

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 12C/18/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8321201388  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 10. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Engel  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2021:8321201388.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudcom JUDr. Jozefom Engelom v spore žalobcu: R.. T. V., nar. XX.XX.XXXX, F. XXXX/XX, XXX XX F. - H. zast. JUDr. Júliusom Kvetanom, advokátom, Jasenovská 11, 066 01 Humenné, IČO: 42 341 493, proti žalovanému: RASKO , s.r.o., IČO: 36805696, Janka Kráľa 414/3, 066 01 Humenné, v spore o zaplatenie 4309,68 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 4309,68 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 4309,68 eur od 03.05.2019 do zaplatenia, a to v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd p r i z n á v a žalobcovi vo vzťahu k žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca žalobou doručenou súd dňa 23.04.2021 sa domáhal na žalovanom zaplatenia sumy 4309,68 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 4309,68 eur od 03.05.2019 do zaplatenia a náhrady trov konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca ako kupujúci uzatvoril dňa XX.XX.XXXX so žalovaným ako predávajúcim Kúpnu zmluvu na základe ktorej bol povolený rozhodnutím Okresného úradu F. F., katastrálny odbor číslo vkladu U. vklad vlastníckeho práva pre žalobcu a dňom XX.XX.XXXX sa stal žalobca vlastníkom nehnuteľností uvedených v predmete kúpnej zmluvy.

Žalobca v súlade s ustanovením § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka ako nový vlastník vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa, ktorým bol do XX.XX.XXXX žalovaný, a to podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzavretej dňa XX.XX.XXXX so spoločnosťou CHICKEN 4 rest SK, s.r.o. Predmetom zmluvy o nájme boli nehnuteľnosti uvedené v danej nájomnej zmluve. Žalovanému bolo zo strany nájomcu za celý mesiac máj XXXX dňa XX.XX.XXXX zaplatené nájomné vo výške 1250 eur bez DPH, napriek tomu, že od XX.XX.XXXX už žalovaný nebol vlastníkom a teda ani prenajímateľom nehnuteľností podľa nájomnej zmluvy.

Žalobca ďalej poukazoval na to, že žalovaný má vo svojej dispozícii sumu depozitu, t.j. finančné zábezpeky vo výške 3100 eur, ktorá mu bola podľa nájomnej zmluvy uhradená nájomcom pri jej podpise.

Žalobca sa preto domáhal na žalovanom vydania bezdôvodného obohatenia vo výške nespotrebovanej časti nájomného za mesiac máj XXXX za obdobie 30 dní vo výške 1209,68 eur a zároveň sa žalobca domáhal aj zaplatenia 3100 eur, t.j. vydania depozitu- finančnej zábezpeky.

Pretože žalovaný dobrovoľne predmetnú sumu žalobcovi nevydal, žalobca ho pred podaním žaloby vyzýval na zaplatenie tejto sumy avšak výzva žalobcu nebola akceptovaná a z tohto dôvodu žalobca uplatňoval v žalobe aj úrok z omeškania.

3. Dňa 26.05.2021 súd vydal platobný rozkaz pod sp.zn. 12C/18/2021-28, v ktorom zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi požadovanú sumu trovy konania. V zákonom stanovenej lehote žalovaný podal proti platobnému rozkazu odpor s odôvodnením, že pohľadávku uplatňovanú v žalobe žalovaný neeviduje vo svojej evidencii. Na základe uvedeného súd uznesením zo dňa XX.XX.XXXX sp.zn. 12C/18/2021- 32 platobný rozkaz podľa § 267 ods.3 CSP zrušil.

4. Vykonaným dokazovaním a to oboznámením sa s obsahom žaloby, vyjadrením zástupcu žalobcu, odporom proti platobnému rozkazu, vyjadrením zástupcu žalovaného, Kúpnu zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX, Rozhodnutím Okresného úradu, Katastrálny odbor F.Á. F. č.vkladu U. XXXX/XXXX, výpisom z LV č. XXXX, č. XXXX kat.úz. F. F., Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa XX.XX.XXXX, výpisom z účtu v Slovenskej sporiteľni a.s zo dňa XX.XX.XXXX, výzvou žalobcu zo dňa 26.03.2021, súd zistil tento skutkový stav:

5. Z obsahu žaloby a prednesu zástupcu žalobcu na pojednávaní dňa 30.09.2021 vyplýva, že žalobca sa domáhal na žalovanom zaplatenia sumy 4309,68 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 4309,68 eur od 03.05.2019 do zaplatenia a náhrady trov konania, pričom žalobca žalobu odôvodnil tým, že žalobca ako kupujúci uzatvoril dňa XX.XX.XXXX so žalovaným ako predávajúcim Kúpnu zmluvu na základe ktorej bol povolený rozhodnutím Okresného úradu F. F., katastrálny odbor, číslo vkladu U. vklad vlastníckeho práva pre žalobcu a dňom XX.XX.XXXX sa stal žalobca vlastníkom nehnuteľností uvedených v predmete kúpnej zmluvy.

Žalobca v súlade s ustanovením § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka ako nový vlastník vstúpil do právneho postavenia prenajímateľa, ktorým bol do XX.XX.XXXX žalovaný, a to podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzavretej dňa XX.XX.XXXX so spoločnosťou CHICKEN 4 rest SK, s.r.o. Predmetom zmluvy o nájme boli nehnuteľnosti uvedené v danej nájomnej zmluve. Žalovanému bolo zo strany nájomcu za celý mesiac máj XXXX dňa XX.XX.XXXX zaplatené nájomné vo výške 1250 eur bez DPH, napriek tomu, že od XX.XX.XXXX už žalovaný nebol vlastníkom a teda ani prenajímateľom nehnuteľností podľa nájomnej zmluvy.

Žalobca ďalej poukazoval na to, že žalovaný má vo svojej dispozícii sumu depozitu, t.j. finančné zábezpeky vo výške 3100 eur, ktorá mu bola podľa nájomnej zmluvy uhradená nájomcom pri jej podpise.

Žalobca sa preto domáhal na žalovanom vydania bezdôvodného obohatenia vo výške nespotrebovanej časti nájomného za mesiac máj XXXX za obdobie 30 dní vo výške 1209,68 eur a zároveň sa žalobca domáhal aj zaplatenia 3100 eur, t.j. vydania depozitu- finančnej zábezpeky.

Pretože žalovaný dobrovoľne predmetnú sumu žalobcovi nevydal, žalobca ho pred podaním žaloby vyzýval na zaplatenie tejto sumy avšak výzva žalobcu nebola akceptovaná a z tohto dôvodu žalobca uplatňoval v žalobe aj úrok z omeškania.

6. Z prednesu štatutárneho zástupcu žalovaného na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že tento až z obsahu vyjadrenia zástupcu žalobcu dozvedel čo je predmetom tohto konania. Nepoprel skutočnosť, že žalovaná spoločnosť RASKO, s.r.o mala zavretú nájomnú zmluvu so spoločnosťou CHICKEN 4 rest SK, s.r.o , pričom potvrdil aj to, že žalovanému bola zaplatená aj nejaká záloha - depozit a tento depozit žalovaný použil na úhradu nájomného, ktoré nebolo spoločnosťou CHICKEN 4 rest SK, s.r.o zaplatené. Taktiež nepoprel skutočnosť, že následne tieto nebytové priestory od žalovaného odkúpil žalobca. Tvrdil, že žalovaný preukáže do najbližšieho pojednávania použitie depozitu, ktorý zložil žalovanému nájomca.

7. Z obsahu Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že predmetnou zmluvou žalovaný ako prenajímateľ prenajal spoločnosti CHICKEN 4rest SK, s.r.o.Banská Bystrica nebytové priestory zapísané na LV č. XXXX a LV č. XXXX v kat. úz. F. F. a to s účinnosťou od XX.XX.XXXX.

Podľa článku IV Zmluvy o nájme, bol nájomca povinný platiť dohodnuté nájomné vo výške 1250,-eur mesačne, s tým, že nájomné mal nájomca platiť vždy k 5. dňu v mesiaci, pričom prvé nájomné mal zaplatiť za mesiac máj XXXX do X.Y.Á. XXXX.

V článku VII., bod VII/4, prenajímateľ prehlásil, že prevzal od nájomcu depozit vo výške 3100,-eur.

8. Z obsahu Kúpnej zmluvy uzavretej dňa XX.XX.XXXX medzi predávajúcim RASKO, s.r.o. Humenné a kupujúcim R. T. V.,- žalobcom vyplýva, že predmetnou zmluvou žalovaný odpredal žalobcovi nehnuteľnosti na LV č.XXXX ma č. XXXX v kat. úz. F. F..

9. Z obsahu Rozhodnutia Okresného úradu F. F., katastrálny odbor zo dňa XX.XX.XXXX Číslo vkladu: U. XXXX/XXXX vyplýva, že predmetným rozhodnutím bol povolený vklad vlastníckeho v prospech žalobcu k nehnuteľnostiam podľa Kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX.

10. Z výpisu z LV č. XXXX kat. úz. F. F. vyplýva, že na predmetnom liste vlastníctva je zapísaný žalobca ako vlastník nehnuteľnosti parcely Z. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie, stavby s.č. XXX na parcele XXXX, nebytový priestor č. XXX vo vchode XX.

11. Z výpisu z LV č. XXXX kat. úz. F. F. vyplýva, že na predmetnom liste vlastníctva je zapísaný žalobca ako vlastník nehnuteľnosti parcely Z. XXXX/XX, ostatná plocha.

12. Z obsahu výpisu z účtu spoločnosti CHICKEN 4rest SK, s.r.o. zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že táto spoločnosť uhradila nájomné vo výške 1500,-eur.

13. Z obsahu výzvy žalobcu zo dňa 26.03.2021 vyplýva, že predmetnou výzvou žalobca vyzýval žalovaného na zaplatenie sumy 4309,68 eur do 3 dní od doručenia výzvy. Výzva bola doručená žalovanému dňa 30.03.2021.

14. Vychádzajúc z vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne.

15. Podľa § 451 ods.1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods.2 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ak aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 680 ods.2 Občianskeho zákonníka, ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

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

Podľa § 517 ods.1 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

Podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania, výšku úroku z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

16. Podľa § 3 Nariadenia vlády S č.87/1995 Z.z. v znení noviel, výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

17. Predmetom tohto konania bol nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré mal získať žalovaný na úkor žalobcu a to z dôvodu, že žalovaný prijal platby od nájomcu nebytových priestorov

spoločnosti CHICKEN 4rest SK s.r.o. vo výške 3100,-eur podľa nájomnej zmluvy a platbu nájomného za mesiac máj XXXX vo výške 150,-eur.

18. V konaní mal súd za preukázané, že žalovaný ako prenajímateľ zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa XX.XX.XXXX prenajal spoločnosti CHICKEN 4rest SK s.r.o. ako nájomcovi nebytové priestory na LV číslo XXXX a LV číslo XXXX v kat území F. F., pričom z obsahu zmluvy o nájme vyplýva, že nájomný vzťah bol uzavretý s účinnosťou od XX.XX.XXXX. Taktiež je nespornou skutočnosťou, že pri uzavretí zmluvy žalovaný ako prenajímateľ prevzal od nájomcu - depozit vo výške 3100,-eur. Túto skutočnosť žalovaný nepopieral.

19. Taktiež je nespornou skutočnosťou, že nájomca spoločnosť CHICKEN 4rest SK s.r.o. zaplatila žalovanému dohodnuté nájomné za mesiac máj XXXX vo výške 1250 eur. Ani túto skutočnosť žalovaný nepopieral.

20. Následne žalovaný Kúpnu zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX odpredal predmetné nehnuteľnosti žalobcovi, ktorý nadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na základe Rozhodnutia Okresného úradu F. F., katastrálny odbor číslo vkladu: U. XXXX /I. zo dňa XX.XX.XXXX, a teda týmto dňom sa žalobca stal vlastníkom predmetných nehnuteľností. V zmysle § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka žalobca ako nový vlastník nebytových priestorov vstúpil do právneho postavenia predchádzajúceho vlastníka -prenajímateľa teda žalovaného.

21. Žalovaný počas konania nepoprel skutočnosť, že mu nájomca CHICKEN 4rest SK s.r.o. uhradil depozit vo výške 3100,-eur a taktiež nájomné za mesiac máj XXXX vo výške 1250,-eur bez DPH, avšak žalovaný tvrdil, že predmetné finančné prostriedky mali byť použité na úhradu dlžného nájomného.

22. Toto svoje tvrdenie však žalovaný ničím nepreukázal a podľa názoru súdu túto obranu je potrebné považovať za čisto účelovú, pretože v konaní bolo preukázané, že žalovaný prenajal nájomcovi spoločnosti CHICKEN 4rest SK s.r.o. nebytové priestory dňom XX.XX.XXXX a následne tieto priestory odpredal žalobcovi, ktorý k nim nadobudol vlastnícke právo dňom XX.XX.XXXX. Z uvedeného teda vyplýva, že žalovaný má nárok na nájomné iba za mesiac apríl XXXX a za jeden deň za mesiac máj XXXX.

23. Keďže od XX.XX.XXXX žalovaný už nebol vlastníkom nebytových priestorov, ktoré predtým prenajal spoločnosti CHICKEN 4rest SK s.r.o., je povinný vydať žalobcovi ako novému prenajímateľovi depozit, ktorý mu uhradil nájomca pri uzavretí nájomnej zmluvy vo výške 3100,-eur a ktorý logicky nemohol byť teda použitý na úhradu dlžného nájomného, z dôvodu, že žalovaný má nárok na nájomné iba za mesiac apríl XXXX a jeden deň mesiac máj XXXX.

24. Z týchto dôvodov teda súd priznal žalobcovi sumu 3100,-eur a zároveň aj sumu 1209,68 ako nájomné za 30 dní za mesiac máj XXXX. Nájomné za mesiac máj XXXX uhradil nájomca CHICKEN 4rest SK s.r.o. žalovanému vo výške 1250,-eur, pričom pomerná časť od 02.05.2019, odkedy je žalobca vlastníkom, predstavuje sumu 1209,68 eur/  $1250 : 31 = 40,32$  eur na deň,  $40,32 \times 30$  dní = 1209,68 eur/.

25. Súd uplatňovaný nárok žalobcu posúdil ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré získal žalovaný na úkor žalobcu, pretože ide o plnenie z dôvodu, ktorý odpadol.

Súd priznal žalobcovi aj uplatňovaný úrok z omeškania, ktorý je v súlade s ustanovením § 3 nariadenia Vlády SR č.87 / 1995 Z.z. v znení noviel. Žalobca preukázal, že vyzýval žalovaného na zaplatenie dlžnej sumy, pričom žalovaný požadovanú sumu žalobcovi nezaplatil a preto sa dostal do omeškania.

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

Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

27. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a priznal žalobcovi vo vzťahu žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 % z dôvodu, že žalobe bolo vyhovené. O výške trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku, tak ako to vyplýva z ust. § 262 ods.2 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.