

Súd: Okresný súd Piešťany
Spisová značka: 22C/31/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2519200644
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľudmila Hricková
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2021:2519200644.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany sudkyňou JUDr. Ľudmilou Hrickovou v právnom spore žalobcu: G. E., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom L. XX, L., zastúpeného JUDr. Milošom Papcunom, advokátom so sídlom Vajanského 5270/1A, Piešťany, proti žalovanej: K. G., rod. R., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Ž. Q. XX/X, G., zastúpenej právnym zástupcom: GARANT PARTNER legal s.r.o., so sídlom Einsteinova 21, Bratislava, IČO: 36856380, o zaplatenie 12.000,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a .

II. P r i z n á v a žalovanej nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. alobou doručenu Okresnému súdu Piešťany dňa 2.4.2019 sa žalobca domáhal od žalovanej zaplatenia sumy 12.000,- eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 12.000,- eur od 8.3.2019 až do zaplatenia titulom neuhradeného omeškaného nájomného za užívanie spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti zápisnej na liste vlastníctva (ďalej aj ako len „LV“) č. XXXX pre kat. úz. G. ako parcela registra CKN č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 135 m², a ako dom so súp. č. XXXX na pozemku s parc. č. XXXX, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve žalobcu v 1 a spoločnosti PAVLIX, s.r.o., so sídlom Rázusova 73, Hlohovec v podiele 1. Zároveň žiadal priznať náhradu trov konania.

2. Žalobný nárok odvodzoval žalobca 1.) od zmluvného vzťahu založeného zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 8.2.2014 uzavretou medzi spoločnosťou PAVLIX, s.r.o. a S. B., nar. XX.X.XXXX, naposledy bytom P. XX/XXXX, G., zomr. dňa 18.9.2014 ako prenajímateľmi so žalovanou ako nájomcom, a 2.) od neskôr nadobudnutého spoluvlastníctva žalobcu k predmetným nehnuteľnostiam v 1 nadobudnutého na základe kúpnej zmluvy zo dňa 31.7.2014 uzatvorenej medzi prenajímateľkou S. B. a žalobcom. Na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov užíva žalovaná ako nájomkyňa celky predmetných nehnuteľností. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. Predmet nájmu pozostáva z troch obytných miestností o výmere 90 m². Účelom nájmu zo strany žalovanej v predmete nájmu je ich využívanie na podnikateľskú činnosť: sprostredkovateľská činnosť, maloobchod so zmiešaným tovarom v rozsahu voľnej živnosti, kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod). V skutočnosti priestory žalovaná využíva ako agentúrnu kanceláriu finančných agentov a poradcov. Podľa článku II. ods.1 nájomnej zmluvy výška nájmu predstavuje 1.000,- eur mesačne. Podľa článku II. ods.2 nájomnej zmluvy nájomné je (bolo) uhrádzané tak, že 500,- eur pre prenajímateľa PAVLIX, s.r.o., a 500,- eur pre prenajímateľku S. B.. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 31.7.2014 nadobudol žalobca od prenajímateľky S. B. spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2 predmetných nehnuteľností, pričom vklad vlastníckeho práva žalobcu na základe tejto kúpnej zmluvy bol povolený Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, dňa 17.9.2014 pod sp. zn. V XXXX/XXXX.

Prenajímateľka S. B. zomrela dňa 18.9.2014, a dedičské konanie po nej bolo zastavené uznesením Okresného súdu Piešťany č. k. 6D/518/2014-33 zo dňa 26.2.2015 pre nepatrnú hodnotu majetku poručiťky, ktorý majetok nadobudol žalobca ako synovec poručiťky.

3. Žalobca ďalej citoval ust. § 680 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, žalobca ako nový spoluvlastník prenajatej veci vstúpil do postavenia prenajímateľa so všetkými právami a povinnosťami namiesto S. B.. Žalovaná vedela o zmene spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/2 k predmetným nehnuteľnostiam minimálne už od 11.12.2014, pretože dňa 12.12.2014 podala na Okresný súd Piešťany žalobu o určenie, že predmetný spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam patrí do dedičstva po poručiťke S. B.. Žaloba K. G. bola zamietnutá rozsudkom Okresného súdu Piešťany sp. zn. 12C/344/2014 zo dňa 17.10.2017, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 29.11.2017. Listom zo dňa 28.1.2019, doručeným žalovanej dňa 31.1.2019, vyzval žalobca žalovanú na úhradu omeškaného nájomného za užívanie spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/2 predmetných nehnuteľností v sume 12.000,- eur za obdobie od 31.1.2017 do 31.1.2019, na ktorú výzvu žalovaná nereagovala. Žalovaná predmet nájmu užíva, nájomné vo výške 500,- eur mesačne žalobcovi naďalej neuhrádza. Popri nároku na zaplatenie dlžnej pohľadávky z neuhradeného ročného nájomného si uplatnil žalobca proti žalovanej žalobou aj 5 % ročný úrok z omeškania z dlžnej sumy od 8.3.2019 až do zaplatenia.

4. Súd rozhodol vo veci dňa 24.1.2020 platobným rozkazom č. k. 22C/31/2019-44 proti ktorému podala žalovaná včas odpor s vecným odôvodnením, z ktorého dôvodu súd zrušil platobný rozkaz uznesením č. k. 22C/31/2019-67 zo dňa 3.3.2020.

5. Žalovaný navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť z dôvodu, že žalobca nemá platný zmluvný titul na uplatňovanie svojho nároku, keďže predmetná zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 28.2.2014 trpí vadou neurčitosti, nakoľko nie je riadne určený predmet nájmu. Predmet nájmu je určený v čl. I bod 1 zmluvy ako: „3 miestnosti o výmere 90 m²,“ a takéto určenie je absolútne neurčité, nakoľko v predmetnom rodinnom dome sa nachádza 5 miestností a toalety, a teda miestnosti, ktoré majú byť predmetom nájmu, nie sú konkretizované. Zmluva je z tohto dôvodu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka neplatným právny úkon, a v tejto súvislosti citoval časť rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo 240/2009. Druhým dôvodom neplatnosti zmluvy je jej uzatvorenie v režime zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov, pričom NS ČR v rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 556/2006 vo vzťahu k definícii nebytového priestoru uviedol, že za nebytové priestory je potrebné považovať akýkoľvek určitý priestor vo vnútri stavby za predpokladu, že tento nie je určený na bývanie. Na liste vlastníctva stavba, ktorej priestory sú prenajímané, je však zapísaná táto stavba ako rodinný dom, a teda jej priestory sú určené na bývanie. Nejde o nebytové priestory na účely zákona č. 116/1990 Zb. Prenajímateľ tak nemohol uzatvoriť nájomnú zmluvu v režime osobitého zákona, a uzatvorením takejto zmluvy konal v rozpore so zákonom. Pre rozpor so zákonom považuje žalovaná predmetnú zmluvu za neplatnú pre nedodržanie ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka.

6. Na odpor žalovanej reagoval žalobca písomným vyjadrením, v ktorom uviedol, že ak by pripustil, že zmluva je neplatná, nemá žalobca právo na platenie nájomného za priestory užívané podľa tejto zmluvy žalovanou, ale potom, na druhej strane, sa u žalovanej, ktorá predmetné priestory užívala (čo nikde nespochybňuje) bez toho, aby za ne nemusela platiť nájomné, získala majetkový prospech plnením z neplatného právneho úkonu. Na úrok žalobcu tak u žalovanej vzniklo bezdôvodné obohatenie podľa § 451 v spojení s § 457 Občianskeho zákonníka, ktoré musí žalovaná vydať. Nakoľko bezdôvodné obohatenie žalovanej spočívalo v práve užívať priestory žalobcu, a nie je dobre možné ho vydať, musí žalovaná poskytnúť za uvedené právo žalobcovi peňažnú náhradu. Výška peňažnej náhrady musí zodpovedať výške nájomného, ktoré by inak žalovaná v danom mieste a čase zaplatila za nájom obdobných nehnuteľností, ako sú nehnuteľnosti žalobcu, ktoré podľa zmluvy žalovaná nepochybne užívala. Žalovaná nepopiera, že platila 500,- eur mesačne jednému z dvoch prenajímateľov, spoločnosti PAVLIX, s.r.o.. Pre tento účel vyzvala žalujúca strana dňa 13.3.2020 advokáta JUDr. Peružka, právneho zástupcu spoločnosti PAVLIX, s.r.o. o súčinnosť pri zisťovaní, že žalovaná uhrádzala menovanej spoločnosti nájomné vo výške 500,- eur mesačne, avšak bezvýsledne. Pôvodnej prenajímateľke, S. B., žalovaná mala podľa zmluvy uhrádzať 500,- eur mesačne. Právne žalobu odôvodnil žalobca s odkazom na ust. § 451, §457, § 458 ods. 1, § 107 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. O žalobe navrhol rozhodnúť podľa jej obsahu.

7. Napriek tomu, že žalobca pripustil, že predmetná zmluva o nájme nebytových priestorov by mohla byť absolútne neplatnou, žalovaná žalobný nárok na zaplatenie sumy 12.000,- eur poprela tvrdením, že za užívanie predmetnej nehnuteľnosti žalobcu v rozhodnom období už zaplatila sumu 12.000,- eur spoločnosti PAVLIX, s.r.o., ktorá je spoluvlastníkom nehnuteľností, o čom predložila súdu čiastočné výpisy z účtu, čím zároveň potvrdila skutkové tvrdenie žalobcu, že platila spoločnosti PAVLIX, s.r.o. sumu 500,- eur mesačne. Nakoľko podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne, žalovaná nemá voči žalobcovi žiadnu povinnosť. Žalobca tak neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal súdu existenciu žiadnej z podmienok skutkovej podstaty bezdôvodného obohatenia, z ktorého dôvodu opätovne navrhol žalovanú žalobu zamietnuť.

8. Súd nariadil na prejednanie veci pojednávanie na deň 1.7.2021, vykonal dokazovanie listinami, a to výpisom z LV č. XXXX pre kat. úz. G., výpisom zo živnostenského registra týkajúceho sa žalovanej, výpisom z registra finančných agentov a finančných poradcov týkajúceho sa žalovanej, výťažkom z internetovej stránky www.allianzsp.sk, zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 28.2.2014, výzvou zo dňa 28.1.2019, doručenkou zo dňa 31.1.2019, emailovou komunikáciou medzi právnym zástupcom žalobcu a JUDr. Petrom Peružekom zo dňa 13.3.2020, výpismi z účtu žalovanej za obdobie mesiacov január 2017 až január 2019, vyjadreniami právnych zástupcov strán sporu na pojednávaní vo veci samej, ako aj ďalším obsahom spisového materiálu, a zistil tento skutkový stav:

9. Z LV č. XXXX pre kat. úz. G. súd zistil, že žalobca a spoločnosť PAVLIX, s.r.o., IČO: 45493146 sú evidovaní ako podieloví spoluvlastníci pozemku parcely registra CKN č. XXXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 135 m², a domu so súp. č. XXXX postavenom na pozemku s parc. č. XXXX, obaja v podiele po 1 z celku. Pri žalobcovi sú vyznačené dve poznámky o prebiehajúcim konaní, a to o konaní vedenom Okresným súdom Piešťany pod sp. zn. 12C/344/2014 o žalobe o určenie, že vec patrí do dedičstva, a o konaní o žalobe o určenie, že vec patrí do dedičstva vedenej Okresným súdom Piešťany pod sp. zn. 21C/9/2018. Ako titul nadobudnutia podielového spoluvlastníctva žalobcu je na tomto liste vlastníctva uvedená kúpna zmluva právoplatná dňa 7.9.2014, vklad povolený pod č. V XXXX/XX. Ako titul nadobudnutia podielového spoluvlastníctva spoločnosti PAVLIX, s.r.o. je uvedená kúpna zmluva právoplatná dňa 14.7.2010, na základe ktorej bol vklad vlastníckeho práva spoločnosti PAVLIX, s.r.o. povolený pod č. V XXXX/XX.

10. Výpisom zo živnostenského registra týkajúceho sa žalovanej a výpisom z registra finančných agentov a finančných poradcov súd zistil, že žalovaná má od 26.1.1999 pod obchodným menom: K. G. s prideleným IČO: 35243040, povolenú podnikateľskú činnosť v predmetoch podnikania: sprostredkovateľská činnosť, maloobchod so zmiešaným tovarom v rozsahu voľnej živnosti a kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod). Od 2.6.2015 zároveň vykonáva činnosť viazaného finančného agenta pre Allianz - Slovenskú dôchodkovú správcovskú spoločnosť, a.s. Táto skutočnosť vyplýva aj z internetovej stránky Allianz - Slovenskej poisťovne, a.s. www.allianzsp.sk, kde bola k 10.1.2019 evidovaná ako Agentúrna kancelária: G. K., P. XX, G., na ktorej stránke bola zobrazená aj fotografia predmetnej nehnuteľnosti.

11. Spoločnosť PAVLIX, s.r.o., IČO: 45493146, a S. B., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom P. XX, G., ako prenajímateľa a podieloví spoluvlastníci uzatvorili so žalovanou ako s nájomcom dňa 28.2.2014 zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorú uzatvorili s odkazom na zákon č. 116/1990 Zb. Žalovaná je v zmluve označená ako fyzická osoba podnikateľ, a to menom a priezviskom, miestom podnikania a IČO: 35243040. Ako predmet a účel nájmu je v zmluve uvedený nájom priestorov - 3 miestností o výmere 90 m², nachádzajúcich sa v stavbe so súp. č. XXXX, druh stavby: rodinný dom, nachádzajúcej sa na P. A. Č.. XX E. G. v kat. úz. G., postavený na parcele registra CKN č. XXXX, ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. XXXX v spoluvlastníctve oboch prenajímateľov v podiele po 1. Nájom bol uzatvorený na účely vykonávania podnikateľskej činnosti žalovanej ako nájomcu, pričom v zmluve sú vymenované všetky tri predmety podnikania žalovanej podľa výpisu zo živnostenského registra (čl. I., bod 1. zmluvy). Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 1.000,- eur, ktoré je splatné mesačne vopred, vždy k 1. dňu mesiaca predchádzajúcemu mesiacu, za ktoré sa platí nájomné. Polovicu nájomného v zodpovedajúcej sume 500,- eur mesačne sa zaviazala žalovaná uhrádzať na účet spoločnosti PAVLIX, s.r.o., ktorý účet v tvare IBAN je uvedený na začiatku zmluvy. Polovicu nájomného v sume 500,- eur sa zaviazala žalovaná platiť prenajímateľke S. B.. Úhrady energie (elektrina, plyn, vodné, stočné, teplá a

studená voda) a odvoz a likvidáciu odpadu znáša v plnom rozsahu nájomca (čl. II. zmluvy). Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú (čl. IV., bod 1. zmluvy)

12. Súdu je z jeho úradnej činnosti známe, že S. B., rod. E., nar. XX.X.XXXX, naposledy bytom P. XXXX/XX, G., zomrela dňa 18.9.2014, dedičské konanie po nej skončilo uznesením Okresného súdu Piešťany č. k. 6D/518/2014-33, Dnot 422/2014 zo dňa 26.2.2015, ktorým súd vydal majetok nepatrné hodnoty usporiadateľovi pohrebu a dedičské konanie zastavil.

13. Rovnako je súdu známe z jeho úradnej činnosti, že žaloba K. G. proti G. E. o určenie, že vec patrí do dedičstva, súčasťou ktorej žaloby bolo aj určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v 1, bola zamietnutá rozsudkom Okresného súdu Piešťany č. k. 12C/344/2014-77 zo dňa 17.10.2017, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 29.11.2017.

14. Z úradnej činnosti konajúceho súdu je súdu známa aj skutočnosť, že konanie vedené Okresným súdom Piešťany pod sp. zn. 21C/9/2018 v spore žalobkyne K. G. proti G. E. a G. E. o určenie, že vec patrí do dedičstva, predmetom ktorej žaloby bolo aj určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v 1, bolo zastavené uznesením Okresného súdu Piešťany č. k. 21C/9/2018-97 zo dňa 17.4.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.5.2019.

15. Výzvou zo dňa 28.1.2019, doručenou žalovanej dňa 31.1.2019, vyzval žalobca žalovanú na zaplatenie sumy 12.000,- eur za užívanie jeho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1 k predmetným nehnuteľnostiam žalovanou za obdobie od 31.1.2017 do 31.1.2019 bez právneho titulu, teda za 24 mesiacov, za ktoré užívanie platila žalovaná inému spoluvlastníkovi nájom v sume 500,- eur mesačne. Z tohto dôvodu požadoval žalobca od žalovanej náhradu za vzniknuté bezdôvodné obohatenie v sume vypočítanej ako 500,- eur/ mesiac x 24 mesiacov, spolu 12.000,- eur, ktorú sumu žiadal žalobca zaplatiť do 7 dní od doručenia tejto výzvy žalovanej.

16. Právny zástupca žalobcu emailom zo dňa 13.3.2020 požiadal JUDr. Peružeka ako právneho zástupcu spoločnosti PAVLIX, s.r.o. o zaslanie výpisov z účtu menovanej spoločnosti za účelom preukázania uhrádzania nájomného v sume 500,- eur žalovanou tejto spoločnosti za nájom predmetných nehnuteľností za roky 2018 a 2019, kedy nájom ukončila. Na tento email právny zástupca spoločnosti PAVLIX, s.r.o. nereagoval.

17. Žalovaná predložila súdu čiastočné výpisy z účtu vedeného v Slovenskej sporiteľni, a.s. za obdobie mesiacov január 2017 až január 2019, z ktorých vyplýva, že vždy k 8. dňu v mesiaci bola na účet, ktorý je totožný s účtom spoločnosti PAVLIX, s.r.o., uvedenom v predmetnej zmluve o nájme nebytových priestorov, odoslaná suma 500,- eur.

18. Na pojednávaní dňa 1.7.2021 právny zástupca žalobcu predniesol súdu, že sa pridrižiava podanej žaloby v znení neskorších podaní, na základe ktorých si uplatňuje žalobca právo na zaplatenie žalovanej sumy aj s príslušenstvom titulom bezdôvodného obohatenia. V tejto súvislosti odkázal na rozsudok Okresného súdu Trenčín č. k. NM-3C/95/2004-150 zo dňa 6.3.2007, v ktorom sa súd zaoberal otázkou právneho posúdenia plnenia z neplatnej nájomnej zmluvy, podľa ktorého žalovaná predmetné priestory užívala, bez toho, že by za ne platila nájomné. Ide podľa § 451 v spojení s § 457 OZ o majetkový prospech získaný plnením neplatného právneho úkonu. Žalovaná tak získala na úkor žalobcu bezdôvodné obohatenie, ktoré mu musí vydať, pretože bezdôvodné obohatenie spočívalo v práve užívať bytové priestory žalobcu, a ako také ich nie je možné dobre vydať, musí žalovaná poskytnúť za uvedené právo žalobcovi peňažnú náhradu. Právny zástupca žalobcu považoval za nevhodné priberať do konania znalca za účelom určenia výšky obvyklého nájomného. Uviedol, že žalovaná predmetnú nehnuteľnosť užíva od roku 2014 až do roku 2021, nájomné platila po celú dobu, hoci len jednému zo spoluvlastníkov. Ide o nehnuteľnosť v centre G. L. P. A., ktorú využívala na podnikateľskú činnosť. Žalovaná suma preto zodpovedá sume bežného nájomného za užívanie obdobných nehnuteľností.

19. Na pojednávaní dňa 1.7.2021 právny zástupca žalovanej nesúhlasil s výškou žalobou uplatneného bezdôvodného obohatenia. Predmetná nájomná zmluva je neplatná ako celok, z ktorého dôvodu je neplatné aj dojednanie o cene nájomného. Žalovaná má za to, že obvyklú cenu nájomného už zaplatila druhému spoluvlastníkovi v sume 12.000,- eur. Žalobca tak neunesol dôkazné bremeno v časti výšky obvyklého nájomného za užívanie predmetných priestorov.

20. Súd vec právne posúdil nasledovne:

21. Podľa § 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, a) nebytovými priestormi sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu; b) predmetný zákon sa vzťahuje aj na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.

22. Podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“ v príslušnom tvare), neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

23. Podľa § 37 ods. 1 OZ, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

24. Nakoľko predmetom nájmu podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov by mali byť tri bližšie neurčené miestnosti v rodinnom dome, zmluva je absolútne neplatná pre neurčitosť predmetu nájmu podľa § 37 ods. 1 OZ, a keďže bola uzavretá v rozpore so zákonom č. 116/1990 Zb., je absolútne neplatná aj podľa § 39 OZ.

25. Podľa § 139 ods. 1 OZ, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

26. Podľa § 513 OZ, ak je dlžník zaviazaný na rovnaké plnenie niekoľkým veriteľom, ktorí sú podľa zákona, podľa rozhodnutia súdu alebo podľa zmluvy voči nemu oprávnení spoločne a nerozdielne, môže ktokoľvek z veriteľov žiadať celé plnenie, a dlžník je povinný splniť v celom rozsahu tomu, kto o plnenie požiada prvý.

27. Podľa § 559 ods. 1 OZ, splnením dlh zanikne.

28. Podľa § 488 OZ, záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

29. Podľa § 489 OZ, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

30. Podľa § 451 ods. 1 OZ, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

31. Podľa § 451 ods. 2 OZ, 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.

32. Za bezdôvodné obohatenie nemožno považovať akýkoľvek prospech, ktorý by vlastník veci mohol teoreticky dosiahnuť, ale iba taký prospech, o ktorý obohatený na jeho úkor buď zvýšil svoj majetkový stav, alebo o ktorý sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo (rozhodnutie NS ČR sp. zn. 25Cdo 845/1999 zo dňa 20.3.2001).

33. Majetkový prospech vzniká predovšetkým tak, že doterajší majetok obohateného sa rozmnoží o nové majetkové hodnoty; môže však spočívať aj v tom, že jeho doterajší majetok sa nezmenšil, hoci by k tomu inak došlo, keby obohatený plnil svoje povinnosti (rozhodnutie NS ČR sp. zn. 28Cdo 883/2001 zo dňa 28.6.2001).

34. Podľa § 456 OZ, prvá veta, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal.

35. Podľa § 457 OZ, ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

36. Podľa § 458 ods. 1 OZ, musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

37. Podľa § 517 ods. 2 OZ, 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 úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

38. Základná úroková sadzba ECB platná od 16.3.2016 až doposiaľ je 0,00 %, a výška úrokov z omeškania podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov je o 5 percentuálnych bodov vyššia, t. j. úroky z omeškania podľa predpisov občianskeho práva predstavujú 5 % ročne z dlžnej sumy od prvého dňa omeškania dlžníka s plnením peňažného dlhu až do zaplatenia, pokiaľ tento prvý deň omeškania nastal v období od 16.3.2016 až do dnešného dňa.

39. Podľa § 185 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“ alebo „Civilný sporový poriadok“ v príslušnom tvare), súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná.

40. Podľa § 185 ods. 2 CSP, súd môže aj bez návrhu vykonať dôkaz, ktorý vyplýva z verejných registrov a zoznamov, ak tieto registre alebo zoznamy nasvedčujú, že skutkové tvrdenia strán sú v rozpore so skutočnosťou; iné dôkazy bez návrhu nevykoná, ak tento zákon neustanovuje inak.

41. Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

42. Podľa § 215 ods. 1 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

43. Podľa § 215 ods. 2 CSP, skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

44. Podľa § 216 ods. 1 a 2 CSP, súd je viazaný žalobným návrhom žalobcu. Súd môže prekročiť žalobný návrh a prisúdiť viac, než čoho sa strany domáhajú, iba vtedy, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

45. Vykonaným dokazovaním listinami, a to výpisom z LV č. XXXX pre kat. úz. G., výpisom zo živnostenského registra týkajúceho sa žalovanej, výpisom z registra finančných agentov a finančných poradcov týkajúceho sa žalovanej, výtlačkom z internetovej stránky www.allianzsp.sk, zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 28.2.2014, výzvou zo dňa 28.1.2019, doručenkou zo dňa 31.1.2019, emailovou komunikáciou medzi právnym zástupcom žalobcu a JUDr. Petrom Peružekom zo dňa 13.3.2020, výpismi z účtu žalovanej za obdobie mesiacov január 2017 až január 2019, vyjadreniami právnych zástupcov strán sporu na pojednávaní vo veci samej, ako aj ďalším obsahom spisového materiálu, súd mal za preukázané, že žalovaná ako nájomca uzavrela dňa 28.2.2014 so spoločnosťou PAVLIX, s.r.o. a s S. B. ako s prenajímateľmi zmluvu o nájme nebytových priestorov s odkazom na zákon č. 116/1990 Zb., pričom žalovaná zmluvu uzavrela ako podnikateľ na účely vykonávania podnikateľskej činnosti. Spoločnosť PAVLIX, s.r.o. a S. B. uzatvorili zmluvu ako prenajímateľa a podieloví spoluvlastníci domu so súp. č. 2224, nachádzajúceho sa na P. A. Č.. XX E. G., postaveného na pozemku parcely registra CKN č. XXXX, ktoré nehnuteľnosti boli zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. G. v spoluvlastníctve oboch prenajímateľov v podiele po 1. Predmetom nájmu boli tri bližšie nešpecifikované miestnosti v predmetnom dome, z ktorého dôvodu je zmluva absolútne neplatná pre neurčitosť predmetu nájmu podľa § 37 ods. 1 OZ. Nakoľko miestnosti a priestory rodinného domu nie sú nebytovými priestormi na účely zákona č. 116/1990 Zb., predmetná zmluva bola uzavretá v rozpore so zákonom č. 116/1990 Zb., z ktorého dôvodu je absolútne neplatná aj pre rozpor so zákonom podľa § 39 OZ.

46. Žalovaná predmetný dom, príp. jeho časť využívala na podnikateľské účely, za jeho užívanie platila spoločnosti PAVLIX, s.r.o. a S. B., obom po 500,- eur mesačne, teda sumu zodpovedajúcu dojednanému nájomnému podľa predmetnej zmluvy.

47. Pôvodná prenajímateľa, S. B., ešte za svojho života kúpnu zmluvou previedla svoje spoluvlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam vo veľkosti 1 na žalobcu, ktorý sa stal podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností ku dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy, dňom 17.9.2014. Napriek tomu, že žalovaná mala vedomosť zo zmeny osoby spoluvlastníka, keďže podala proti nemu dve žaloby o určenie, že vec patrí do dedičstva po poručiťelke S. B., neplatila žalobcovi za užívanie predmetnej nehnuteľnosti žiadnu odplatu, a to ani po právoplatnom skončení oboch súdnych sporov vedených Okresným súdom Piešťany na základe žalôb K. G., z ktorých jeden súdny spor skončil rozsudkom o zamietnutí žaloby a druhý uznesením o zastavení konania.

48. Keďže žalovaná užívala predmetnú nehnuteľnosť, príp. jej časť na základe absolútne neplatnej zmluvy, účastníkom zmluvy vznikla povinnosť vrátiť si navzájom plnenia, ktoré podľa zmluvy dostali (§ 457 OZ). Nakoľko bezdôvodné obohatenie na strane žalovanej spočívalo v užívaní nehnuteľnosti, a teda nie je dobre možné ho vydať, užívaním predmetnej nehnuteľnosti vznikla žalovanej povinnosť poskytnúť spoluvlastníkom nehnuteľnosti peňažnú náhradu za vzniknuté bezdôvodné obohatenie, ktorá náhrada sa, podľa ustálenej judikatúry, poskytuje vo výške obvyklého nájomného, teda nájomného požadovaného za nájom obdobnej nehnuteľnosti v danom čase a mieste za obdobných podmienok.

49. Predmetom tohto sporu bolo spočiatku zaplatenie sumy 12.000,- eur s príslušenstvom titulom dlžného nájomného za užívanie predmetnej nehnuteľnosti, príp. jej časti na základe predmetnej nájomnej zmluvy za obdobie od 31.1.2017 do 31.1.2019, ktorú žalobu žalobca neskôr právne odôvodnil ako žalobu na zaplatenie peňažnej náhrady za bezdôvodné obohatenie, keďže mal za to, že suma bezdôvodného obohatenia zodpovedá sume nezaplateného nájomného podľa predmetnej, hoci neplatnej, zmluvy, pričom zdôraznil, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v centre mesta G., a že žalovaná nehnuteľnosť preukázateľne užívala na podnikateľské účely.

50. Žalovaná poprela žalobný nárok žalobcu dôvodiac, že peňažnú náhradu za vzniknuté bezdôvodné obohatenie za rozhodné obdobie už zaplatila druhému spoluvlastníkovi, spoločnosti PAVLIX, s.r.o., ktoré platby aj preukázala výpismi z účtu v banke, k čomu súd poznamenáva, že podľa § 139 ods. 1 OZ bola žalovaná povinná zaplatiť primeranú peňažnú náhradu za vzniknuté bezdôvodné obohatenie ktorémukoľvek zo spoluvlastníkov nehnuteľnosti. Žalovaná mala za to, že suma obvyklého nájomného za rozhodné obdobie zodpovedala sume už ňou zaplatenej peňažnej náhrady, teda sume 500,- eur mesačne za všetky miestnosti nehnuteľnosti, ktoré užívala podľa predmetnej neplatnej zmluvy.

51. Žalobca nepredložil ani neoznačil žiadne dôkazy na preukázanie výšky obvyklého nájmu, ktorej by zodpovedala primeraná peňažná náhrada za vzniknuté bezdôvodné obohatenie žalovanej spočívajúce v užívaní predmetnej nehnuteľnosti, príp. jej časti na podnikateľské účely bez právneho dôvodu. Keďže súd nemôže vykonať dôkazy, ktoré žiadna strana nenavrhol, prihliadnuc na skutočnosť, že sumu nájmu dojednanú v absolútne neplatnej zmluve vo všeobecnosti nemožno stotožňovať so sumou obvyklého nájmu, súdu neostávalo nič iné, iba uzavrieť, že žalobca neunesol dôkazné bremeno, keďže nepreukázal súdu, že by žalovaná už neuhradila primeranú peňažnú náhradu za už vzniknuté bezdôvodné obohatenie za rozhodné obdobie inému spoluvlastníkovi, ktoré plnenie povinnosti žalovanej na poskytnutie peňažnej náhrady za vzniknuté bezdôvodné obohatenie bolo v súlade s ust. § 139 ods. 1 OZ, keďže žalovaná mohla tento svoj peňažný záväzok plniť ktorémukoľvek zo spoluvlastníkov, a preto súd žalobu ako nedôvodnú zamietol (I. výrok).

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

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

54. Keďže žalovaná bola vo veci plne úspešná, a súd nezistil existenciu žiadneho dôvodu hodného osobitného zreteľa pre výnimočné nepriznanie náhrady trov konania podľa § 257 CSP, súd podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalovanej proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (II. výrok), o výške ktorej rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktorý postup je v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

55. Ďalšie argumenty strán sporu konajúci súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej za nerozhodné. I podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov súd nemusí dať odpoveď

na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán (porovnaj napríklad rozhodnutia ÚS SR II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Na ďalšiu argumentáciu strán sporu, už nespôsobilú ovplyvniť posúdenie veci a zachádzajúcu do zbytočných podrobností, konajúci súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou, ako napríklad, že nehnuteľnosť sa nachádza v centre mesta Piešťany, že žalovaná užívala nehnuteľnosť na podnikateľské účely, že žalobca si uplatnil predmetnou žalobou iba zaplatenie sumy bezdôvodného obohatenia za obdobie od 31.1.2017 do 31.1.2019, hoci nehnuteľnosť užíva žalovaná už od roku 2014, a za jej užívanie platí iba jednému spoluvlastníkovi.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresnom súde Piešťany do 15 dní od doručenia rozhodnutia, v písomnom vyhotovení.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) 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 (odvolací návrh; § 363 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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 (§ 365 ods. 2 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 (§ 366 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).