

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 6Co/104/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4406218104
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Podhorcová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:4406218104.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dagmar Podhorcovej a sudkýň JUDr. Marty Polyákovej a JUDr. Ingrid Doležajovej, v právnej veci žalobcov: 1/ L.. M. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. O. XXX, 2/ V. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. O. XXX, zastúpených JUDr. Ivetou Majlingovou, advokátkou so sídlom Komárno, Pohraničná 7, proti žalovaným: 1/ S. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom D. R., U. X, 2/ O. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom D. R., U. X., zastúpeným ADVOKÁT JUDr. PETER TIMKO spol. s r.o., so sídlom Maňa, Pri parku 8, o vydanie bezdôvodného obohatenia, o odvolaní žalobcov v 1. a 2. rade a žalovaných v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 11. augusta 2016, č. k. 5C/246/2006-684, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti m e n í tak, že žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade sumu 5 050,70 eura s 9% úrokom z omeškania ročne od 10. 02. 2007 do zaplatenia, do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a žalobu vo zvyšnej časti z a m i e t a .

Rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti p o t v r d z u j e .

Odvolací súd žalovaným v 1. a 2. rade priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 41%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom (v poradí druhým), súd prvej inštancie uložil žalovaným v 1. a 2. rade (ďalej aj „žalovaní“) povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade (ďalej aj „žalobcovia“) sumu 11 641,27 eura s 9 % ročným úrokom z omeškania od 28. 11. 2006 do zaplatenia, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku a vo zvyšku žalobu zamietol. Zároveň zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom náhradu trov konania, o ktorej výške rozhodne samostatným uznesením. Právne vec odôvodnil s poukazom na ust. § 3, § 107 ods. 1, 2, § 121 ods. 3, § 451 ods. 1, 2, § 456, § 489, § 558, § 580 a § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“). Z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že predmetom konania je nárok žalobcov na zaplatenie žalovanej sumy vo výške 519 956,- Sk (správne 518 956,- Sk), pozostávajúcej z preddavku na kúpnu cenu vo výške 350 000,- Sk, ktorú sumu poskytli žalobcovia žalovaným za predaj nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v kat. úz. D. vedenej na LV č. XXX, ktorá mala byť predmetom predaja podľa kúpnej zmluvy, na uzavretie ktorej sa zaviazali účastníci zmluvy, ďalej zo sumy 162 240,- Sk, ktorá spočívala v platení úveru za žalovaných a zo sumy 6 716,- Sk, spočívajúcej v zaplatení daní za predmetnú domovú nehnuteľnosť a poistné za žalovaných. Dôvodil, že medzi stranami sporu nebolo sporné, že k uzavretiu kúpnopredajnej zmluvy nedošlo, a preto uplatnený nárok mal povahu bezdôvodného obohatenia, t. j. majetkového prospechu získaného z právneho dôvodu, ktorý odpadol, na vydanie ktorého mali žalobcovia nárok podľa § 451 a nasl. OZ. Od augusta 1997 až do októbra 2007 chceli strany sporu uzavrieť kúpnu zmluvu, avšak k jej realizácii nedošlo. Úmysel žalovaných bol v uvedenej dobe odpredať domovú nehnuteľnosť a úmysel

žalobcov danú nehnuteľnosť kúpiť. Pokiaľ ide o platenie sumy 1 750,- Sk mesačne, posúdil túto okolnosť ako platenie nájomného za užívanie sporných nehnuteľností, čomu nasvedčovala tá okolnosť, že na poštových poukázkach, ktorými boli platby poskytované, bola uvedená poznámka „N, Naj“ a tieto platby v počte 89 v sume 155 750,- Sk (5 169,95 eura) nepovažoval za splátky kúpnej ceny, pretože zo žiadnych dokladov nevyplývalo, že by o splátky kúpnej ceny išlo. Nebolo zo strany žalovaných preukázané, že by nemali úmysel od decembra 1997 predať predmetnú nehnuteľnosť žalobcom, keďže v podaní zo dňa 03. 10. 2006 ako i v podaní ich právneho zástupcu zo dňa 10. 01. 2008 bola obsiahnutá vôľa a ochota žalovaných predať predmetné nehnuteľnosti žalobcom, preto mal za to, že definitívne lehota pre začiatok plynutia premlčacej doby začala plynúť mesiacom máj 2006, kedy žalovaní listom zo dňa 26. 05. 2006 oznámili žalobcom, že nie sú ochotní im predmetné nehnuteľnosti odpredať. Preto rezultoval, že žaloba podaná dňa 28. 11. 2006 na súd bola podaná včas v 2-ročnej subjektívnej premlčacej lehote, preto žalobcom vzniklo právo na vydanie bezdôvodného obohatenia jednak v sume 350 000,- Sk ako zálohy na kúpnu cenu a jednak v sume 705,- Sk (350,- Sk + 355,- Sk), ako platieb dane z nehnuteľnosti, ktoré zaplatili žalobcovia za žalovaných v roku 2006. Avšak ďalšie platby - dane a poistné za nehnuteľnosť za predchádzajúce obdobie považoval za premlčané, akceptujúc vznesenú námietku žalovanými v zmysle § 107, § 101 a § 110 OZ. Za neoprávnenú považoval aj požiadavku žalobcov na preplatenie výdavkov za smetné, keďže smetné zaťažovalo osoby, ktoré ich produkovali. Pokiaľ ide o požiadavku žalovaných na vyplatenie bezdôvodného obohatenia, spočívajúceho v rozdieli medzi dohodnutým nájomným a obvyklým nájomným, považoval ju za obranu žalovaných a za bezdôvodnú. Bola akceptovaná dohoda o nájomnom v sume 1 750,- Sk a toto tvrdenie žalovaných akceptoval. Pokiaľ ide o vydanie bezdôvodného obohatenia žalovanými, spočívajúce v bezplatnom užívaní nehnuteľností žalobcami za obdobie od júna 2005 do 18. 11. 2008 v sume 332 000,- Sk, uplatnené v písomnom podaní dňa 05. 12. 2008 a na pojednávaní dňa 23. 12. 2008, ktoré žiadali započítať voči žalobcami uplatnenej pohľadávky, neakceptoval. Mal za to, že žalovaní nevzniesli protižalobu, iba kompenzačnú námietku. Dodal, že túto skutočnosť považoval za právne bezpredmetnú, keďže započítať možno len započítateľné pohľadávky, pričom hlavným kritériom pre ich schopnosť započítania podľa § 580 OZ je, že sú nesporné, pričom čo ak i len jedna pohľadávka je úplne alebo čiastočne sporná, nie je možné akceptovať započítanie. Ďalšie nároky žalobcov súvisiace so zavedením plynu, plynoinštalácie, plynové kúrenie, považoval len za vyjadrenia, ktoré nemali vplyv na výšku žalovanej sumy. Žalobcovia sa nedomáhali zmeny petitu, a taktiež námietkou započítania vznesenou žalovanými sa zaoberal len ako obranou. Pokiaľ ide o príslušenstvo, priznal úroky z omeškania ku dňu podania žaloby t. j. 28. 11. 2006, pričom sadzba úroku z omeškania predstavovala 4,5%. Výrok o náhrade trov strán sporu odôvodnil v zmysle § 255 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“) tak, že žalobcovia boli úspešní v rozsahu 67 % a žalovaní boli úspešní v rozsahu 33% a v tomto pomere budú priznané trovy konania osobitným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie odvolaním v jeho zamietajúcej časti napadli žalobcovia a v jeho vyhovujúcej časti žalovaní.

3. Žalobcovia sa domáhali zmeny rozsudku súdu prvej inštancie v zamietajúcej časti a zaviazania žalovaných na zaplatenie sumy 5 169,95 eura s 9 % ročným úrokom z omeškania od 28. 11. 2006 do zaplatenia, ako aj náhrady trov odvolacieho konania. Uviedli, že súd prvej inštancie v tejto časti dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa dôvodov rozsudku mesačná suma 1 750,- Sk (58,09 eura) nebola zálohou kúpnej ceny, ale nájomným za užívanie nehnuteľností. S týmto vyhodnotením prvoinštančného súdu sa nestotožnili, pretože nemalo oporu vo vykonanom dokazovaní. Toto tvrdenie opreli o listinný dôkaz na č. l. 63 spisu a poukázali na písomné uznanie žalovaných vyjadrené v liste zo dňa 30. 10. 2006. Mali za to, že hodnoverným spôsobom preukázali svoje tvrdenie spočívajúce v tom, že mesačné splátky boli splátkami kúpnej ceny.

4. Žalovaní sa domáhali zmeny rozsudku súdu prvej inštancie vo vyhovujúcej časti a zamietnutia žaloby. Dôvodili, že prvoinštančný súd nesprávnym procesným postupom porušil ich právo na spravodlivý proces, dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozsudok vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci. Boli toho názoru, že nárok žalobcov na vrátenie preddavku kúpnej ceny vo výške 11 641,27 eura je premlčaný. Jednoznačne bolo preukázané, že neuzavreli so žalobcami zmluvu o kúpu prenajatej veci. Po deviatich rokoch, čo žalobcovia užívali sporné nehnuteľnosti a platili len symbolické nájomné, dokonca od júna 2005 žiadne, v písomnej korešpondencii v roku 2006 obnovili myšlienku predať dom žalobcom. Tieto rokovania a zamýšľaná ponuka na odpredaj

nemali nič spoločné s rokovaniami v roku 1997. Tieto obnovené rokovania v roku 2006 o prípadnom odpredaji daných nehnuteľností nespôsobili opätovný vznik právneho dôvodu na preddavok zaplatený v roku 1997. Pokiaľ ide o uplatnený protinárok žalovaných voči žalobcom na zaplatenie sumy 11 020,38 eura (332 000,- Sk) titulom užívania majetku za obdobie jún 2005 až 18. 11. 2008 tvrdili, že tento nárok súd nesprávne interpretoval podľa § 580 OZ, ktorý nikde neuvádza, že jednostranný zápočet je možný len pri nesporných proti sebe stojacich pohľadávkach. Žalobcovia nikdy nepopierali užívanie majetku v rozhodnom období, nehoda bola iba vo výške. Riadne urobili započítací prejav, nešlo o vzájomnú protižalobu, pretože nežiadali vyššiu sumu ako bola žalovaná. Svoj nárok do výšky žalovanej sumy uplatnili dovoľeným a právne zrozumiteľným spôsobom, ktorý nárok súd ignoroval.

5. Žalobcovia v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaných navrhli rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcej časti ako vecne správny potvrdiť. Uviedli, že sa dozvedeli o tom, že uvažovaná kúpa nebude uskutočnená až dňa 26. 05. 2006, keď im žalovaní oznámili, že nie sú ochotní im predmetné nehnuteľnosti predať. Mali za to, že prvoinštančný súd rozhodol správne, keď neuznal protinárok - započítací prejav žalovaných na zaplatenie sumy 11 020,38 eura titulom užívania majetku za obdobie od júna 2005 do 18. 11. 2008. Stotožnili sa s názorom súdu prvej inštancie, že nie možné akceptovať započítací prejav voči pohľadávke, ktorá nebola preukázaná čo do právneho základu ani výšky a považujú ju za spornú.

6. Žalovaní vo svojej replike uviedli, že už pred Vianocami roku 1997 bol vytvorený stav, že stratili záujem predať nehnuteľnosti žalobcom, pretože vyšlo najavo, že nemajú peniaze na zaplatenie celej kúpnej ceny. Žalobcovia menili postoje k plneniu vo výške 1 750,- Sk, čomu nasvedčovalo i vykonané dokazovanie. Súd mal akceptovať ich kompenzačnú námietku oproti vyhovujúcej časti žaloby. Nie je sporný ich nárok, výška nároku bola preukázaná znaleckým posudkom a ide o peňažnú pohľadávku. Pokiaľ by súd dospel k záveru a z akýchkoľvek právnych dôvodov by potvrdil vyhovujúcu časť rozsudku súdu prvej inštancie, žiadali o povolenie splácať túto sumu mesačne po 130 eur. Taktiež poukázali na výšku sumy spočívajúcej v zaplatení úroku z omeškania, pričom namietali, že sú starobní dôchodcovia vo veku 70 rokov. Bez povolenia splátok by sa dostali do priam tragickej životnej situácie, pretože ich jediným príjmom je starobný dôchodok a jediným hnutelným majetkom je byt, ktorý užívajú roky.

7. O odvolaniach žalobcov a žalovaných rozhodol Krajský súd v Nitre rozsudkom č. k. 6Co/398/2016-745 zo dňa 13. decembra 2017 tak, že rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej a zamietajúcej časti potvrdil s tým, že 9% ročný úrok z omeškania priznal odo dňa 10. 02. 2007. V časti týkajúcej sa náhrady trov strán sporu rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu v tejto časti vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie z dôvodu jeho nezrozumiteľnosti a rozpornosti v tejto časti. Odvolací súd, pokiaľ ide o započítanie pohľadávky žalovaných voči žalovanej pohľadávke žalobcov a spočívajúcej v zaplatení nájomného za užívanie nehnuteľností v období od júna 2005 do 18. 11. 2005 v sume 11 020,38 eura (332 000,- Sk) uviedol, že žalovaní si uplatnili kompenzačnú námietku po podaní žaloby, preto súd prvej inštancie správne skúmal, či existujú predpoklady pre započítanie podľa hmotného práva, ktorým je vzájomnosť pohľadávok, rovnaký druh plnenia a spôsobilosť pohľadávky na započítanie. V prejednávanej veci však tieto podmienky splnené neboli, a preto zhodne so súdom prvej inštancie na kompenzačný prejav žalovaných neprihliadol. V závere tohto rozhodnutia dôvodil, že z vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie bolo zrejmé, že strany sporu jednali o predaji predmetných nehnuteľností, kedy aj uvažovali o uzatvorení kúpnej zmluvy. Strany netvrdili a v konaní ani nebolo preukázané, že by medzi nimi bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve. Žalobcovia dňa 13. 08. 1997 vopred zaplatili žalovaným čiastku 350 000,- Sk (11 617,87 eura) za tieto nehnuteľnosti, pričom táto platba mala charakter preddavku na kúpnu cenu, lebo plnenie bolo poskytnuté žalovaným skôr, než došlo ku kúpe nehnuteľností a žalovanými bola táto suma prijatá v súvislosti so zamýšľaným predajom. Túto skutočnosť žiadna zo strán sporu v konaní nespochybnila. S poukazom na uvedené po právnej stránke posúdil žalobný nárok ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia získaného plnením, ktorého právny dôvod odpadol zmysle § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, proti ktorému nároku žalovaní vzniesli námietku premlčania a domáhali sa žalobu z titulu premlčania nároku zamietnuť. Žalobcami plnená a žalovanými prijatá peňažná čiastka vo výške 350 000,- Sk (11 617,87 eura) dňa 13. 08. 1997 ako preddavok (zálohu) na budúce plnenie zo zamýšľanej kúpnej zmluvy, sa stala bezdôvodným obohatením vo chvíli, kedy žalovaní odmietli nehnuteľnosti žalobcom predať, príp., kedy vytvorili stav z ktorého bolo zrejmé, že kúpa nebude realizovaná, čo bolo nad všetky pochybnosti preukázané listom žalovaných zo dňa 26. 05. 2006, zaslaným žalobcom, že nie sú ochotní im predmetné nehnuteľnosti odpredať. Teda od mesiaca mája začala bežať tak subjektívna ako aj objektívna premlčacia doba na vrátenie

zálohy, teda nie odo dňa jej odovzdania (t. j. dňom 13. 08. 1997), ktorá neuplynula do 28. 11. 2006, kedy žalobcovia podali žalobu na súd. Preto odvolací súd konštatoval, že žalovaná pohľadávka vo výške 350 000,- Sk nebola premlčaná. Ďalej nárok žalobcov spočíval v zaplatení 162 240,- Sk, ktorá spočívala v platení úveru za žalovaných a zo sumy 6 716,- Sk, spočívajúcej v zaplatení dani za predmetnú domovú nehnuteľnosť, poistné za žalovaných a náklady spočívajúce v montáži kúrenia. Sporná bola tá okolnosť, čo znamenali mesačné platby žalobcov po dobu 89 mesiacov vo výške 1 750,- Sk. Žalobcovia tvrdili, že platili splátky úveru za žalovaných, aby mohlo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy a v žiadnom prípade to nebolo nájomné. Žalovaní tvrdili, že ide platby nájomného. Na poštových poukážkach však ako dôvod platby bola poznamenaná poznámka „N, Náj + mesiac“. Túto skutočnosť žalobcovia nevedeli dôveryhodne vysvetliť, a odvolací súd zhodne s názorom súdu prvej inštancie dospel k záveru, že ide o platby na nájomnom za obdobie, v ktorom tam žalobcovia bývali. Súčasne však žalovaní vzniesli námietku premlčania pokiaľ ide o platby zrealizované žalobcami 2 roky pred podaním žaloby. Taktiež vzniesli námietku premlčania pokiaľ ide o platby za poistné a dane za spornú nehnuteľnosť. Odvolací súd poukázal v tomto smere na dôvody rozhodnutia uvedené vyššie, teda že žalovaná pohľadávka nebola premlčaná.

8. Žalovaní napadli rozsudok odvolacieho súdu dovolaním. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením č. k. 4Cdo 3/2019-823 zo dňa 29. 04. 2019 zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie z dôvodu porušenie práva na spravodlivý proces podľa § 420 písm. f) CSP. Vytkol odvolaciemu súdu chybné vysporiadanie sa so žalovanými uplatnenou námietkou započítania voči žalovanému nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia. Zvýraznil, že jeho záver nepredvída, akým spôsobom mala byť uplatnená námietka započítania vysporiadaná, pretože to bude predmetom ďalšieho konania pred krajským súdom, keďže ide o posúdenie právnej otázky tohto sporu. Najvyšší súd argumentoval, že započítanie sleduje jediný cieľ, ktorým je odstránenie vzájomných pohľadávok strán sporu a nie vyvolanie následných sporov. Vyvodenie nekompenzability odvolacím súdom nepovažoval za súladné s existujúcou procesnou úpravou i ustálenou rozhodovacou praxou najvyššieho súdu. Nesúhlasil s právnym názorom odvolacieho súdu, že sporná pohľadávka nie je kompenzovateľná. Zvýraznil, že pohľadávka nepochybne môže existovať bez ohľadu na to, či to deklaruje nejaké rozhodnutie súdu alebo iného orgánu, aj bez ohľadu na to, či to dlžník uznáva alebo nie. Záväzok vzniká spravidla z právnych úkonov ako aj, okrem iného, z bezdôvodného obohatenia, a to objektívne a súdne rozhodnutie až následne deklaruje existenciu (ale nezakladá vznik) už existujúcu povinnosť plniť, a to aj s príslušenstvom. K námietke žalovaných ohľadom premlčania pohľadávky žalobcov dospel k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu obsahuje dostatok skutkových a právnych záverov nadväzujúcich na prvoinštančné rozhodnutie, pričom nezistil, že by tieto závery krajského súdu boli svojvoľné, neobjektívne, nepresvedčivé, či zjavne nedôvodné.

9. Žalovaní po doručení rozsudku Najvyššieho súdu SR podali vyjadrenie, v ktorom uviedli, že Najvyšší súd Slovenskej republiky sa vo svojom uznesení zo dňa 29. 04. 2019 č. k. 4Cdo 3/2019-823 konzistentne drží ustálenej rozhodovacej praxe a správne sa od nej neodchýlil. Žalovaná strana sa totiž môže brániť akoukoľvek (aj nejudikovanou) pohľadávkou, bez ohľadu na to, či ju žalujúca strana popiera. Uviedli, že nemožno mať pochybnosti o existencii (právnom základe) ich pohľadávky, ktorej právny titul spočíva v mimozmluvnom užívaní nehnuteľností zo strany žalobcov za obdobie jún 2005 až 18. 11. 2008. Vznik, úročenie a právny osud tejto pohľadávky je celkom nezávislý od želania a vôle žalobcov. Žalobcovia sa dňa 18. 11. 2008 vysťahovali zo spornej nehnuteľnosti pod tlakom nimi podanej žaloby o vypratanie nehnuteľnosti, vedenej v konaní pod sp. zn. 9C/139/2008, pričom žalobe bolo vyhovené, lebo nebol u žalobcov zistený žiadny zmluvný titul na užívanie nehnuteľností. Tie boli v užívaní žalobcov od júna 2005 do 18. 11. 2008 bez právneho titulu a za toto obdobie sa majetková sféra žalobcov nezmenšila o trhové nájomné, hoci za chodu riadnych okolností sa tak malo stať. Tým vzniklo žalobcom zo zákona bezdôvodné obohatenie spočívajúce v záväzku zaplatiť žalovaným (vlastníkom nehnuteľností) peňažnú odplatu, ktorá korešponduje s bežným trhovým nájomným za užívanie porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase. Ako dôkaz navrhli pripojiť spis Okresného súdu Nové Zámky č. 9C/139/2008. Na zistenie a dôkazné odstránenie spornosti vo výške primeranej a bežnej odplaty bola ustanovená (č. I. 429) znalkyňa L.. B. C., ktorá súdom určenú úlohu splnila v znaleckom posudku č. 24/2013 (č. I. 445) a dospela k týmto záverom ohľadne výšky nájomného za sporné nehnuteľnosti: - rok 2005 v sume 203,58 eura mesačne, rok 2006 v sume 235,31 eura mesačne, rok 2007 v sume 248, eur mesačne, rok 2008 v sume 250,73 eura mesačne. Kompenzačná námietka bola uplatnená v písm. E/ odporu (č. I. 49) proti platobnému rozkazu, ktorý bol súdu doručený dňa 23. 02. 2007. Námietka pokrývala obdobie mesiacov jún 2005 až február 2007: za 7 mesiacov (6/2005 až 12/2005) x 203,58 eura = 1 425,06

eura, za 12 mesiacov (1/2006 až 12/2006) x 235,31 eura = 2 823,72 eura, za 2 mesiace (1/2007 až 2/2007) x 248 eur = 496 eur, spolu 4 744,78 eura. Od 24. 02. 2007 začal plynúť žalobcom zákonný úrok z omeškania v sadzbe 9,50 % ročne zo sumy 4 744,78 eura. Do dňa 18. 12. 2008 (spolu 664 dní) úrok z omeškania predstavoval sumu 819,99 eura, spolu 5 564,77 eura. Kompenzačná námietka bola rozšírená listom (č. l. 165), ktorý bol súdu doručený dňa 14. 05. 2008. Rozšírenie pokrývalo obdobie mesiacov marec 2007 až máj 2008 za 10 mesiacov (3/2007 až 12/2007) x 248 eur = 2 480 eur, za 5 mesiacov (1/2008 až 5/2008) x 250,73 eura = 1 253,65 eura, spolu 3 733,65 eura. Od 15. 05. 2008 začal plynúť žalobcom zákonný úrok z omeškania v sadzbe 8,50 % ročne zo sumy 3 733,65 eura. Do dňa 18. 12. 2008 (spolu 218 dní) úrok z omeškania predstavoval sumu 189,55 eura, spolu 3 923,20 eura. Kompenzačná námietka bola rozšírená v písm. D/ vyjadrenia zo dňa 05. 12. 2008 (č. l. 241) a tiež ústne do zápisnice (č. l. 268) na pojednávaní dňa 18. 12. 2008. Rozšírenie pokrývalo obdobie od júna 2008 do 18. 11. 2008: za 5 mesiacov (6/2008 až 10/2008) x 250,73 eura = 1 253,65 eura, za 18 dní z mesiaca 11/2008 = 150,44 eura, spolu 1 404,09 eura. Na pojednávaní dňa 18. 12. 2008 žalovaní urobili záverečné zhrnutie kompenzačnej námietky za celé obdobie (od júna 2005 do 18. 11. 2008) a zároveň titulom započítania námietky požiadali žalobcov o zaplatenie kompenzačného nároku. K stretnutiu proti sebe stojacich pohľadávok došlo dňa 18. 12. 2008, kedy nastal zánik pohľadávok v rozsahu 10 892,06 eura, v ktorom sa kryli. V reakcii na znalecký posudok č. 24/2013 žalobcovia opakovane navrhli, aby boli žalobcom zohľadnené ich investície do nehnuteľností a náklady na údržbu nehnuteľností. Prvoinštančný súd v maximálnej iniciatíve vyhovel týmto požiadavkám a zadal znalkyni úlohu prerátať výšku primeranej a bežnej odplaty za užívanie nehnuteľností. Znalkyňa napísala (č. l. 497) prvoinštančnému súdu, že trvá na záveroch znaleckého posudku č. 24/2013, lebo náklady na údržbu nebolo možné vyňať z trhovej odplaty. Zároveň znalkyňa požiadala prvoinštančný súd o bližšie vysvetlenie zadanej úlohy, avšak žiadnej odpovede sa nedočkala. V snahe splniť pokyn prvoinštančného súdu znalkyňa napokon vypracovala dodatok č. 1 k znaleckému posudku (č. l. 501). Tvrdili, že závery z dodatku č. 1 nie je možné aplikovať, pretože postup prvoinštančného súdu v súvislosti s pokynom na revíziu záverov znaleckého posudku č. 24/2013 bol svojvoľný a rozporný so záväzným pokynom odvolacieho súdu, ktorý na 12. strane rozsudku zo dňa 13. 05. 2010 č. k. 9Co/184/2009-335 jasne uviedol, že sa treba zaoberať výškou trhovej odplaty za užívanie porovnateľných nehnuteľností. Odvolací súd nedal pokyn, aby prvoinštančný súd redukoval zistenú výšku trhovej odplaty o nejaké (žalobcami tvrdené) náklady na udržiavanie nehnuteľností. Žalobcovia po celý čas užívali cudzie nehnuteľnosti a za obdobie jún 2005 až 18. 11. 2008 majú povinnosť zaplatiť žalovaným odplatu, u ktorej žiadny právny predpis neukladá ani nedovoľuje, aby táto odplata bola na želanie žalobcov redukováná o nejaké tvrdené investície alebo náklady na údržbu. Zvýraznili, že ak žalobcovia majú pocit, že počas užívania nehnuteľností tieto investične zhodnotili alebo že mali v súvislosti s užívacím režimom náklady na údržbu, hoci (podľa názoru žalobcov) tieto investície alebo náklady mali uskutočniť (znášať) žalovaní, už v okamihu uskutočnenia investície alebo vynaloženia nákladov vzniklo žalobcom právo uplatniť si proti žalovaným príslušnú náhradu. Nič žalobcom nebránilo (a doposiaľ nebráni) uplatniť si túto náhradu zákonným spôsobom na súde a všetky tvrdené investície a náklady na údržbu preukázať. Doposiaľ žalobcovia procesne účinným spôsobom neuplatnili proti žalovaným náhradu za žiadne investície ani za náklady na údržbu, hoci sa o to pokúšali. Prvým pokusom bol návrh na rozšírenie žaloby o sumu 222 184,- Sk (č. l. 191), ktorý však bol zamietnutý (č. l. 229). Druhým pokusom bola kompenzačná námietka (č. l. 517), ktorou žalobcovia chceli od žalovaných zaplatiť pohľadávku z bezdôvodného obohatenia v sume 4 980,02 eura. Obohatenie žalovaných malo spočívať v tom, že žalobcovia zhodnotili nehnuteľnosti o vybudovanie altánku (115 731,14 Sk) a plynofikáciu (34 297,- Sk). Ak žalobcovia v druhom pokuse (č. l. 517) uplatnili proti žalovaným nárok v sume 4 980,02 eura, mali a majú povinnosť rozšíriť (zmeniť) žalobu a súd musí rozhodnúť o tom, či pripúšťa rozšírenie (zmenu). Doposiaľ sa tak nestalo. Z opatrnosti uplatnili námietku premičania všetkých tvrdených nárokov žalobcov, ktoré žalobcovia uplatnili proti žalovaným v prvom pokuse (č. l. 191), v druhom pokuse (č. l. 517) aj v návrhoch na zohľadnenie nákladov na údržbu (č. l. 435, 494, 498). Navrhli započítať kompenzačnú námietku v rozsahu 10 892,06 eura proti stojacemu nároku na vrátenie preddavku 11 617,87 eura (350.000,- Sk), ktorý už ako jediný ostal predmetom sporu, lebo ostatné žalobou uplatnené nároky sú vyriešené. Kompenzačnú námietku opreli o právo žalovaných požadovať od žalobcov zaplatenie náhrady za mimozmluvné užívanie nehnuteľností za obdobie jún 2005 až 18. 11. 2008, titulom bezdôvodného obohatenia.

10. Žalobcovia vo svojom vyjadrení reagovali na názor žalovaných uvedený v ich zhodnotení veci po rozhodnutí odvolacieho súdu, že ich pohľadávka uplatnená ako kompenzačná námietka má byť v celom rozsahu uplatnenej výšky započítaná oproti pohľadávke žalobcov a uviedli, že z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR však žiadne takéto závery nevyplývajú. Mali za to, že z odôvodnenia uznesenia

Najvyššieho súd SR vyplýva, že súd pri vysporiadaní sa s kompenzačnou námietkou rovnako skúma, či takáto pohľadávka existuje a až následne súd deklaruje existenciu pohľadávky a posudzuje existenciu povinnosti ju plniť. K ustáleniu výšky pohľadávky žalovanými uviedli, že počas celého konania žalovaní tvrdili, že so žalobcami mali uzavretú ústnu nájomnú zmluvu s tým, že žalobcovia sú oprávnení užívať ich nehnuteľnosti do uzavretia kúpnej zmluvy o odkúpení nehnuteľnosti, pričom výška nájomného bola dohodnutá v sume 1 750,- Sk (58 eur) mesačne. Aj prvoinštančný a následne aj krajský súd zaujali stanovisko, že platby vo výške 1 750,- Sk boli poukazované žalovanými za užívanie nehnuteľností ako nájomné, potom táto suma musí zodpovedať aj prípadnému vyčísleniu výšky mesačného bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností a žalovaní nemajú nárok požadovať z uvedeného právneho titulu vyššiu čiastku. Tvrdili, že žalovaní si uplatňujú voči nim pohľadávku za obdobie od júna 2005, pričom zo všetkých záverov súdu vyplýva, že až do doby kým nebolo isté, že sa kúpna zmluva medzi stranami sporu neuzavrie, mali žalobcovia užívať nehnuteľnosti ako nájomcovia s dohodnutou výškou nájmu 1 750,- Sk a súdy skonštatovali, že dátumom, ktorý je preukázaný ako dátum, kedy vyšlo najavo, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedôjde, je dátum 26. 05. 2006. Žalobcovia z tohto dôvodu nemohli získať na úkor žalovaných majetkový prospech už za obdobie od júna 2005 z titulu bezdôvodného užívania nehnuteľností. Zvýraznili, že voči výške žalovanými uplatnenej pohľadávke si tiež uplatnili kompenzačnú námietku v sume 4 980,02 eura za zhodnotenie nehnuteľnosti vybudovaním altánku a plynofikácie, pričom uviedli, že takéto započítanie nie je v rozpore s ustanovením § 580 OZ. Zhodnotenie nehnuteľností potvrdili i žalovaní vo svojich výpovediach a jeho výška bola vyčíslená v znaleckom posudku L.. I. N. č. 140/2007. Uzavreli, že pohľadávky sú spôsobilé na započítanie, žalobcovia adresovali prejav druhej strane, z ktorého je zrejmé, ktorá pohľadávka a v akom rozsahu sa uplatňuje na započítanie proti pohľadávke žalovaných a k stretu pohľadávok došlo 18. 11. 2008. Navrhli, aby krajský súd po prejednaní veci opätovne rozsudok prvoinštančného súdu potvrdil.

11. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolania boli podané oprávnenými stranami sporu, v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359 CSP § 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spĺňajú náležitosti § 363 CSP a po doplnení dokazovania na odvolacích pojednaniach, a to vylúčením strán sporu a oboznámením sa s listinným dôkazom ich prečítaním dospel k záveru že rozsudok súdu prvej inštancie zo dňa 11. 08. 2016, č. k. 5C/246/2006-684 v spojení s rozsudkom KS v Nitre zo dňa 13. 12. 2017, č. k. 6Co/398/2016-745 s ohľadom na uznesenia NS SR zo dňa 29. 04. 2019, č. k. 4 Cdo 3/2019-823 nie je možné ani potvrdiť ani zrušiť, a preto ho v zmysle § 388 CSP zmenil s tým, že ročné úroky z omeškania priznal od 10. 02. 2007 do zaplatenia.

12. Z obsahu spisu je zrejmé, že súd prvej inštancie svojím prvým rozsudkom č. k. 5C/246/2006-288 zo dňa 23. 12. 2008 uložil žalovaným povinnosť zaplatiť žalobcom spoločne a nerozdielne sumu 512 240,- Sk a trovy konania v sume 248 223,60 Sk do troch od právoplatnosti rozsudku a vo zvyšku žalobu zamietol. Súčasne žalobcov zaviazal zaplatiť žalovaným spoločne a nerozdielne trovy konania v sume 2 663,60 Sk do troch dní od právoplatnosti rozsudku. V dôsledku podaného odvolania žalovanými Krajský súd v Nitre svojím prvým rozhodnutím č. k. 9Co/184/2009-335, 9Co/185/2009 zo dňa 13. 05. 2010 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti do sumy 350 000,- Sk (11 617,87 eura) zmenil tak, že žalobu zamietol. Vo zvyšnej napadnutej vyhovujúcej časti, týkajúcej sa sumy 5 385,38 eura, ako aj v časti uloženia povinnosti žalovaných zaplatiť žalobcom náhradu trov konania, rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Súčasne napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zo dňa 01. 04. 2009 č. k. 5C/246/2006-115 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V dôsledku podaného dovolania do časti týkajúcej sa sumy 11 617,87 eura (350 000,- Sk), v ktorej odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobu zamietol, podali žalobcovia dovolanie a žiadali, aby dovolací súd rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci. Najvyšší súd svojím rozhodnutím č. k. 4 Cdo 256/2010-365 zo dňa 28. 09. 2011 rozsudok Krajského súdu v Nitre z 13. 05. 2010 č. k. 9Co/184/2009, 9Co/185/2009 v napadnutej zmeňujúcej časti týkajúcej sa sumy 11 617,87 eura zrušil a vec mu v tomto rozsahu vrátil na ďalšie konanie. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že pre stanovenie počiatku plynutia objektívnej premlčacej doby v zmysle § 107 ods. 2 OZ je rozhodujúci okamžik, kedy bezdôvodné obohatenie vzniklo. K splneniu predpokladov pre začiatok plynutia subjektívnej premlčacej doby podľa ust. § 107 ods. 1 OZ nemôže dôjsť skôr, než bezdôvodné obohatenie vznikne. Subjektívna premlčacia doba preto môže začať plynúť najskôr začiatkom objektívnej premlčacej doby. Bezdôvodné obohatenie získané plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol (§ 451 ods. 2 OZ), vzniká okamžikom, kedy odpadol právny dôvod už poskytnutého plnenia. Odvolací súd po zrušení veci rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 4 Cdo 256/2010-365 zo dňa 28. 09. 2011 svojím druhým rozhodnutím č. k.

9Co/288/2011-376, zo dňa 30. 11. 2011 preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcej časti, týkajúcej sa sumy 11 617,87 eura (350 000,- Sk), bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie v tejto časti nie je možné ani potvrdiť ani zmeniť, a preto rozsudok súdu prvej inštancie v tejto časti zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vo zvyšnej napadnutej vyhovujúcej časti, týkajúcej sa sumy 5 385,38 eura, ako aj v časti uloženia povinnosti žalovaných zaplatiť žalobcom náhradu trov konania, ako aj v časti, ktorým bolo napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zo dňa 01. 04. 2009 č. k. 5C/246/2006-115 zrušené, bola právoplatne odvolacím súdom rozhodnuté tak, že vec bola zrušená a vrátená na ďalšie konanie už rozsudkom zo dňa 13. 05. 2010 č. k. 9Co/184/2009-335, 9Co/185/2009. Súd prvej inštancie v poradí druhým rozsudkom dňa 11. augusta 2016, č. k. 5C/246/2006-684 uložil žalovaným povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom sumu 11 641,27 eura s 9 % ročným úrokom z omeškania od 28. 11. 2006 do zaplatenia do 15 dní od právoplatnosti rozsudku a vo zvyšku žalobu zamietol. Zároveň zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom náhradu trov konania, o ktorej výške rozhodne samostatným uznesením. O odvolaniach žalobcov a žalovaných rozhodol Krajský súd v Nitre v poradí tretím rozsudkom č. k. 6Co/398/2016-745 zo dňa 13. decembra 2017 tak, že rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej a zamietajúcej časti potvrdil s tým, že 9 % ročný úrok z omeškania priznal odo dňa 10. 02. 2007. V časti týkajúcej sa náhrady trov strán sporu rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu v tejto časti vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie z dôvodu jeho nezrozumiteľnosti a rozpornosti v tejto časti. Odvolací súd v odôvodnení uviedol, že pokiaľ ide o započítanie pohľadávky žalovaných voči žalovanej pohľadávke žalobcov a spočívajúcej v zaplatení nájomného za užívanie nehnuteľností v období od júna 2005 do 18. 11. 2005 v sume 11 020,38 eura (332 000,- Sk) na kompenzačný prejav žalovaných neprihliadol. Po právnej stránke posúdil žalobný nárok ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia získaného plnením, ktorého právny dôvod odpadol zmysle § 451 ods. 2 OZ, proti ktorému nároku žalovaní vzniesli námietku premlčania a domáhali sa žalobu z titulu premlčania nároku zamietnuť. Uzavrel, že žalobcami plnená a žalovanými prijatá peňažná čiastka vo výške 350 000,- Sk (11 617,87 eura) dňa 13. 08. 1997 ako preddavok (zálohu) na budúce plnenie zo zamýšľanej kúpnej zmluvy, sa stala sa bezdôvodným obohatením vo chvíli, kedy žalovaní odmietli nehnuteľnosti žalobcom predať, príp. kedy vytvorili stav, z ktorého bolo zrejmé, že kúpa nebude realizovaná, čo bolo nad všetky pochybnosti preukázané listom žalovaných zo dňa 26. 05. 2006, zaslaným žalobcom, že nie sú ochotní im predmetné nehnuteľnosti odpredať. Teda od mesiaca mája začala bežať tak subjektívna ako aj objektívna premlčacia doba na vrátenie zálohy, teda nie odo dňa jej odovzdania (t.j. dňom 13. 08. 1997), ktorá neuplynula do 28. 11. 2006, kedy žalobcovia podali žalobu na súd. Preto odvolací súd konštatoval, že žalovaná pohľadávka vo výške 350 000,- Sk nebola premlčaná. Ďalej nárok žalobcov spočíval v zaplatení 162 240,- Sk, ktorá spočívala v platení úveru za žalovaných a zo sumy 6 716,- Sk, spočívajúcej v zaplatení dani za predmetnú domovú nehnuteľnosť, poistné za žalovaných a náklady spočívajúce v montáži kúrenia. Sporná bola tá okolnosť, čo znamenali mesačné platby žalobcov po dobu 89 mesiacov vo výške 1 750,- Sk. Žalobcovia tvrdili, že platili splátky úveru za žalovaných, aby mohlo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy a v žiadnom prípade to nebolo nájomné. Žalovaní tvrdili, že ide platby nájomného. Na poštových poukázkach však ako dôvod platby bola poznamenaná poznámka „N, Náj + mesiac“. Túto skutočnosť žalobcovia nevedeli dôveryhodne vysvetliť, a odvolací súd zhodne s názorom súdu prvej inštancie dospel k záveru, že ide o platby na nájomnom za obdobie, v ktorom tam žalobcovia bývali. Súčasne však žalovaní vzniesli námietku premlčania pokiaľ ide o platby zrealizované žalobcami 2 roky pred podaním žaloby. Taktiež vzniesli námietku premlčania pokiaľ ide o platby za poistné a dane za spornú nehnuteľnosť. Odvolací súd poukázal v tomto smere na dôvody rozhodnutia uvedené vyššie, teda že žalovaná pohľadávka nebola premlčaná. Žalovaní napadli rozsudok odvolacieho súdu č. k. 6Co/398/2016-745 zo dňa 13. decembra 2017 dovolaním. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením č. k. 4Cdo 3/2019-8230 zo dňa 29. 04. 2019 zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie z dôvodu porušenie práva na spravodlivý proces podľa § 420 písm. f) CSP. Vytkol odvolaciemu súdu chybné vysporiadanie sa so žalovanými uplatnenou námietkou započítania voči žalovanému nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia. Vyvodenie nekompenzability odvolacím súdom nepovažoval za súladné s existujúcou procesnou úpravou i ustálenou rozhodovacou praxou najvyššieho súdu. Nesúhlasil s právnym názorom odvolacieho súdu, že sporná pohľadávka nie je kompenzovateľná. K námietke žalovaných ohľadom premlčania pohľadávky žalobcov dospel k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu obsahuje dostatok skutkových a právnych záverov nadväzujúcich na prvoinštančné rozhodnutie, pričom nezistil, že by tieto závery krajského súdu boli svojvoľné, neobjektívne, nepresvedčivé, či zjavne nedôvodné.

13. Predmetom sporu je pohľadávka žalobcov voči žalovaným o zaplatenie sumy 519 956,- Sk (správne 518 956,- Sk), pozostávajúcej z preddavku na kúpnu cenu vo výške 350 000,- Sk, z titulu, že so žalovanými uzavreli ústnu dohodu, podľa ktorej im žalovaní odpredajú rodinný dom vedený Katastrálnym úradom v D. Správa katastra D. R. so súp. č. XXXX v k. ú. D. s príslušnými parcelami č. XXXX/XX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XX a XXXX/XXX, za dohodnutú kúpnu cenu 450 000,- Sk (14 937,26 eura), ďalej zo sumy 162 240,- Sk, ktorá spočívala v platení úveru za žalovaných a zo sumy 6 716,- Sk, spočívajúcej v zaplatení dani za predmetnú domovú nehnuteľnosť a poisťného za žalovaných. Na základe tejto dohody im žalovaní dali nehnuteľnosť do užívania a žalobcovia im 13. 08. 1997 odovzdali zálohu vo výške 350 000,- Sk (11 617,87 eura). Vzhľadom na to, že žalobcovia nedoplatili žalovaným zvyšok kúpnej ceny v dohodnutej lehote a tiež z dôvodu, že na nehnuteľnosť bolo zriadené záložné právo, po vzájomnej dohode účastníkov žalobcovia začali žalovaným splácať mesačne sumu 1 750,- Sk (58,08 eura), ktorá zodpovedala mesačným splátkam úveru (podľa žalovaných išlo o nájomné za užívanie nehnuteľnosti) a od roku 1998 platili tiež poisťné a daň z nehnuteľnosti, čo v celkovej výške predstavuje požadovanú sumu. K odpredaju nehnuteľnosti nedošlo a zo správania žalovaných je zrejmé, že svoj príslub nemienia splniť. Prvoinštančný súd žalobe v prevažnej časti vyhovel a vychádzal z názoru, že táto suma predstavuje preddavok na kúpnu cenu za predaj nehnuteľnosti, ktorá mala byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy, k uzavretiu ktorej nedošlo. Uplatnený nárok preto považoval za bezdôvodné obohatenie podľa § 451 OZ, získaný z právneho dôvodu, ktorý odpadol, keď počiatok plynutia objektívnej aj subjektívnej premičacej doby uplatneného nároku, vzhľadom na žalovanými vnesenú námietku premičania stanovil na máj 2006, kedy žalovaní listom zo dňa 26. 05. 2006 oznámili žalobcom, že nie sú ochotní im predmetné nehnuteľnosti odpredať. Preto, keď žaloba bola podaná dňa 28. 11. 2006, bola podaná v dvojiročnej subjektívnej lehote, a preto žalobcom vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, jednak v sume zálohy na kúpnu cenu vo výške 11 617,87 eura (350 000,- Sk), ako aj platieb dane z nehnuteľnosti, ktoré zaplatili za žalovaných v roku 2006 v celkovej sume 23,40 eura (350,- Sk + 355,- Sk sa rovná 705,- Sk). Ďalšie platby spočívajúce v platení daní, poisťného za predchádzajúce obdobie považoval za premičané vzhľadom na vnesenú námietku premičania žalovanými. Taktiež považoval za neakceptovateľnú požiadavku žalobcov na preplatenie smetného, nakoľko v danej nehnuteľnosti bývali žalobcovia so svojimi deťmi. Považoval za neoprávnenú požiadavku žalovaných právo na vydanie bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v rozdieli medzi dohodnutým nájomným a obvyklým nájomným. Dohoda o nájomnom bola v sume 58 eur (1 750,- Sk) mesačne, čo sa aj akceptovalo. Pokiaľ ide o započítanie pohľadávky žalovaných voči žalovanej pohľadávke žalobcov a spočívajúcej v zaplatení nájomného za užívanie nehnuteľností v období od júna 2005 do 18. 11. 2005 v sume 11 020,38 eura (332 000,- Sk) považoval za právne bezpredmetné, keďže započítať možno len započítateľné pohľadávky, pričom pre ich schopnosť započítania podľa § 580 OZ je, že sú nesporné, ak čo len jedna pohľadávka je sporná, nemožno započítanie akceptovať. Vzájomnou žalobou si tieto pohľadávky žalovaní neuplatnili.

14. S ohľadom na žalobcami a žalovanými uplatnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam odvolací súd uvádza. Skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 CSP a to vzhľadom na to, že súd buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré súd založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov, príp. poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán sporu alebo ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo, keď výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 až § 194 CSP.

15. K ďalšiemu odvolaciemu dôvodu oboch strán sporu podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu prvej inštancie, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, čo znamená, že vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú strany sporu podľa príslušného právneho predpisu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť, alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávneho ho vyložil.

16. S ohľadom aj na žalobcami uplatnený ešte ďalší odvolací dôvod odvolací súd úvodom uvádza, že odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) CSP je daný, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva, v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Tento odvolací dôvod je potrebné vykladať eurokonformne s judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva, ktorá predpokladá, že v tomto prípade ide o porušenie procesných práv a nie hmotnoprávných nárokov strán. Ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít, a ak takejto ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo. Pojem „procesný postup“ bol vysvetlený už vo viacerých rozhodnutiach najvyššieho súdu tak, že sa ním rozumie len faktická, vydaniu konečného rozhodnutia predchádzajúca činnosť alebo nečinnosť súdu, teda sama procedúra prejednávania veci (to ako súd viedol spor) znemožňujúca strane sporu realizáciu jej procesných oprávnení a máriaca možnosti jej aktívnej účasti na konaní. Tento pojem nemožno vykladať extenzívne jeho vzťahovaním aj na faktickú meritórnu rozhodovaciu činnosť súdu. „Postupom súdu“ možno teda rozumieť iba samotný priebeh konania, nie však konečné rozhodnutie súdu posudzujúce opodstatnenosť žalobou uplatneného nároku.

17. Úvodom odvolací súd uvádza, že v súdnej veci ide v poradí už o druhé rozhodnutie prvoinštančného súdu po tom, čo jeho skorší rozsudok, sčasti vyhovujúci a sčasti zamietajúci, zo dňa 23. 12. 2008, č. k. 5C/246/2006-288, v dôsledku rozhodnutí NS SR a KS v Nitre, identifikovaných vyššie bol zrušený a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie. Odvolací súd už vo svojom rozhodnutí zo dňa 13. 12. 2017, č. k. 6Co/398/2016-745 poskytol obšírny teoreticko-právny výklad zákonnej úpravy bezdôvodného obohatenia a inštitútu premlčania. Nakoľko na týchto svojich záveroch, ako na stále platných, naďalej v plnom rozsahu zotrváva, tieto preto duplicitne opakovať nebude a v ďalšom len na ne poukazuje.

18. Odvolací súd zdôrazňuje, že sčasti sú odvolania jednak žalobcov a jednak žalovaných dôvodné. Je potrebné konštatovať, že vzhľadom na vykonané dokazovanie súdom prvej inštancie a doplnené odvolacím súdom je zrejmé, že žalobcami plnená a žalovanými prijatá peňažná čiastka vo výške 350 000,- Sk (11 617,87 eura) dňa 13. 08. 1997 ako preddavok (záloha) na budúce plnenie zo zamýšľanej kúpnej zmluvy, sa stala bezdôvodným obohatením vo chvíli, kedy žalovaní odmietli nehnuteľnosti žalobcom predať, príp. kedy vytvorili stav, z ktorého bolo zrejmé, že kúpa nebude realizovaná, čo bolo nad všetky pochybnosti preukázané listom žalovaných zo dňa 26. 05. 2006, zaslaným žalobcom, že nie sú ochotní im predmetné nehnuteľnosti odpredať. Teda od mesiaca mája začala bežať tak subjektívna ako aj objektívna premlčacia doba na vrátenie zálohy, teda nie odo dňa jej odovzdania (t. j. dňom 13. 08. 1997), ktorá neuplynula do 28. 11. 2006, kedy žalobcovia podali žalobu na súd. Preto odvolací súd konštatuje, že žalovaná pohľadávka vo výške 350 000,- Sk nie je premlčaná. V tomto smere konštatoval aj dovolací súd vo svojom uznesení zo dňa 29. 04. 2019, č. k. 4 Cdo 3/2019, že rozhodnutie krajského súdu zo dňa 13. 12. 2017, č. k. 6Co/398/2016-745 obsahuje dostatok skutkových a právnych záverov nadväzujúcich na prvoinštančné konanie, pričom nezistil, že by tieto závery krajského súdu boli svojvoľné, neobjektívne, nepresvedčivé či zjavne nedôvodné a nevyplývajú z nich ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných predpisov, ktorá by bola popretím ich podstaty a zmyslu. Pokiaľ nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy, má ten, kto zálohu na kúpnu zmluvu poskytol, právo na jej vrátenie odvtedy, kedy už bolo isté, že sa zmluva neuzavrie; až týmto okamihom odpadne právny dôvod tejto zálohy (R 26/1975, str. 164). Skutočnosť, že sa dovolatelia s názorom krajského súdu nestotožnili nepostačuje sama o sebe na prijatie záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti napadnutého rozhodnutia. Všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom niektorej zo strán sporu vrátane ich dôvodov a námietok. NS SR. Teda NS SR sa stotožnil s právnym záverom KS v Nitre pokiaľ ide o nepremlčateľnosť nároku žalobcov na zaplatenie sumy 350 000,- Sk. Úlohou odvolacieho súdu v ďalšom konaní v zmysle rozhodnutia NS SR bolo posúdiť prejav žalovaných, ktorým proti žalobcom uplatňovali svoju pohľadávku na započítanie. Vychádzajúc z rozhodnutia NS SR zo dňa 29. 04. 2019, č. k. 4 Cdo 3/2019-823 dospel k záveru, že uvedená pohľadávka žalovaných je kompenzovateľná, pretože táto pohľadávka neprevyšuje pohľadávku žalobcov a ide o obranu žalovaných proti žalobe žalobcov (§ 147 ods. 2 CSP, podľa ktorého vzájomnou žalobou je i prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca, inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného). Pri takomto konštatovaní odvolacieho súdu potom bolo potrebné sa zaoberať výškou tejto pohľadávky schopnej na započítanie.

19. Spornou bola tá skutočnosť, čo znamenali mesačné platby žalobcov žalovaným po dobu 89 mesiacov vo výške 1 750,- Sk (58 eur). Žalobcovia tvrdili, že platili splátky úveru za žalovaných, aby mohlo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy a v žiadnom prípade to nebolo nájomné. Žalovaní tvrdili, že ide platby nájomného. Na poštových poukázkach však ako dôvod platby bola poznamenaná poznámka „N, Náj + mesiac“. Túto skutočnosť žalobcovia nevedeli dôveryhodne vysvetliť a odvolací súd zhodne s názorom súdu prvej inštancie dospel k záveru, že ide o platby na nájomnom za obdobie v ktorom tam žalobcovia bývali. Súčasne však žalovaní vzniesli námietku premlčania pokiaľ ide o platby zrealizované žalobcami 2 roky pred podaním žaloby. Taktiež vzniesli námietku premlčania pokiaľ ide o platby za poistné a dane za spornú nehnuteľnosť. Odvolací súd k poukazuje v tomto smere na dôvody rozhodnutia uvedené vyššie.

20. Odvolací súd po doplnení dokazovania na odvolacích pojednávaniach dospel k záveru, že platby realizované žalobcami žalovaným vo výške 1 750 eur (58 eur) za obdobie od decembra 1997 do mája 2005 sú platby na nájomnom. Žalovaní vzniesli vzájomnú kompenzáciu spočívajúcu v neplatení nájomného za užívanie nehnuteľnosti žalobcami bez právneho dôvodu za obdobie od júna 01. 06. 2005 do 18. 11. 2008 (kedy žalobcovia preukázateľne nehnuteľnosti vypratali) spočívajúcu v bezdôvodnom obohatení za toto obdobie, čo užívali žalobcovia predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Odvolací súd rozhraničil žalované obdobie na 2 obdobia, a to dokedy žalobcovia užívali dané nehnuteľnosti pred odstúpením od zmluvy žalovanými, teda času, kedy už bolo zrejmé, že k predaju a kúpe sporných nehnuteľností už nedôjde. Nasvedčuje tejto okolnosti listinný dôkaz zo dňa 03. 10. 2006 v spise na č. l. 26-27, z ktorého vyplýva, že žalovaní dali žalobcom ultimátum, že pokiaľ do konca októbra nedôjde ku kúpe a predaju nehnuteľností, a zostanú bývať v sporných nehnuteľnostiach, budú v tomto období užívať nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. To znamená, že do októbra 2006 existoval medzi stranami sporu nájomný vzťah s dohodnutým nájomným vo výške 1 750 eur (58 eur). Deň 01. 11. 2008 je počiatok bezdôvodného obohatenia, ktorá výška bola zisťovaná súdom prvej inštancie znaleckým posudkom. Zo znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. B. C., pod č. 24/2013 je zrejmé, že znalkyňa určila výšku nájmu sporovej domovej nehnuteľnosti za roky 2005 až 2008. V závere posudku však uviedla, že porovnaním vypočítaných hodnôt nájomného s údajmi získaných od realitných kancelárií a z archívu znalca zistila rozdiel, že mesačný nájom v rokoch 2005 až 2008, ako ho uviedla, nezobrazuje dopyt a ponuku v danej lokalite obce s ohľadom na stavebno-technický stav k domovej nehnuteľnosti k roku 1997. Z údajov takto získaných, mesačný nájom v daných rokoch bol nemenný. Preto obvyklý mesačný nájom odhadla na konštantný, pre roky 2005 až 2008, sumou 210 eur mesačne.

21. Odvolací súd ustálil, že za obdobie od 01. 06. 2005 do 31. 10. 2006 žalovaným patrí titulom bezdôvodného obohatenia suma 986 eur (ide o 17 mesiacov po 58 eur, teda 58 x 17 mesiacov) a za druhé obdobie od 01. 11. 2006 do 18. 11. 2008 v zmysle znaleckého posudku L. B. C. č. 24/2013 (v spise na č. l. 445-485) suma 5 166 eur. Ide o 24 mesiacov a 18 dní; za rok 2006 sú to 2 mesiace, za rok 2007 12 mesiacov, za rok 2008 10 mesiacov a za november 2008 18 dní spolu 24 mesiacov po 210 eur a za 18 dní suma 126 eur (210 eur : 30 dní krát 18 dní). Celkovo za obdobie od 01. 06. 2006 do 18. 11. 2008 ide o čiastku na nájomnom vo výške 6 152 eur. Keďže žalovaným prináleží aj úrok z omeškania, tak tento vypočítal nasledovne: Žalovaní žiadali kompenzáciu za obdobie od 24. 02. 2007 do 18. 11. 2008 pri výške ÚZO 9,5% (zo sumy 58 eur). Od júna 2005 do 31. 10. 2006 ide o výšku nájomného 986 eur a od 01. 11. 2006 do februára 2007 za 4 mesiac po 210 eur spolu 840 eur celkovo 1 826 eur (986 eur + 840 eur). Teda 100% je 1 826 eur, 1% je 18,26 eur 9,5% je 18,26 krát 9,5% sa rovná 173,47 delene 365 dní sa rovná 0,48 eur krát 634 dní je 301,30 eur. Úrok z omeškania za obdobie od 15. 05. 2008 do 18. 11. 2008 bol vo výške 8,5%. Za 10 mesiacov roku 2007 a 5 mesiacov roku 2008 sa rovná 15 mesiacov x 210 eur spolu 3 150 eur. 100% je 3 150 eur 1 % 31,50 eur a 8,8% je 137,24 eura. Kompenzácia žalovaných činila suma 6 590,5 eura (6 152 eur + 301,3 eur + 137,24 eura). Žalobcovia sa voči žalovaným domáhali zaplatenia sumy 11.641,27 eur (350 000,- Sk + 705,- Sk sa rovná 350 705,- Sk a v eurách 11 641,27 eura) a výška kompenzácie žalovaných voči žalobcom činila suma 6 590,50 eura, rozdiel je 5 050,70, na ktorú sumu boli žalovaní zaviazaní zaplatiť žalobcom a vo zvyšku žalobu zamietol ako nedôvodnú.

22. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti potvrdil ako vecne správny, pretože žalobcovia nepreukázali, teda nezhostili sa dôkazného bremena, pokiaľ ide o nimi uplatnené pohľadávky vo výške 5 584,48 eura (17 226,18 eura - 11 641,27 eura). Súd prvej inštancie správne rozhodol, keď žalobu zamietol majúc za to, že platby daní, poistného a nájomného za

predmetnú nehnuteľnosť sú premlčané, akceptujúc vznesenú námietku premlčania žalovanými. Taktiež náklady spočívajúce v montáži kúrenia, vybudovaním altánku nebolo možné priznať vzhľadom k vzniknutej dôkaznej situácii.

23. Pokiaľ ide o úroky z omeškania, tieto priznal vo výške 9%, tak ako požadovali žalobcovia, avšak odo dňa doručenia žaloby žalovaným.

24. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP zmenil tak ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku.

25. O náhrade trov celého konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, 2 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 2 CSP a s ohľadom na čiastočný úspech strán sporu, žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 41%. Žalobcovia sa voči žalovaným domáhali zaplata sumy 17 226,18 eura, bola im priznaná suma 5 050,70 eura, úspech žalobcov bol 29,3% a úspech žalovaných 70,7% (100% - 29,3 %). Celkový úspech žalovaných je potom 41,4% (70,7 % - 29,3%). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

26. V závere odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie v záhlaví napadnutého rozsudku uviedol nesprávne priezvisko žalovanej v 2. rade, pričom odvolací súd uvedenú chybu v písaní týmto rozhodnutím zhojil a uviedol správne priezvisko žalovanej v 2. rade v súlade sa ust. § 224 CSP. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote 2 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); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP); povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je
a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
b/ dovolateľom právnická osoba, jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).