

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 18C/201/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5114236765
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Panáková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2018:5114236765.20

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Gabrielou Panákovou, v právnej veci žalobcu: Ľudové bytové družstvo v Žiline, so sídlom 1.mája 20/895, 010 01 Žilina, IČO: 00 176 958, zast. JUDr. Janka Chorvátová, advokátka so sídlom Antona Bernoláka 51, 010 01 Žilina, proti žalovanému: M. zast. Advokátska kancelária JUDr. Kvetoslava Kolínová, s.r.o., so sídlom Národná 10, 010 01 Žilina, IČO: 47 240 997, o zaplatenie 149.951,63 Eur s prísl., takto

rozhodol:

Súd žalobu zamietá v celom rozsahu.

Žalovanému sa priznáva náhrada trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným rozhodnutím po právoplatnosti rozhodnutia o veci samej.

odôvodnenie:

1. Vzájomnou žalobou zo dňa 16.10.2012 podanou v konaní 4C/291/2011, doručenou súdu dňa 18.10.2012, a vylúčenou na samostatné konanie uznesením zo dňa 29.10.2014, po čiastočnom späťvzati a rozhodnutí o zastavení v časti o zaplatenie sumy 20.000,- Eur uznesením zo dňa 11.02.2016 (l.č. 117) a po pripustení zmeny žaloby uznesením zo dňa 26.04.2017 (l.č. 222), sa žalobca domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 3.192,68 Eur titulom neuhradenia splatných zálohových platieb a sumy 127.348,01 Eur titulom bezdôvodného obohatenia. Svoj nárok odôvodnil tým, že suma 3.192,68 Eur je splatný nedoplatok žalovaného za spotrebu vody a platby do fondov údržby a opráv za nebytové priestory, pričom tieto nedoplatky boli riadne fakturované a sumu 127.348,01 Eur si žalobca uplatňuje titulom bezdôvodného obohatenia ako ušlý zisk z prenájmu nebytových priestorov za obdobie od 01.01.2007 do 30.11.2013 za 83 mesiacov x nájomné v sume 497,91 Eur = 41.326,53 Eur (nájomca MIRMAX, s.r.o.), nájomné od 01.05.2005 do 30.11.2013 za 103 mesiacov x nájomné 221,07 eur = 22.770,21 Eur (nájomca LAMOS), nájomné od 01.05.2005 do 30.11.2013 za 103 mesiacov x nájomné 614,09 Eur = 63.251,27 Eur (nájomca Heat), spolu 127.348,01 Eur.

2. Súd nariadil pojednávanie a vykonal dokazovanie vyjadrením sa strán a ich zástupcov a oboznámením sa s obsahom spisu. Vykonaným dokazovaním zistil nasledovný skutkový stav:

3. V konaní vedenom na Okresnom súde Žilina pod sp.zn. 18C/44/2016 sa žalobca domáhal určenia, že Kúpna zmluva uzatvorená dňa 06.02.2003 a dohoda o urovnaní zo dňa 05.02.2004 medzi predávajúcim / žalobcom/ a kupujúcim /žalovaným/ ohľadne prevodu nebytového priestoru č. XX/X. v obytnom dome súpisné č. XXX na prízemí vo vchode č. X vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku na parcele č. Y. - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² o veľkosti XX/XXXX v k.ú. F. je neplatná; určenia, že kúpna zmluva z 16.2.2005 uzatvorená medzi predávajúcim/navrhovateľom/ kupujúcim /žalovaným/, ohľadne prevodu nebytového priestoru č. X. na X. poschodí vo vchode č. X v obytnom dome súpisné č. XXX a

spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku na parcele č. KN XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m² o veľkosti XXX/XXXX v k.ú. F. je neplatná; určenia, že zmluva o bezodplatnom prevode vlastníctva nebytového priestoru zo dňa 26.04.2004 medzi predávajúcim /žalobcom/ a kupujúcim /žalovaným/, ktorou odporca bezodplatne nadobudol v podzemnom podlaží obytného domu súpis. č. XXX postavenom na parcele č. KN 2XXX/X vo vchode č. XX suteréne priestor č. X do vlastníctva X/X a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku podiel XX/XXXX v k.ú. F., je neplatná. V danom konaní žalovaný vzájomnou žalobou si uplatnil zaplataenie finančných prostriedkov, ktoré vložil do predmetných nehnuteľností, čím ich značne zhodnotil. Jeho nárok bol vylúčený na samostatné konanie vedené pod č.k. 4C/291/2011. V tomto konaní 4C/291/2011 žalobca vzájomnou žalobou si uplatnil zaplataenie sumy 3.192,68 Eur titulom neuhradenia splatných zálohových platieb a sumy 127.348,01 Eur titulom bezdôvodného obohatenia, čo bolo vylúčené na samostatné konanie do tohto konania.

4. Súd mal zistené, že právoplatným rozsudkom zo dňa 19.07.2012 č.k. 18C/44/2016-566, bolo súdom určené, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k.ú. F. zapísaných Správou katastra Žilina na LV č. XXXX ako nebytový priestor č. XX na prízemí vo vchode číslo X, v obytnom dome so s.č. XXX a vlastníkom prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc.č. XXXX/X, nebytový priestor č.X v obytnom dome súp.č. XXX/XXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku a priestoru č.X v suteréne obytného domu so súp.č. XXX vo vchode č.XX a k tomu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku v podiele XX/XXXX. Teda skonštatoval, že zmluvy, na základe ktorých žalovaný nadobudol predmetné nehnuteľnosti, sú neplatné a teda žalovaný nie je vlastníkom, ale žalobca.

5. Súd mal zistené, že žalobca vystavil faktúry za splatný nedoplatok za spotrebu vody a platby za fondov údržby a opráv za predmetné nebytové priestory na D. a č. XX/XXX v celkovej výške 3.192,68 Eur, a to faktúrami:

- faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 30.09.2011 na sumu 198,37 Eur splatnú dňa 31.10.2011 za vodné, stočné a zrážkovú vodu na nebytové priestory na D. nám. XX za obdobie 1-3/2010 a 04-12/2010,
- faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 30.09.2011 na sumu 684,91 Eur splatnú dňa 31.10.2011 za vodné, stočné a zrážkovú vodu na nebytové priestory na D. za obdobie 1-3/2010 a 04-12/2010,
- faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 01.10.2011 na sumu 254,60 Eur splatnú dňa 31.10.2011 ako dovtedy nezaplataené mesačné zálohy na nebytové priestory na D. nám. 13 za obdobie 1-10/2011,
- faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 01.10.2011 na sumu 534,40 Eur splatnú dňa 31.10.2011 ako dovtedy nezaplataené mesačné zálohy na nebytové priestory na D. nám. 14 za obdobie 1-10/2011,
- faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 31.12.2011 na sumu 50,92 Eur splatnú dňa 31.01.2012 na základe predpisu mesačných záloh za nebytové priestory na D. nám. 13 za obdobie 11-12/2011,
- faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 01.10.2011 na sumu 106,88 Eur splatnú dňa 31.10.2011 na základe predpisu mesačných záloh za nebytové priestory na D. nám. 14 za obdobie 1-12/2011,
- faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 25.07.2012 na sumu 190,54 Eur splatnú dňa 25.08.2012 na základe predpisu mesačných záloh za nebytové priestory na D. nám. 13 za obdobie 1-7/2012,
- faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 25.07.2012 na sumu 389,90 Eur splatnú dňa 25.08.2012 na základe predpisu mesačných záloh za nebytové priestory na D. nám. 14 za obdobie 1-7/2012,
- faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 25.07.2012 na sumu 217,57 Eur splatnú dňa 25.08.2012 za vodné, stočné a zrážkovú vodu za nebytové priestory na D. nám. 13 za rok 2011,
- faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 25.07.2012 na sumu 750,53 Eur splatnú dňa 25.08.2012 za vodné, stočné a zrážkovú vodu za nebytové priestory na D. nám. 14 za rok 2011. (l.č. 13-22 obsahu spisu)

6. Žalobca uviedol, že dané faktúry boli žalovanému doručované poštou z dôvodu, že si nesplnil povinnosť uhrádzať predmetné pohľadávky titulom Predpisov mesačných zálohových platieb. Tieto predpisy žalobca predložil, z ktorých vyplýva, že mesačná zálohová úhrada podľa Predpisu mesačnej zálohovej platby za užívanie nebytového priestoru platný od 01.01.2012 je 27,22 Eur pre vchod XX, pre vchod XXX suma 55,70 Eur. (l.č. 11-12)

7. Žalovaný namietal doručenie daných faktúr, považuje ich za nesplataené. Zároveň správne poukázal na to, že ide o zálohové faktúry za určité obdobia, preto mali byť reálne vyúčtované, keďže sa týkajú obdobia rokov 2011-2012. Spochybnil dôvodnosť vystavenia tých faktúr, nakoľko samotná faktúra nepreukazuje

právny základ uplatnenej pohľadávky. Jedná sa len o zálohové faktúry, ktoré neboli vyúčtované, ani doručené, teda nie sú ani splatné.

8. Žalobca trval na doručení faktúr, hoci to žiadnym spôsobom nepreukázal. Zároveň uviedol, že žalovaný čiastočne uhradil predmetné faktúry a preto žaluje len zostatok dlhu, pričom predložil doklady o úhradách, za energie a služby a vraj žalovaný sa zaviazal žalobcovi, že pristupuje k zmluve o výkone správy v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z.

9. Súd poukazuje, že hoci boli predložené doklady o úhradách - č. XXXXXXXXXXXX a č. XXXXXXXXXXXX, tak tieto doklady sa žiadnym spôsobom nezodpovedajú so žiadnou predloženou faktúrou, a teda nebola preukázaná ich súvislosť s nimi. Žalovaný doplnil, že nebola predložená ani žiadna zmluva o výkone správy.

10. Žalobca k tomu na vysvetlenie uviedol, že chcel dokladmi iba preukázať systém, prax v roku 2009, keď žalovaný faktúry preberal a na základe nich aj platil tie platby a tak to vraj pokračovalo aj v ďalších rokoch.

- Súd zdôrazňuje, že takéto vysvetlenie nemožno považovať za dostatočné preukázanie a unesenie dôkazného bremena. Predložené doklady nesúvisia s predmetom sporu a s rozhodným obdobím. Konanie v roku 2009 nezanemena, že totožne sa postupovalo aj v iných obdobiach. Možno konštatovať, že žalobca zavádzal súd, keď najprv tvrdil čiastočnú úhradu, čo mali preukazovať predložené doklady a až na upozornenie zástupcu žalovaného, že dané doklady sa netýkajú predmetných faktúr, zmenil svoje tvrdenie s tým, že chcel preukázať iba prax v roku 2009.evidentne z toho vyplýva účelovosť a nehodnovornosť takých tvrdení.

11. Žalobca na pojednávaní dňa 23.06.2016 uviedol, že predloží vyúčtovanie zálohových platieb na preukázanie svojho nároku, ktorý si uplatnil vzájomnou žalobou zo dňa 16.10.2012. Žalovaný vzniesol námietku premlčania, čo sa týka predloženia dokladov vyúčtovania, keďže ide o faktúry z roku 2011 a 2012. (I.č. 165) Súd však poukazuje na to, že námietku premlčania nemožno aplikovať na predloženie nejakého dôkazu. Žalobca však nepredložil žiadne vyúčtovanie s tým, že najprv to odôvodnil PN účtovníčky a následne, že nie je potrebné ich predložiť, lebo vyúčtovanie je totožné so zálohovými faktúrami. - avšak ani toto žiadnym spôsobom nepreukázal.

12. Žalobca si uplatnil aj sumu 127.348,01 Eur titulom bezdôvodného obohatenia na úkor žalobcu, nakoľko žalobca nemohol počas trvania neoprávneného vlastníctva dotknutých nebytových priestorov vo svojom mene a vo svoj prospech tieto prenajať a mať tak z prenájmu priestorov majetkový prospech a preto si uplatnil bezdôvodné obohatenie v podobe zisku z prenájmu nebytových priestorov, pričom výšku odôvodnil znaleckým posudkom č. X/XXXX zo dňa 04.01.2011, podľa ktorého priestory sú prenajaté za 1.111,99 Eur mesačne a uplatnil si za 105 mesiacov. Svoj nárok podložil nájomnými zmluvami medzi žalovaným a nájomcami - MIRMAX, s.r.o. od 01.01.2007 do 30.11.2013 (83 mesiacov), t.j. výška nájmu 497,91 Eur/mesačne (I.č. 91), - LAMOS, s.r.o. od 01.05.2005 do 30.11.2013 (103 mesiacov) výška nájmu 221,07 Eur/mesačne (I.č. 84, 147), I. Y. - R. od 01.05.2005 do 30.11.2013 (103 mesiacov), výška nájmu 614,09 eur/mesačne (I.č. 89). Žalobca trval na tom, že si uplatňuje iba tú skutočnú výšku nájmu, ktorú nájomcovia zaplatili žalovanému. Znalecký posudok v tomto konaní nepredložil, iba naň odkazoval.

13. Čo sa týka nájomnej zmluvy s nájomcom LAMOS, s.r.o., zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú od 01.05.2005, nájomné bolo dohodnuté na sumu 6.660,- Sk/mesačne, t.j. 221,07 Eur/mesačne s tým, že v zmluve bolo dohodnuté, že nájomcovi z dôvodu preinvestovania nájomcom sumy 50.000,- Sk bude znížené nájomné za mesiac jún a máj na sumu 0 Sk a za júl 5.000,- Sk z dôvodu vybrúsenia podláh, maľovanie stien,.... (I.č. 84)

14. Súd mal preukázané, že žalovaný ako prenajímateľ uzavrel nájomnú zmluvu s nájomcom I. Y. - R. od 01.05.2005 na dobu neurčitú s výškou nájomného 18.500,- Sk/mesačne so zľavou z dôvodu opráv priestorov v 1.roku nájmu za máj a jún 0,- Sk a za júl 5.000,- Sk z dôvodu preinvestovania nájomcom sumy 50.000,- Sk. (I.č. 88)

15. Súd mal preukázané, že žalovaný ako prenajímateľ uzavrel nájomnú zmluvu s nájomcom MIRMAX, s.r.o. od 01.01.2007 na dobu neurčitú s výškou nájomného 15.000,- Sk/mesačne. (I.č. 90)

16. Súd mal preukázané, že žalobca ako prenajímateľ predmetné priestory následne prenajímal nájomcovi MIRMAX na základe Nájomnej zmluvy č. X/ŠNXX-P/XXXX na dobu určitú od 15.11.2013 do 31.12.2018 s výškou nájomného 800,- Eur mesačne. (I.č. 90) Taktiež uzavrel Nájomnú zmluvu s nájomcom HEAT SK s.r.o. od 15.11.2013 do 31.12.2018 s výškou nájomného 650,- Eur mesačne (I.č. 96) a Nájomnú zmluvu č. X/ŠNXX-L/XXXX s nájomcom LAMOS, s.r.o. od 15.11.2013 do 31.12.2018 s výškou nájomného 300,- Eur mesačne. (I.č.100)

17. Svedok M.H. - konateľ spol. I., s.r.o. potvrdil rekonštrukcie so súhlasom žalovaného ako prenajímateľa (kúrenie, vodu,...), v dôsledku čoho bolo nájomné znížené. Všetky úhrady platili žalovanému.

18. Svedok M.Y., otec I. Y., ktorá mala prenajaté priestory od žalovaného, potvrdil rekonštrukcie - výmenu okien,..., všetko so súhlasom žalovaného.

19. Svedok L.D., konateľ spol. W., s.r.o., potvrdil nájomnú zmluvu so žalovaným a vykonanie celkovej rekonštrukcie, čo bolo zohľadnené pri dohode výšky nájomného. Pokiaľ sa týka prečiarknutia čl. 5 v danej zmluve, nemá o prečiarknutí vedomosť. Ďalšiu zmluvu uzavrel so žalobcom po skončení zmluvy so žalovaným. Uviedol, že bolo nutné všetko zrekonštruovať a úľava na nájomnom bola iba za 3 mesiace, ostatné náklady rekonštrukcie boli hradené z vlastných zdrojov.

20. Svedkyňa M.Y., ktorá uzavrela nájomnú zmluvu so žalovaným, potvrdila stavebné úpravy. Ďalšie relevantné skutočnosti si nepamätala.

21. Žalovaný poukázal na rozpornosť žalobcu v uplatnení nároku, keďže na jednej strane si uplatňuje titulom bezdôvodného obohatenia, ale na druhej strane si uplatňuje titulom ušlého zisku, avšak ušlý zisk nie je bezdôvodným obohatením. Teda nie je vraj zrejmé, čo si vlastne uplatňuje. Žalobca však na pojednávaní dňa 23.06.2016 (I.č. 165) výslovne uviedol, že si uplatňuje sumu 126.758,95 Eur titulom bezdôvodného obohatenia a sumu 3.192,68 Eur titulom neuhradených zálohových faktúr, pričom zálohové platby boli vraj totožné so skutočným vyúčtovaním, na čo žalovaný namietol, že žalobou sa žalobca domáhal zálohových platieb, nie skutočných a namietol premlčanie. Žalobca však poukázal na to, že uplatňuje si zálohové platby, ktoré následne boli vyúčtované, kedy bolo zistené, že tieto sumy sú totožné, takže nebol žiadny preplatok. (I.č. 165) - Súd poukazuje na to, že žalobca svoje tvrdenia o totožnosti vyúčtovania so zálohovými faktúrami ničím nepreukázal.

22. Žalovaný uviedol, že žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal, že v rozhodnom období hodlal a mal zároveň aj reálnu možnosť konkrétne priestory za určitú konkrétnu sumu prenajať a že by sa tak pri normálnom chode udalostí aj bolo stalo a je pochybné, že by žalobca mal reálnu možnosť prenajať a dosiahnuť zisk z prenájmu, nakoľko pri nájmoch nebytových priestorov na trhu prevyšuje ponuka dopyt. Žalobca neuviedol žiadne konkrétne skutkové okolnosti a nepreukázal, že by v určitom období dosahoval pri svojom podnikaní zisk, ktorý sa dal reálne očakávať a o ktorý reálne prišiel. Žalobca opiera vznik ušlého zisku len o hypotetický, všeobecný predpoklad, ktorý však nie je dostatočný. Žalobca neuviedol ani to, aký stav bol pred vznikom škody. K znaleckému posudku č.X/XXX1 uviedol, že nemôže reálne preukazovať rozhodné skutočnosti vo vzťahu k žalobcom uplatnenému nároku, pretože bol vypracovaný za iným účelom a pre iné nároky. Znalec nevyhodnocoval výšku vo vzťahu k trhovým podmienkam a ku vzťahu ušlému zisku, ale ide len o sumár skutkových okolností. Má za to, že čo sa týka ušlého zisku, žalobca nepreukázal, že mal reálnu možnosť priestory prenajať a za akú cenu, a to v období, keď žalovaný vstúpil do užívania priestorov. Taktiež poukázal na to, že neplatnosť prevodov vlastníckeho práva na žalovaného nebola spôsobená konaním žalovaného, ale tým, že nebolo umožnené nájomcom sporných priestorov predkupné právo, teda z nedodržania zákonného postupu, nie z dôvodu na strane žalovaného.

23. V znaleckom posudku č. X/XXXX je ustálená trhovú cenu nájmu pre rok 2008. Žalobca prehlásil, že si uplatňuje len nájomné, bez akýchkoľvek ďalších nákladov. (I.č. 111)

24. V podaní z 26.01.2017 žalobca upresnil žalovanú sumu titulom bezdôvodného obohatenia vo výške 127.348,01 Eur, čo odôvodnil predchádzajúcou chybou v písaní a zároveň výpočtom, že nájomca MIRMAX, s.r.o. od 01.01.2007 do 30.11.2013, t.j. 83 mesiacov zaplatil nájomné 497,91 eur/mesačne, t.j. spolu 41.326,53 Eur. Nájomca LAMOS, s.r.o. od 01.05.2005 do 30.11.2013 za 103 mesiacov zaplatil

221,07 eur/mesiac, t.j. 22.270,21 Eur. Nájomca R. od 01.05.2005 do 30.11.2013 za 103 mesiacov zaplatil 614,09 Eur mesačne, teda spolu 63.251,27 Eur. Teda celkovo zaplatili nájomcovia žalovanému za predmetné nebytové priestory 127.348,01 Eur.

25. Podľa § 420 Občianskeho zákonníka

(1) Každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

(2) Škoda je spôsobená právnickou osobou alebo fyzickou osobou, keď bola spôsobená pri ich činnosti tými, ktorých na túto činnosť použili. Tieto osoby samy za škodu takto spôsobenú podľa tohto zákona nezodpovedajú; ich zodpovednosť podľa pracovnoprávných predpisov nie je tým dotknutá.

(3) Zodpovednosti sa zbaví ten, kto preukáže, že škodu nezavinil.

26. Podľa § 442 ods. 1 Občianskeho zákonníka uhrádza sa skutočná škoda a to, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk).

27. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka

(1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(2) 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.

28. Podľa § 5 ods.1 písm.g) zák.č. 182/1993 Zb. zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,

29. Žalobca preukázal vystavenie faktúr za účelom zálohových platieb, na základe ktorých sa domáha zaplata sumy 3.192,68 Eur. Žalovaný bol povinný ako vlastník platiť platby v zmysle § 5 ods.1 písm. g) zák.č. 182/1993 Zb., avšak žalobca nepreukázal doručenie týchto faktúr žalovanému, ako ani to, že tieto zálohové faktúry sú totožné so skutočným vyúčtovaním. Žalobca uviedol, že skutočné vyúčtovanie doloží, avšak ani napriek svojmu prísľubu ich nepredložil a tak svoje tvrdenie nepreukázal ohľadom skutočného vyúčtovania. Je nepochybné, že žalobca si uplatnil v konaní náhradu „zálohových platieb“, nie teda skutočného vyúčtovania. Zároveň úhrady zálohových platieb sa domáhal vzájomnou žalobou doručenou súdu dňa 18.10.2012 za obdobie rokov 2010-2012, teda za obdobie, od kedy už muselo dôjsť k riadnemu vyúčtovaniu. Žalobca však riadne vyúčtovanie nepreukázal a nepreukázal, či má byť doplatok alebo bol doplatok alebo či ide skutočne o totožnú sumu. Dokonca žalobca uviedol, že si uplatňuje len nezaplatenú časť, lebo časť žalovaný uhradil. Ale neuviedol, v akej výške zaplatil dané platby, dokonca nepreukázal, že by išlo len o časť, nepreukázal, že by išlo o nejaké nedoplatky, nepreukázal žiadnu čiastočnú úhradu, pričom v zmysle vystavených faktúr si uplatnil celú fakturovanú sumu. Žalobca si nepochybne uplatnil nárok na zaplataenie zálohových platieb, avšak ku dňu rozhodnutia muselo dôjsť k riadnemu vyúčtovaniu, ale žalobca zotrval na svojej žalobe a uplatnil si len nárok na zálohové platby, čo však nemožno akceptovať, keďže zálohy sú za rok 2010-2012, teda za obdobie, kedy už v súčasnosti nie je povinnosť na zálohovú platbu, ale na platby podľa riadneho vyúčtovania, ale to nepreukázal. Neboli predložené žiadne relevantné listiny, z ktorých by jednoznačne vyplýval nárok žalobcu, ako ani opodstatnenosť nároku na zálohové platby. Dokonca neboli predložené ani žiadne relevantné listiny ohľadom vodného, stočného. Predložené boli iba predpisy mesačnej zálohovej platby za užívanie, avšak z uvedených faktúr nevyplýva, ako a na základe čoho dospel k daným sumám. Teda nebola preukázaná výška, z ničoho nevyplýva. Žalobca dokonca uviedol, že predsa nájomcovia dané platby uhrádzali priamo dodávateľovi. Z uvedeného vyplýva, že dané platby boli uhrádzané, preto nebol dôvod, aby ich žalovaný platil žalobcovi.

30. Pokiaľ žalobca tvrdí, že žalovaný nepreukázal, že mu faktúry neboli doručené, túto dôkaznú povinnosť má predsa žalobca, nakoľko on tvrdil, že faktúry žalovanému doručil, avšak ničím to nepreukázal.

Pokiaľ žalovaný vzniesol námietku premlčania v tejto časti (3.192,68 Eur), tá bola súdom posúdená ako neopodstatnená, nakoľko nárok za obdobie 2010-2012 si žalobca uplatnil podaním zo dňa 16.10.2012, teda v lehote v zmysle § 101 Občianskeho zákonníka. Žalovaný uviedol, že vzniesol námietku premlčania „z opatrnosti“ na celý uplatnený nárok.

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

32. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

33. Podľa § 107 Občianskeho zákonníka

(1) 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.

(2) 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.

(3) Ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, prihliadne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat.

34. Rozsudok zo dňa 19.07.2012 č.k. 18C/44/2006 - 566 nadobudol právoplatnosť v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline 6Co/11/2013-638 v spojení s opravným uznesením 18C/44/2006-632, dňa 11.11.2013. Žalobca si uplatnil svoj nárok podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 18.10.2012. S poukazom na citované zákonné ustanovenia súd má za to, že nárok v časti o zaplatenie zálohových platieb, nie je premlčaný a teda námietka premlčania v tej časti nie je opodstatnená, keďže žalobca si uplatnil zálohové platby za obdobie od 01.01.2010 do 07/2012, žalobou doručenou súdu dňa 18.10.2012, teda v 3-ročnej premlčacej lehote. Čo sa týka nároku titulom bezdôvodného obohatenia, je nesporné, že žalobca si uplatnil tento nárok za obdobie od 01.01.2007 do 30.11.2013 za prenajatie priestorov spol. MIRMAX, s.r.o., od 01.05.2005 do 30.11.2013 spol. LAMOS, s.r.o. a od 01.05.2010 do 30.11.2013 I. Y. - R., teda za obdobia trvania nájomných vzťahov. Žalobca sa mohol relevantne dozvedieť, že došlo k bezdôvodnému obohateniu, až dňom nadobudnutia právoplatnosti daného rozhodnutia. Dovtedy, t.j. do nadobudnutia právoplatnosti, nebola daná jednoznačná vedomosť o žalobcovi ako vlastníkovi, o neplatnosti zmlúv, bolo to iba v nejakej hypotetickej rovine. Podanie žaloby nemožno považovať za deň dozvedenia sa o bezdôvodnom obohatení, keďže ešte tak súdom nebolo právoplatne posúdené. Súd má za to, že za deň, kedy sa oprávnený mohol dozvedieť o bezdôvodnom obohatení, možno považovať deň, kedy rozhodnutie, ktorým bolo určené vlastníctvo a konštatovaná neplatnosť zmlúv, nadobudlo právoplatnosť, t.j. dňa 11.11.2013. V zmysle § 107 ods.2 Občianskeho zákonníka sa však právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí najneskôr za 3 roky, preto právo na vydanie bezdôvodného obohatenia sa premlčalo uplynutím 3.roku od vzniku bezdôvodného plnenia, čo znamená, že uplynutím 3.roku každého dňa od vzniku bezdôvodného obohatenia, teda uplatnené plnenia titulom bezdôvodného obohatenia do 17.10.2009 sú premlčané, nakoľko nárok bol uplatnený až 18.10.2012. Teda v tejto časti je námietka premlčania opodstatnená a preto nemožno do toho obdobia priznať plnenie.

35. Zástupca žalovaného správne poukázal na to, že žalobca nepreukázal, že sporné faktúry, ktoré sú predmetom konania, ktorých sa domáha zaplatenia, doručil do rúk žalovaného, pričom dané faktúry sú len zálohové platby. To znamená, že nie je možné žalovať zálohovú platbu, ale k týmto zálohovým faktúram malo byť doručené aj vyúčtovanie jednotlivých zálohových faktúr čo sa týka tak energií, ako aj mesačných platieb, mesačných záloh na nebytové priestory. Zo žalobného návrhu žalobcu vyplýva, že žalobca sa domáha zaplatenia mesačných záloh faktúrou č. XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX a XXXXXXXX na základe predpisu mesačných záloh za nebytové priestory. V priebehu konania žalobca nepredložil žiadne predpisy mesačných záloh za nebytové priestory, ale predložil len faktúry a keďže sú zálohové, nepredstavujú právny základ. Je to výzva na zaplatenie, čiže právnym základom môže byť zmluva a pokiaľ sa žalobca odvoláva na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v tomto smere zákon nešpecifikuje konkrétnu výšku mesačných záloh za užívanie nebytových priestorov. To znamená, že pokiaľ by aj mal byť zákon právnym základom hypoteticky, tak potom žalobca nepreukázal výšku žalovanej pohľadávky po práve. Žalobca nepredložil zmluvu o výkone správy, ani predpis, na ktorý sa vo svojom žalobnom návrhu odvoláva. Z uvedených dôvodov tak právny základ žalovanej pohľadávky vo výške 3.192,68 Eur nie je spoľahlivo preukázaný. Dôkazné bremeno na preukázanie doručenie faktúr spočíva výlučne na žalobcovi. Žalovaný nebude preukazovať predsa negatívnu skutočnosť, že mu tieto faktúry doručené neboli. Je vecou žalobcu, aby spoľahlivo preukázal dispozíciu, že žalovanému boli dané tieto faktúry do jeho dispozície. Taktiež poukázal na tú skutočnosť, že pokiaľ sa žalobca

domáha zaplataenia zálohových platieb v sume 3.192,68 Eur, tak zástupkyňa žalobcu výslovne uviedla, že tieto zálohové platby boli hradené priamo dodávateľom energií. Takže v podstate tie zálohové platby, ktorých sa domáha, uhradené boli nájomcami týchto nebytových priestorov, takže i z tohto titulu žalovaný považuje žalovanú pohľadávku za neexistujúcu. Čo sa týka výšky bezdôvodného obohatenia, žalovaný má za to, že výšku bezdôvodného obohatenia žalobca spoľahlivo nepreukázal, pretože pokiaľ poukazuje na výšku nájomného, tak v takom prípade ale výška nájomného ohľadne zmlúv, ktoré mal uzatvorený samotný žalovaný, nepreukazuje výšku bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného, ktoré by mal žalovaný vydať žalobcovi. Takže v tomto smere sa nestotožňuje s argumentáciou žalobcu, že bezdôvodné obohatenie v tej výške, v akej je žalované, je preukázané.

36. Čo sa týka nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia, žalobca si ho uplatnil za obdobie od 01.01.2007 do 30.11.2013 vo výške nájomného, ktoré žalovaný prijal za dané obdobie od nájomcov, pričom súd vzhľadom na námietku premlčania posúdil, že nárok do 17.10.2009 je premlčaný.

37. Žalovaný trval na tom, že žalobcom uplatnený nárok je ušlý zisk v zmysle § 442 Občianskeho zákonníka. Žalobca však trval na tom, že ide o bezdôvodné obohatenie. Súd poukazuje na to, že v zmysle ustálenej judikatúry nejde o ušlý zisk, nakoľko ušlý zisk je spojený so vznikom škody a v danom prípade nedošlo k protiprávnemu konaniu žalovaného, v dôsledku ktorého došlo k vzniku škody. Žalovaný sa stal vlastníkom predmetných nehnuteľností, avšak v dôsledku nezákonného postupu pri daných prevodoch súd určil tieto zmluvy za neplatné a preto vlastníkom žalovaný nie je. Avšak počas obdobia, kým súdom tak nebolo určené, prenajímal ako riadny vlastník dané priestory. Bolo jeho šikovnosťou uzavretie daných nájomných zmlúv a dohoda výšky nájomného, pričom zo zmlúv jednoznačne vyplýva, že poskytol úľavu na nájomnom z dôvodu vykonania rekonštrukcie a teda zhodnotenie priestorov nájomcami. Pokiaľ teda žalobca požaduje bezdôvodné obohatenie vo výške nájomného získaného žalovaným, súd sa s týmto nestotožňuje. Nemožno v rámci určenia bezdôvodného obohatenia danú sumu zrovnať so sumou ako ušlý zisk, či ako sumu skutočne získanú. Je pravdou, že žalobca nemohol užívať dané nehnuteľnosti ako vlastník, nemohol ich ani prenajímať dané obdobie, avšak z ničoho nevyplýva, že by ich skutočne prenajímal. Žalobca nepreukázal, že by uzatváral obdobné nájomné zmluvy obdobných priestorov, taktiež nepreukázal obvyklú výšku nájomného. Žalovaný síce získal sumu - nájomné za dané obdobie, avšak po dohode s jednotlivými nájomcami s rozdielnou výškou nájomného a po dohode ohľadom úľavy na nájomnom v dôsledku zhodnotenia priestorov nájomcami, za čo im žalovaný znížil nájomné za určité obdobie. Suma, ktorú žalovaný získal, nemožno posudzovať ako obvyklú výšku nájomného. Žalobca nepreukázal obvyklú výšku nájomného, ani nenavrhol za tým účelom žiadny dôkaz. Konanie síce začalo za účinnosti predchádzajúceho procesného právneho predpisu, avšak od 01.07.2016 je v platnosti a účinnosti Civilný sporový poriadok, v zmysle ktorého je vecou strán konania navrhovať dôkazy a preukazovať svoje tvrdenia, a to všetko s prihliadnutím na ustanovenie § 153 CSP, podľa ktorého: (1) Strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. (2) Na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. (3) Ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

38. Súd posúdil, že nejde o ušlý zisk, nakoľko k vzniku škody nedošlo v priamej príčinnej súvislosti s porušením povinnosti žalovaného. Užívanie nebytových priestorov žalovaným bez právneho dôvodu bolo nie bezprostrednou či priamou príčinou vzniku škody na strane žalobcu a teda nemohlo založiť príčinnú súvislosť medzi porušením právnej povinnosti žalovaného a vznikom škody žalobcu. V zmysle ustálenej súdnej praxe môže dôjsť k ušlému zisku v podobe straty príjmu za prenájom nehnuteľnosti, avšak v takom konaní o náhradu škody musí žalobca tvrdiť a preukázať, že v predmetnom období hodlal a mal zároveň reálnu možnosť prenajať konkrétne priestory za určitú sumu a že by sa tak pri normálnom slede udalosti stalo, nebyť protiprávného konania žalovaného. Teda ušlý zisk sa viaže na splnenie podmienok škody - protiprávne konanie žalovaného. V danom prípade však nešlo o protiprávne konanie žalovaného ako fyzickej osoby - prenajímateľa. Taký prípad môže dôjsť napr. ako majetková ujma spočívajúca v tom, že poškodený nenadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá naňho mala byť prevedená zmluvou o budúcej zmluve, čím poškodenému mohol ujsť majetkový prínos, keďže nenadobudol nehnuteľnosť v dôsledku na strane predávajúceho. (Ro NS ČR z 18.12.2007, sp.zn. 25Cdo 1415/2006, 25Cdo 546/2006, 25Cdo 676/2011,...) Súd sa zaoberal otázkou, či na základe

žalobcom tvrdeného skutkového stavu nemožno jeho nárok posúdiť podľa príslušných ustanovení o bezdôvodnom obohatení podľa § 451 Občianskeho zákonníka, v danom prípade bolo preukázané, že žalovaný užíval predmetné nehnuteľnosti ako vlastník, hoci následne bolo súdom v konaní 18C/44/2006 určené, že zmluvy, na základe ktorých žalovaný sa stal vlastníkom, sú neplatné, a teda tým, že priestory užíval, bezdôvodne sa obohatil na úkor žalobcu. Žalobca však výšku bezdôvodného obohatenia určil výškou nájomného dohodnutého žalovaným a nájomcami, pričom nepreukázal, aká je obvyklá cena nájmu takých priestorov. Súd nepovažoval za obvyklú cenu dojednanú v zmluvách, nakoľko zo zmlúv jednoznačne vyplýva, že cena bola určená dohodou a boli poskytnuté úľavy na nájomnom z dôvodu vykonania rekonštrukcie nájomcami, preto takúto cenu nájmu nebolo možné akceptovať a posúdiť ako obvyklú. Žalobca nepreukázal výšku bezdôvodného obohatenia a súd nemôže nahrádzať jeho vôľu a dôkaznú povinnosť. Nepostačuje, aby strana konania preukázala iba to, že došlo k bezdôvodnému obohateniu, povinnosťou je uniesť dôkazné bremeno aj ohľadom výšky.

39. Na základe uvedených skutočností súd žalobný návrh zamietol v celom rozsahu, a to po vykonaní dokazovania a zhodnotenia všetkých dôkazov tak, ako vyššie vyplýva. /nepreukázanie skutočného vyúčtovania, premlčanie v časti, nepreukázania výšky bezdôvodného obohatenia,.../ Dôkazné bremeno bolo na žalobcovi a súd nemôže nahrádzať jeho povinnosti s poukazom na zásadu rovnosti strán, či koncentračnú zásadu, či kontradiktórnosť,...

40. Podľa článku 8 CSP strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

41. Podľa článku 4 CSP

(1) Ak sa právna vec nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia tohto zákona, právna vec sa posúdi podľa ustanovenia tohto alebo iného zákona, ktoré upravuje právnu vec čo do obsahu a účelu najbližšiu posudzovanej právnej veci.

(2) Ak takého ustanovenia niet, súd prejedná a rozhodne právnu vec podľa normy, ktorú by zvolil, ak by bol sám zákonodarcom, a to s prihliadnutím na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva tento zákon, tak, aby výsledkom bolo rozumné usporiadanie procesných vzťahov zohľadňujúce stav a poznatky právnej vedy a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít.

42. Podľa článku 15 ods. 1, 2 CSP

(1) Dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon.

(2) Žiaden dôkaz nemá predpísanú zákonnú silu.

43. Podľa § 151 ods. 1, 2 CSP

(1) Skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

(2) Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

44. Podľa § 186 ods. 2 veta prvá CSP súd vychádza zo zhodných tvrdení strán, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti. Na zmeny v tvrdeniach o skutočnostiach, na ktorých sa strany dohodli, súd neprihliada.

45. Podľa § 191 ods. 1 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

46. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

47. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP:

(1) O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

(2) O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

48. Vzhľadom k tomu, že žalovaný bol úspešný v celom rozsahu, súd mu priznal náhradu trov konania tak, ako bolo uvedené s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§127 CSP), t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, musí byť podpísané, uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. (§ 363 CSP)

Podľa § 365 CSP

1) 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.

(2) 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.

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

Podľa ustanovenia § 366 CSP 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.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, ktoré vznikli štátu, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).