

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/238/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5114236765  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Turza  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2019:5114236765.2

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Turzu a členov senátu JUDr. Jána Burika a JUDr. Ladislava Mejstříka, v právnej veci žalobcu: Ľudové bytové družstvo v Žiline, so sídlom 1. mája 20/895, Žilina, IČO: 00 176 958, zastúpeného JUDr. Jankou Chorvátovou, advokátkou so sídlom Z. H. XX, F., proti žalovanému: M. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, F., zastúpenému Advokátska kancelária JUDr. Kvetoslava Kolínová, s.r.o., so sídlom Národná 10, Žilina, IČO: 47 240 997, o zaplatenie 130.540,69 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Žilina č.k. 18C/201/2014-289 zo dňa 18.05.2018, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu v časti, v ktorej žalobu o zaplatenie 127.348,01 eur zamietol, z r u š u j e vrátane nadväzujúceho výroku o nároku na náhradu trov konania a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

V časti odvolaními nenapadnutej (o zaplatenie 3.192,68 eur) ponecháva rozsudok okresného súdu n e d o t k n u t ý .

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie podľa § 420, § 442 ods. 1, § 451 OZ, § 5 ods. 1 písm. g) zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal od žalovaného zaplatenia 3.192,68 eur titulom neuhradenia mesačných zálohových platieb za spotrebu vody (vodné, stočné) a do fondu údržby a opráv za obdobie 2010 - 2012 a zaplatenia 127.348,01 eur z titulu bezdôvodného obohatenia, pozostávajúcich z nájomného od spoločnosti MIRMAX, s.r.o. za obdobie od 01.01.2007 do 30.11.2013 vo výške 41.326,53 eur, od spoločnosti LAMOS za obdobie od 01.05.2005 do 30.11.2013 v sume 22.770,21 eur a od I. Y. - Heat za obdobie od 01.05.2005 do 30.11.2013 v sume 63.251,27 eur. Vychádzal z toho, že aj keď žalovaný bol v rozhodnom období vlastníkom predmetných nehnuteľností, t. j. nebytových priestorov, rozhodnutím súdu v konaní sp. zn. 18C/44/2006 bolo právoplatne 11.11.2013 určené, že ich vlastníkom je žalobca, a to z dôvodu neplatnosti zmlúv, na základe ktorých ich od neho žalovaný nadobudol (z dôvodu porušenia predkupného práva ich nájomcov). Mal za to, že žalobca nepreukázal doručenie faktúr na zálohové platby žalovanému, t. j. ich splatnosť, ani to, že sú totožné so skutočným vyúčtovaním, ku ktorému ku dňu rozhodnutia muselo dôjsť, pričom sám tvrdil, že žalovanej časť zaplatil, pričom špecifikovať ju nevedel, ako aj to, že nájomcovia platby uhrádzali priamo dodávateľovi. Pri bezdôvodnom obohatení mal za to, že žalobca sa mohol dozvedieť, že k nemu došlo až dňom nadobudnutia právoplatnosti rozsudku, v ktorom bolo určené jeho vlastnícke právo k predmetným nebytovým priestorom a nie už dňom podania žaloby. Keďže podľa ustanovenia § 107 ods. 2 OZ sa právo na vydanie bezdôvodného obohatenia premlčí uplynutím tretieho roku od jeho vzniku, sú plnenia do 17.10.2009 premlčané, nakoľko nárok bol žalobou uplatnený 18.10.2012, a preto do tohto obdobia ho vzhľadom na žalovaným vznesenú námietku premlčania nemožno priznať. Nejedná sa o žalovaným tvrdený ušlý zisk, nakoľko k vzniku škody nedošlo v priamej súvislosti s porušením povinnosti žalovaného, t. j. nedošlo k jeho protiprávnemu konaniu. Mal preukázané, že žalovaný predmetné nehnuteľnosti užíval a prenajal ako vlastníak, až následne

bolo súdom rozhodnuté, že zmluvy, na základe ktorých sa stal vlastníkom, sú neplatné, a preto tým, že priestory užíval, bezdôvodne sa na úkor žalovaného obohatil. Žalobca však výšku bezdôvodného obohatenia určil výškou nájomného dohodnutého medzi žalovaným a nájomcami, pričom nepreukázal, aká je obvyklá cena nájmu takýchto priestorov, ani to, že ich mohol prenajať. Za obvyklú nepovažoval cenu dojednanú v nájomných zmluvách, nakoľko z nich jednoznačne vyplýva, že cena bola určená dohodou a boli poskytnuté úľavy na nájomnom z dôvodu vykonania rekonštrukcií nájomcami. Vzhľadom na uvedené 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, keďže jej povinnosťou je uniesť aj dôkazné bremeno ohľadne jej výšky. O trovách konania rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP a vzhľadom na plný úspech žalovaného mu vo veci priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Proti uvedenému rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote, čo do zamietnutia žaloby na zaplatenie 127.348,01 eur z dôvodov podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP odvolanie žalobca a žiadal ho v tejto časti zmeniť tak, že žalobe bude v celom rozsahu vyhovieť a priznaný mu takisto v plnom rozsahu nárok na náhradu trov konania. Bezdôvodného obohatenia sa domáhal v súlade s ustanovením § 451 OZ vo výške nájomov, ktoré žalovaný ako nezákonný vlastník v dôsledku neplatnosti kúpnych zmlúv prijal od nájomcov a ktoré je preto povinný vydať. V konaní nežiadal, aby súd zaviazal žalovaného na úhradu majetkovej ujmy vzniknutej tým, že nemohol uzavrieť nájomné zmluvy s tretími osobami ako nájomcami. Nie je pravdivé tvrdenie súdu, že nepreukázal možnosť skutočne priestory prenajímať, keďže tieto prenajímal už predtým, ako ich nezákonne nadobudol žalovaný. Vychádzajúc z uvedených skutočností, rozsudok súdu je zmätočný a jeho nerelevantným postupom mu bolo odňaté právo na spravodlivý súdny proces.

3. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní (§ 379 CSP, § 380 ods. 1 CSP) a postupom bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP) v odvolaní napadnutej časti o zaplatenie 127.348,01 eur a nadväzujúcim výroku o nároku na náhradu trov konania, podľa ustanovenia § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušil a podľa ustanovenia § 391 ods. 1 CSP vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V časti odvolaní nenapadnutej (o zaplatenie 3.192,68 eur) ponechal rozhodnutie súdu prvej inštancie nedotknuté.

4. Podľa ustanovenia § 389 ods. 1 písm. c) CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší aj, ak súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

5. Krajský súd zdôrazňuje, že bezdôvodné obohatenie je subsidiárny právny inštitút, ktorého aplikácia je vylúčená, ak je daný právny vzťah regulovaný osobitnými zákonnými normami, t. j. ako v tomto prípade ustanovenie § 130 ods. 2, § 131 ods. 1 OZ, podľa ktorých oprávnený držiteľ má rovnaké práva ako vlastník, najmä právo na plody a úžitky z vecí po dobu oprávnenej držby, pričom, ak je držiteľ neoprávnený, je povinný tieto vždy vlastníkovi vydať spolu s vecou. Rozlišujúcim kritériom, či ide o držbu oprávnenú alebo neoprávnenú, je pritom dobrá viera držiteľa. Oprávneným držiteľom je ten, kto je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný (v dobrej viere) o tom, že mu vec patrí. Existencia dobrej viery, t. j. dôvodné presvedčenie držiteľa, že mu vec patrí, sa posudzuje objektívne a nestačí len jeho subjektívne presvedčenie. Pri hodnotení dobrej viery je vždy nevyhnutné brať do úvahy, či držiteľ nemal, respektíve nemohol mať pri bežnej (normálnej) opatrnosti, ktorú je možné od každého požadovať vzhľadom na okolnosti a povahu daného prípadu, po dobu držby dôvodné pochybnosti o tom, že mu vec alebo právo patrí.

6. Dobrá viera pritom zaniká vo chvíli, keď sa oprávnený držiteľ akýmkoľvek spôsobom dozvie o skutočnostiach, ktoré objektívne museli vyvolať pochybnosti o tom, že mu vec podľa práva patrí, t. j. keď sa dozvedel od osoby, ktorá si sama robí nárok na vec, že nie je vlastníkom z toho dôvodu, že prevodná zmluva, ktorou sa malo zakladať vlastníctvo držiteľa, je neplatná s ohľadom na porušenie určitého relevantného ustanovenia zákona, a to aj pred podaním žaloby vo veci samej.

7. Súd prvej inštancie na základe uvedených skutočností, t. j. či žalovaný bol, resp. nebol oprávnený držiteľ, nároky žalobcu neposudzoval. Preto bude jeho úlohou po doplnení tvrdení strán v tomto smere a označení, resp. predložení dôkazov na ich preukázanie a po následnom vykonaní dokazovania vo

veci opätovne rozhodnúť, vychádzajúc z toho, že ak žalovaný nebol oprávneným držiteľom, má žalobca nárok na zaplatenie získaného nájomného (§ 131 ods. 1 OZ).

8. Toto rozhodnutie Krajského súdu v Žiline bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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) (§ 428 CSP).