiť ako služobný byt, ale len po určitých úpravách stavebno-technického charakteru. Tiež upresnila, že vo svojom znaleckom posudku č. 11/2015 (7C1/2012) sa vyjadrovala ku stavu sporových priestorov z hľadiska ich prenajímateľnosti za obdobie 1995-2003 s tým, že jej záver bol, že priestory neboli vhodné na bývanie resp. prenajímanie, tak ako je to už uvedené vyššie v rozhodnutí.

26. Podľa § 3 ods. 1 OZ výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Podľa § 100 ods. 1 OZ právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa § 107 ods. 1 OZ 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.

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 § 517 ods. 2 OZ ak ide o omeškanie 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 a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 563 OZ ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

Podľa § 154 ods. 1 OZ úč. do 31.12.1991 rozhodnutím o pridelení bytu vydaným miestnym národným výborom alebo iným orgánom príslušným podľa predpisov o hospodárení s bytmi alebo inými skutočnosťami ustanovenými týmto zákonom vznikne občanovi právo, aby s ním organizácia uzavrela dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu.

Podľa § 190 ods. 1 OZ úč. do 31.12.1991 rozhodnutím o pridelení obytnej miestnosti v zariadeniach určených na trvalé bývanie vydaným miestnym národným výborom alebo iným orgánom príslušným podľa predpisov o hospodárení s bytmi vznikne občanovi právo, aby s ním organizácia uzavrela dohodu o užívaní miestnosti.

Podľa § 196 ods. 1 OZ úč. do 30.4.1990 rozhodnutím o pridelení miestnosti neslúžiacej na bývanie (garáže, ateliéry, skladištia a pod.) vydaným miestnym národným výborom alebo inými skutočnosťami ustanovenými týmto zákonom vznikne občanovi právo, aby s ním organizácia uzavrela dohodu o užívaní miestnosti. Ak ide o miestnosti stavebných družstiev, prideliť tieto miestnosti členom orgán družstva.

Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov úč. od 1.5.1990 prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").

Podľa § 3 ods. 3 cit. zák. 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.

Podľa § 3 ods. 4 cit. zák. pokiaľ sa zmluva uzavrie bez súhlasu národného výboru podľa odseku 2 alebo neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

27. S poukazom na cit. zák. ustanovenia, ako aj na výsledky vykonaného dokazovania, súd dospel k záveru, že žalobe je potrebné čiastočne vyhovieť.

28. Predmetom konania je vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré má spočívať v úhradách za užívanie nebytových priestorov žalobcu žalovanými, a to bez právneho dôvodu. Pojmovým znakom bezdôvodného obohatenia je, že ide o majetkový prospech získaný okrem iného bez právneho dôvodu. Bezdôvodné obohatenie môže spočívať vo veciach, vo výkonoch, ale aj v tom, že majetok zodpovednostného subjektu sa nezmenšil, hoci k takémuto zmenšeniu by došlo, ak by plnil svoju povinnosť. O plnenie bez právneho dôvodu v zmysle § 451 ods. 2 OZ ide aj v prípade užívania nebytových priestorov bez nájmovej či inej zmluvy alebo iného titulu, oprávňujúceho tieto priestory užívať. V prípade takého plnenia získava majetkovú hodnotu ten, kto plnenie prijíma bez právneho dôvodu, bez poskytovania náhrady za vykonávanie jemu patriacich oprávnení a bez toho, aby sa jeho majetok zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom zakladajúcim právo užívať nebytový priestor (rozhodnutie NS SR vo veci sp. zn. 3Cdo 52/2005).

29. Medzi stranami sporu bolo predovšetkým sporné, či priestory, ktoré užívali žalovaní boli bytom, resp. či ak sa jednalo o byt, tento bol riadne pridelený. Tu je potrebné uviesť, že týmito otázkami sa podrobne zaoberali súdy viacerých stupňov v konaní, ktoré bolo vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 12C 78/2010. Predmetom tohto konania nebola len neplatnosť kúpnej zmluvy (uzatvorenej medzi Hl. mestom SR a žalobcom), ale aj uloženie povinnosti zabezpečiť predaj bytu, preto sa súdy v tomto konaní museli vyporiadať s otázkou existencie bytu prípadne s otázkou, či ak sa jednalo o byt, tento bol riadne pridelený. V tomto konaní bolo zistené, že priestory, ktoré užívali žalovaní nie sú bytom a ak by aj bytom boli, neboli riadne pridelené podľa vtedy platných právnych predpisov. Súd pritom poukazuje na podrobnejšie zdôvodnenie rozhodnutí súdu prvého stupňa aj odvolacieho súdu v konaní sp. zn. 12C 78/2010, ktoré boli citované vyššie. Súd nemal dôvod v tomto konaní zaujať iný právny názor na tieto otázky, keď v ňom neboli produkované žiadne také nové (iné) dôkazy, ktoré by zmenili tento právny názor. Vyjadrenie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 7.5.2012 nie je dôkazom o tom, že priestory, ktoré žalovaní užívali, sú bytom. Ide o všeobecné vyjadrenie o tom, čo obsahuje kolaudačné rozhodnutie. Tu súd poukazuje aj na stanovisko znalkyne Ing. arch. Dagmar Jurovatej zo dňa 14.12.2015, v ktorom uviedla, že podľa jej odborného názoru priestory neboli vhodné na bývanie z viacerých hľadísk. Všetky okná z "obytných" miestností priestoru boli orientované na severnú stranu do hospodárskeho a zásobovacieho dvora príp. parkoviska. Ak by bol vypracovaný svetelno-technický posudok, s najväčšou pravdepodobnosťou by jednoznačne preukázal nevhodnosť jeho užívania na bývanie. Ide pritom o znalkyňu z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností. Z uvedeného teda vyplýva, že nielen že predmetné priestory neboli určené právoplatným rozhodnutím stavebného úradu ako byt na trvalé bývanie, ale zrejme ani neboli vhodné na trvalé bývanie. Na tom nič nemení skutočnosť, že priestory, ktoré žalovaní užívali, boli v mnohých písomnostiach založených v spise, ako aj samotným žalobcom v tomto konaní. Keďže sa nejednalo o byt, nemohlo žalovaným vzniknúť právo osobného užívania bytu, ktoré by sa neskôr zmenilo na nájom bytu. Takisto nemohla byť medzi žalobcom a žalovanými uzatvorená zmluva o nájme bytu či už ústne alebo konkludentne.

30. Aj keď sa nejednalo o byt, v konaní boli produkované určité listinné dôkazy, podľa ktorých mali byť tieto priestory ako byt pridelené žalovanému v 1. rade. Ako však už bolo citované vyššie z rozhodnutí v konaní sp. zn. 12C 78/2010, toto "pridelenie" nebolo v súlade s vtedy platnými právnymi predpismi, či už preto, že rozhodnutie o pridelení vydal orgán, ktorý na to nebol oprávnený resp. ktorý nemal právnu subjektivitu, ako aj z dôvodu, že rozhodnutie nemá predpísané náležitosti, jednalo sa teda o nulitné právne akty. Aj v prípade, že by tieto priestory boli inou obytnou miestnosťou resp. miestnosťou neslúžiacou na bývanie, bolo podľa právnych predpisov účinných do 30.4.1990 resp. do 31.12.1991 potrebné rozhodnutie o pridelení vydané príslušným orgánom, takéto však tiež absentuje.

31. Podľa názoru súdu predmetné priestory sú nebytovými priestormi (pred tým priestory neslúžiace na bývanie), keďže budova bola ako celok kolaudovaná na účel občianskej vybavenosti. Podľa zákona účinného od 1.5.1990 (zák. č. 116/1990 Zb.) zmluva o nájme nebytových priestorov musí mať písomnú formu, inak je neplatná. V konaní nebolo preukázané, že by žalobca (prípadne predchádzajúci vlastník budovy) uzatvoril so žalovanými písomnú zmluvu o nájme nebytových priestorov.

32. Z vyššie uvedeného vyplýva, že žalovaní užívali predmetné priestory bez právneho titulu. Žalobca teda nemal voči nim postavenie prenajímateľa, nebol teda povinný poskytovať im služby spojené s nájmom ani udržiavať priestory v stave spôsobilom na užívanie. Ust. § 673 a 698 ods. 1 OZ ako aj § 8 zák. č. 116/1990 Zb. sa teda nevzťahujú na právny vzťah medzi žalobcom a žalovanými.

33. Žalovaní tiež namietali aktívnu vecnú legitimáciu žalobcu z dôvodu, že kúpna zmluva, na základe ktorej žalobca nadobudol vlastníctvo budovy na Drieňovej ul. č. 37 v Bratislave, je absolútne neplatná. Tu je však potrebné uviesť, že neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy bola predmetom konania, ktoré bolo vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 12C 78/2010, pričom v tomto konaní bola žaloba zamietnutá v celom rozsahu. Súd ani v tomto konaní nezistil žiaden dôvod neplatnosti predmetnej zmluvy. Keďže v budove, ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy, nie je byt a žalovaní nemali ani v platnom nájme nebytové priestory, zmluva nemôže byť v rozpore s ust. § 16 ods. 1 a ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. Skutočnosť, že v zmluve resp. v znaleckom posudku, ktorý bol vypracovaný pred uzatvorením zmluvy, sa uvádza, že v budove sa nachádza (služobný) byt, hoci tam v skutočnosti nebol, nemôže mať vplyv na platnosť kúpnej zmluvy, keďže predmetom kúpy a predaja bola budova ako celok, nie jej jednotlivé časti.

34. Ako je uvedené vyššie v rozhodnutí, žalobca pôvodne žaloval sumu 42.783,-Sk s príslušenstvom. Neskôr čiastočne zbral žalobu späť v časti o zaplatenie 13.590,-Sk, konanie o tejto časti nároku súd zastavil uznesením č.k. 18C298/1999-52 zo dňa 25.1.2000. Uvedená suma 13.590,-Sk predstavovala žalované obdobie od 1.11.1993 do 30.4.1995. Žalobca v tejto časti zbral žalobu späť z dôvodu vznesenej námietky premlčania v odpore proti platobnému rozkazu. Súd ďalej konal o zaplatenie sumy 29.193,-Sk (969,03 eur). Táto suma pozostávala zo sumy 27.846,-Sk (dlžné nájomné a plnenia poskytované s užívaním bytu za obdobie od 1.5.1995 do 30.6.1998, t.j. 26 mesiacov po 1.071,-Sk mesačne). Žalovaná suma ďalej pozostávala zo sumy 1.347,-Sk s tým, že sa jednalo o ten istý titul, ale iné obdobie a to, mesiace 7,8,9/1998. V tomto období žalovaní žalobcovi každý mesiac uhradili sumu 622,-Sk, teda mesačne vznikol nedoplatok na nájomnom a plneniach poskytovaných s užívaním bytu vo výške 449,-Sk, čo spolu za uvedené 3 mesiace predstavuje sumu 1.377,-Sk. Teda suma 27.846,-Sk a 1.347,-Sk spolu predstavuje čiastkou 29.193,-Sk, čo je v prepočte 969,03 eur. O tejto sume súd konal a rozhodoval. Pre úplnosť je potrebné pripomenúť, že pôvodne žalovaný právny titul bol neskôr žalobcom zmenený na bezdôvodné obohatenie.

35. Ako už bolo zdôvodnené vyššie žalovaní užívali nebytové priestory, ktoré sú predmetom sporu, bez právneho dôvodu. Musia teda vydať žalobcovi bezdôvodné obohatenie. Právo na vydanie bezdôvodného obohataenia sa premlčuje v 2-ročnej subjektívnej premlčacej dobe, a to za každý deň samostatne. Žaloba bola podaná na súd dňa 13.10.1998. Je teda zrejme, že námietka premlčania vznesená žalovanými je dôvodná, keďže právo na vydanie bezdôvodného obohataenia za obdobie pred 13.10.1996 je premlčané, preto súd žalobu v tejto časti zamietol (za obdobie od 1.5.1995 do 12.10.1996).

36. Súd teda priznal žalobcovi bezdôvodné obohatenie za obdobie od 13.10.1996 do 30.9.1998. Súd pritom vychádzal z mesačnej výšky bezdôvodného obohataenia 1.071,-Sk. Bezdôvodné obohatenie v tomto prípade zodpovedá výške bežného nájomného za predmetné priestory užívané za účelom bývania. Ako už bolo odôvodnené v odseku 32. rozsudku ustanovenia § 673 a 698 ods. 1 OZ sa v tomto prípade neuplatňujú. Žalovaní namietali výšku mesačného bezdôvodného obohataenia, ale nepreukázali, že by výška všeobecného nájomného bola nižšia ako uplatňovaná suma 1.071,-Sk mesačne. Regulované nájomné sa v tomto prípade neuplatňuje, keďže užívané priestory neboli bytom.

37. Za obdobie od 13.10.1996 do 30.6.1998 bezdôvodné obohatenie predstavuje sumu 22.076,41Sk, pričom suma 656,41Sk je alikvótna časť mesiaca október 1996 ( $1\ 071:31 = 34,55 \times 19 = 656,41\text{Sk}$ ) a suma 21.420,-Sk predstavuje obdobie od novembra 1996 do júna 1996, t.j. 20 mesiacov  $\times 1\ 071,-\text{Sk} = 21.420,-\text{Sk}$ . Žalobca si uplatňoval bezdôvodné obohatenie aj za mesiace 7,8,9/1998. Ako už bolo uvedené vyššie v rozhodnutí v tomto období žalovaní čiastočne plnili a to, mesačne sumou 622,-Sk namiesto požadovanej sumy 1.071,-Sk. Teda v tomto období vznikol dlh vo výške 1.347,-Sk ( $3 \times 449,-\text{Sk}$ ).

38. Teda, vychádzajúc z uvedeného celkový dlh bol predstavovaný sumou 23.423,41Sk, t.j. v prepočte 777,51eur.

39. Žalovaní sa so zaplatením dostali do omeškania, preto sú povinní zaplatiť aj úroky z omeškania vo výške 17.6% ročne v súlade s nariadením vlády č. 87/95 Z.z.. Súd nepriznal žalobcovi úroky z omeškania od 13.10.1998 ako požadoval, nakoľko nepreukázal, že žalovaných vyzval pred podaním žaloby na zaplatenie žalovanej sumy. Za takúto výzvu je možné považovať doručenie žaloby, v tomto prípade bola doručená aj s platobným rozkazom dňa 22.3.1999. Žalovaní teda boli povinní plniť dňa 23.3.1999 a dňa 24.3.1999 sa s plnením dostali do omeškania. A preto súd rozhodol tak, ako je uvedené v enunciate rozsudku.

40. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. C.s.p., keďže obe sporové strany mali v konaní čiastočný úspech aj neúspech. Žalobca bol úspešný vo vyhovujúcej časti (čo predstavuje neúspech žalovaných) a neúspešný bol v zamietajúcej časti a v časti, v ktorej bolo konanie zastavené pre späťvzatie, keďže v tejto časti zastavenie konania zaviniť žalobca (toto predstavuje úspech žalovaných).

#### **Poučenie:**

Proti 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, a to písomne v 3 vyhotoveniach.

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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 možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nesplnil to, čo mu exekučný titul ukladá (§ 48 ods. 2 EP).