

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 26Co/273/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2215201762  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 10. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jozef Mačej  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2018:2215201762.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Jozefa Mačēja a sudcov JUDr. Daniela Ilavského a Mgr. Michala Novotného v sporovej veci žalobkyne: K. J., nar. XX. S. XXXX, J. XXXX/XX, A. I., zastúpenej splnomocnenkyňou: JUDr. Helena Buzgóová, advokátka, Dunajská Streda, proti žalovanému (pôvodne v 3. rade): Perfect Real, s.r.o., IČO: 36 799 947, Biskupa Kondého 18, Dunajská Streda, zastúpenému: JUDr. Peter Nyilfa, advokát, Dunajská Streda, o 6.653,90 € s prísl., na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda č. k. 12 C 81/2015-128 z 9. januára 2017 takto

### rozhodol:

- I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výrokoch III, IV a V potvrdzuje.
- II. Žalovanému priznáva voči žalobkyni nárok na náhradu 100 % odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. zaviazal pôvodných žalovaných v 1. a 2. rade (F. P. a K. D.) zaplatiť žalobkyni solidárne 6.512,36 € z titulu nájomného a platieb spojených s užívaním bytu, II. zamietol žalobu (voči pôvodným žalovaným v 1. a 2. rade) v časti 141,52 €, III. voči žalovanému (pôvodne v 3. rade) zamietol žalobu, aby bol aj on spoluzaviazaný na zaplatenie uvedených 6.653,90 € na tom základe, že ako sprostredkovateľ nájmu bytu poverený žalobkyňou a napriek jej ústnym pokynom svojím neodborným konaním umožnil pôvodným žalovaným v 1. a 2. rade protiprávne užívať byt žalobkyne, IV. priznal žalovanému (pôvodne v 3. rade) nárok na náhradu trov voči žalobkyni a V. priznal žalobkyni nárok na náhradu trov voči pôvodným žalovaným v 1. a 2. rade.

2. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie (v rozsahu podstatnom pre odvolacie konanie) za dokázaný tento skutkový stav:

3. Žalobkyňa je vlastníčkou bytu č. XX v dome súp. č. XXXX v k. ú. A. I.. Dňa 26. marca 2013 žalobkyňa vystavila poverenie, ktorým splnomocnila svoju dcéru a syna, aby ju v jej neprítomnosti zastupovali pri vybavení všetkých záležitostí spojených s nájmom uvedeného bytu. Žalovaný je realitná kancelária, ktoré pre žalobkyňu sprostredkovala záujemcov o nájom tohto bytu. Takýmito záujemcami boli aj F. P. a K. D., ktorí 1. marca 2013 podpísali zmluvu o nájme tohto bytu a zároveň ho začali užívať. Nebolo však zistené, či a kedy túto zmluvu podpísala žalobkyňa alebo jej splnomocnenci. Podmienky nájmu však už vtedy boli dohodnuté ústne medzi žalobkyňou a oboma nájomcami. Listom z 18. decembra 2014 F. P. oznámil žalobkyni výpoveď z tejto nájmovej zmluvy.

4. Z takto zisteného skutkového stavu súd prvej inštancie predovšetkým právne uzavrel, že plnomocenstvo dané žalobkyňou jej deťom oprávňovalo splnomocnencov aj na uzavretie nájmovej zmluvy. Zmluva o nájme bytu si nevyžaduje žiadnu formu a je uzavretá, len čo sa strany dohodli o jej obsahu. V tu prerokovanej veci došlo k dohode o podmienkach zmluvy ústne, pretože následne

dcéra žalobkyne sprístupnila F. P. a K. D. uvedený byt. Žalobkyňa ani neskôr platnosť nájomnej zmluvy nenamietala. V dôsledku toho medzi žalobkyňou a F. P. s K. D. vznikol nájomný vzťah a žalobkyňa mala právo na nájomné od 2. marca 2013 do 22. decembra 2014, kedy nájomcovia byt opustili. Na strane žalovaného (pôvodne v 3. rade) však súd prvej inštancie nevidel splnené podmienky na vydanie tvrdeného bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 Obč. zák., pretože tento žalovaný nezískal majetkový prospech na úkor žalobkyne.

5. Včas podaným odvolaním sa žalobkyňa domáha zmeny tohto rozsudku vo výroku III a vyhovieť žalobe aj voči žalovanému v rovnakej výške ako voči F. P. a M. D., teda vo výške 6.512,36 €. Zopakovala, že žalovaný vyhľadal týchto nájomcov, nechal im podpísať nájomnú zmluvu a odovzdal im kľúče od jej bytu, nechala dcéru žalobkyne, aby zmluvu podpísala za ňu a dovolila nájomcom obsadiť byt. Žalobkyňa chcela zmluvu zrušiť, ale žalovaný ju odkázal priamo na nájomcov, ktorí so zrušením nesúhlasili a správali sa voči žalobkyňi nevhodne, no ani z nájomnej zmluvy si povinnosti neplnili a z bytu sa vysťahovali až po zahájení trestného stíhania. Žalovaný bol oboznámený s podmienkami žalobkyne, no nedodrжал ich, čím jej svojou nedôslednosťou spôsobil celý problém.

6. Žalovaný žiadal napadnutý rozsudok potvrdiť, pretože odvolanie neobsahuje žiadne vecné argumenty, ktoré by spochybnili jeho správnosť. Žalobkyňa nepreukázala, že by sa žalovaný obohatil na jej úkor.

7. Keďže výroky I a II napadnutého rozsudku ako odvolaním nenapadnuté nadobudli právoplatnosť podľa § 367 ods. 2 C. s. p., odvolací súd preskúmal napadnuté výroky III, IV a V (§ 379 C. s. p.), ako aj predchádzajúce konanie pred súdom prvej inštancie bez nariadenia pojednávania, keďže nebolo potrebné opakovať ani dopĺňať dokazovanie a nevyžaduje to ani verejný záujem (§ 385 ods. 1 C. s. p. a contrario). Po preskúmaní v medziach odvolacích dôvodov a väd, na ktoré je potrebné prihliadať z úradnej povinnosti (§ 380 C. s. p.), dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

8. Súdom prvej inštancie bol zistený a pre odvolací súd je podľa § 383 C. s. p. záväzný skutkový stav reprodukovaný v odseku 3 tohto rozsudku. Tento skutkový stav aj podľa názoru odvolacieho súdu vyplýva z nesporných skutočností (§ 151 a § 186 ods. 3 C. s. p.) a z vykonaných dôkazov hodnotených vo vzájomnej súvislosti v súlade s § 191 C. s. p. a medzi stranami ani nebol sporný.

9. Odvolací súd sa podľa § 387 ods. 2 C. s. p. v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie. Žalobkyňa vo svojom odvolaní celkom prehliada, že súd prvej inštancie dospel k záveru, že F. P. a M. D. (pôvodní žalovaní v 1. a 2. rade) nezískali na jej úkor bezdôvodné obohatenie, ale vznikol im záväzok z platnej nájomnej zmluvy. Žalobu voči žalovanému v 3. rade pritom žalobkyňa založila práve na tom, že s uvedenými dvoma pôvodnými žalovanými spoločne zodpovedá za vzniknuté bezdôvodné obohatenie. Ak však súd prvej inštancie dospel k záveru, že títo žalovaní nezískali bezdôvodné obohatenie, je tým vylúčený aj záver o tom, aby za toto (neexistujúce) bezdôvodné obohatenie zodpovedal aj žalovaný. Súd prvej inštancie správne poukázal na to, že podľa § 451 ods. 1 Obč. zák. je bezdôvodné obohatenie povinný vydať ten, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí. Žalovaný ako realitná kancelária byt žalobkyne neužívala, nemohla sa teda obohatiť (ani zúčastniť na obohatení iných osôb) jeho užívaním.

10. Treba však dodať, že súd nie je viazaný právnou kvalifikáciou nároku zo strany žalobcu, ale len rozhodnými skutkovými tvrdeniami. Žalobkyňa pritom v prerokúvanej veci tvrdila, že žalovaný je za celú situáciu zodpovedný tým, že svojou nedôslednosťou a nedodržaním pokynov umožnil obsadenie bytu pôvodnými žalovanými v 1. a 2. rade. Z tohto prednesu v odvolaní, ale aj počas prvoinštančného konania (stanovisko z 31. marca 2016, č. I. 99 spisu) je zrejmé, že žalobkyňa vyčítala žalovanému konanie bez odbornej starostlivosti, resp. priamo porušenie povinností vyplývajúcich z ich právneho vzťahu založeného zmluvou o sprostredkovaní. Súd prvej inštancie pochybil, pokiaľ sa nezaoberal uplatneným nárokom aj ako nárokom na náhradu škody, čo však vo výsledku na veci nič nemení. Podľa § 420 ods. 1 Obč. zák. totiž každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti. Predpokladom zodpovednosti škodcu je teda okrem iného vznik škody (popri protiprávnom úkone a príčinnej súvislosti medzi týmto úkonom a škodou). V tu prerokúvanej veci žalobkyňa videla škodu v tom, že jej voči žalovaným v 1. a 2. rade vznikol nárok. Škoda však znamená zmenšenie majetku alebo jeho nerozmnoženie v očakávanej výške. Tým, že žalobkyňi vznikol voči pôvodným žalovaným nárok na zaplatenie úhrady za užívanie bytu, ktorú navyše súd prvej inštancie právne posúdil ako plnenie nájomného a úhrad na základe platnej nájomnej zmluvy, však u žalobkyňi nedošlo ani k zmenšeniu

majetku, ani sa nezabránilo jeho očakávanému rozmnoženiu. Žalobkyňa pritom počas celého konania ani len netvrdila, že by v ňou uplatňovaných nárokoch boli obsiahnuté aj iné sumy než samotná náhrada za užívanie bytu. Skutočnou škodou by mohli byť napr. zničené predmety v byte žalobkyne (ich cena však v uplatňovaných nárokoch nie je obsiahnutá), ušlým ziskom by potom mohlo byť napr. vyššie nájomné, ktoré mohla žalobkyňa dosiahnuť, ak by jej byt bol prenajatý iným osobám (ani tieto sumy však neboli súčasťou uplatňovaného nároku).

11. Z uvedených dôvodov tak nie je ani tvrdený, ani preukázaný vznik škody ako jeden z predpokladov zodpovednosti za škodu, preto nie je potrebné sa ďalej zaoberať ani protiprávnosťou konania žalovaného, ani jeho vplyvom na vznik škody. Vo vzťahu k uplatneným nárokom by potom do úvahy prichádzala ešte škoda vzniknutá v prípade nevykonalnosti nárokov voči pôvodným žalovaným v 1. a 2. rade. Táto však vzhľadom na stav vecí (žalobkyňa nepreukázala, že by voči týmto žalovaným bezvýsledne viedla exekúciu) ku dňu vyhlásenia tohto rozsudku (§ 217 ods. 1 C. s. p.) neprichádza do úvahy.

12. Súd prvej inštancie preto rozhodol správne, keď žalobu žalobkyne voči žalovanému zamietol a priznal mu nárok na náhradu trov konania, preto odvolací súd jeho rozsudok podľa § 387 C. s. p. potvrdil vo všetkých napadnutých výrokoch (výrok I).

13. V odvolacom konaní plne úspešnému žalovanému priznal odvolací súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 C. s. p. nárok na náhradu trov proti neúspešnej žalobkyne (výrok II).

14. K prijatiu tohto rozsudku došlo pomerom hlasov 3 : 0, čiže jednomyseľne (§ 3 ods. 9 posledná veta zákona č. 757/2004 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie za podmienok ustanovených v § 420 a § 421 C. s. p. Dovolanie možno podať v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozsudku na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, ak nejde o prípady § 429 ods. 2 C. s. p. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.