

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 9C/88/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121333719
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Viera Betáková
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2026:6121333719.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky, sudkyňou Mgr. Vierou Betákovou, v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., D. XX, právne zastúpená B. D. E., advokátka so sídlom Cintorínska 22, 811 08 Bratislava, IČO: 56 611 811, proti žalovanej: F. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom H. I., o zaplatenie bezdôvodného obohatenia 26.289,- EUR s príslušenstvom, takto

r o z h o d o l :

I. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobkyňi istinu vo výške 55.094,- EUR,

- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 130,- EUR za každý deň omeškania od 21.05.2018 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.06.2018 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.08.2018 do 23.08.2018;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 850,- EUR za každý deň omeškania od 24.08.2018 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.09.2018 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.10.2018 do 26.10.2018;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.11.2018 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.12.2018 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.01.2019 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.02.2019 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.03.2019 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.04.2019 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.05.2019 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.06.2019 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.07.2019 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1050,- EUR za každý deň omeškania od 21.01.2020 do zaplatenia;
- poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile zo sumy 1100,- EUR za každý deň omeškania od 21.02.2020 do zaplatenia;

- úrok z omeškania vo výške 5 % zo sumy 1 100,- EUR za každý deň omeškania od 02.07.2022 do zaplattenia;
- úrok z omeškania vo výške 5 % zo sumy 1 100,- EUR za každý deň omeškania od 02.08.2022 do zaplattenia,
do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobkyni súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% voči žalovanej.

o d ô v o d n e n i e :

1. Pôvodnou žalobu doručenou tunajšiemu súdu dňa 03.12.2021 sa žalobca 1) G. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX, XXX XX C. B. a žalobkyňa 2) A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom ako žalobca 1), domáhali proti žalovanej zaplattenia istiny 26.289,- EUR s príslušenstvom na tom skutkovom základe, že žalobcovia boli bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, okres C. J., obec: BA – m.č. K. L., kat. územie: K. L., zapísaných na LV č. XXXX, pričom sa jednalo o

3-izbový byt č. XX, nachádzajúci sa na 4. p. bytového domu na M. XX, XX, XX L. C., vchod č. 45 so súp. č. 3176, postavený na pozemku, parc. reg. „C“ číslo 3651/261 o výmere 907 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXXX, okres C. J., obec: C. – B. N. K. L., kat. územie: K. L., celková plocha bytu 110 m², o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 (ďalej ako „byt“),

nebytový priestor č. XX, druh: garáž, nachádzajúci sa na 1. p. inej budovy – garáže – M. XX-XX, H. M. O. vchod č. XX, so súp. č. XXXX, postavený na pozemku parcely registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 758 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXXX, okres C. J., obec: C. – B. N. K. L., kat. územie K. L., o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 (ďalej ako „garáž“),

nebytový priestor č. 114, druh: skladový priestor, nachádzajúci sa na 1. p. C. D. M. XX, XX, XX L. C., H. M. O., vchod č. XX, so súp. č. XXXX, postavený na pozemku parcela reg. „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 907 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXXX, okres: C. J., obec: C. – B. N. K. L., k. ú. K. L., o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 (ďalej ako „skladový priestor“).

Dňa 11.07.2003 uzatvorili pôvodní žalobcovia ako prenajímatelia so žalovanou ako nájomcom Zmluvu o nájme, ktorej predmetom bol prenájom nehnuteľností špecifikovaných vyššie. Strany sporu si dohodli v nájmovej zmluve nájomné vo výške 700,- EUR mesačne s tým, že nájomnú zmluvu uzavreli na dobu určitú od 12.07.2003 do 11.07.2005 a tiež sa dohodli, že všetky náklady spojené s užívaním bytu – spotreba plynu, vodné, stočné, vykurovanie, spotrebu elektrickej energie, bude uhrádzať žalovaná v plnej výške. Podľa Zmluvy o nájme sa strany dohodli, že suma vo výške 4.200,- EUR bude za obdobie od 12.07.2003 do 11.01.2004 splatná v dvoch splátkach, prvá splátka pri podpise zmluvy v hotovosti do rúk prenajímateľa a druhá splátka do konca augusta 2003. Ďalšie nájomné mala nájomkyňa povinnosť platiť v hotovosti prenajímateľovi vždy za mesačné nájomné vopred, a to najneskôr do 11-eho dňa začatého kalendárneho mesiaca.

Na základe Dodatku k Zmluve o nájme zo dňa 23.06.2005 sa strany sporu dohodli na zmene doby nájmu na dobu neurčitú a na zvýšení nájmu za nájom nehnuteľností špecifikovaných vyššie vo výške 800,- EUR mesačne. Žalovaná sa zaviazala uhrádzať poplatky za služby podľa Stanov spoločenstva vlastníkov polročne, najneskôr do posledného mesiaca v danom polroku vo výške 1.600,- Sk mesačne s tým, že náklady za energie bude uhrádzať žalovaná osobitne podľa spotreby a vyúčtovania.

Na základe ústnej dohody platila žalovaná do 03/2008 štvrťročne sumu 90.000,- Sk na účet žalobcov. Od mesiaca 04/2008 sa žalobcovia so žalovanou dohodli na mesačných splátkach, so splatnosťou za mesačné obdobie vopred, a to najneskôr do 20-teho dňa začatého kalendárneho mesiaca. Od mesiaca 01/2009 sa žalobcovia so žalovanou dohodli na mesačných platbách vo výške 33.000,- Sk. V mesiaci 03/2009, keď sa zmenila slovenská koruna na euro, sa žalobcovia so žalovanou dohodli na sume 1.100,- EUR, vždy za mesačné obdobie vopred, a to najneskôr do 20-teho dňa začatého kalendárneho mesiaca. Finančná situácia žalobcov sa v roku 2018 zhoršila, preto sa rozhodli nehnuteľnosti predať. Tento návrh dňa 04.04.2018 žalobcovia predostreli pánovi G., ktorý žil so žalovanou v byte, ktorý uviedol žalobcom, že kúpi nehnuteľnosti pre žalovanú. Dňa 08.02.2019 pán G. bol na návšteve u žalobcov, kde im prisľúbil nápravu v platení nájmného. Žalobcovia prvé roky neplatenie žalovanej akceptovali s tým, že verili, že žalovaná svoj dlh splatí. Zároveň bola žalovaná dlhodobo v zahraničí a bola nekontaktná. Žalobcovia dali žalovanej výpoveď z nájmu bytu dňa 17.10.2019. Túto výpoveď jej zaslali na adresu jej v tom čase trvalého pobytu G. P. X, H. I., odkiaľ sa žalobcom zásielka vrátila dňa 18.10.2019 ako adresát neznámy.

Následne si žalobcovia zistili cez register obyvateľov, že od 21.02.2008 má žalovaná hlásený pobyt bezdomovca v meste H. I..

Žalobcovia dňa 07.05.2020 zistili adresu trvalého pobytu žalovanej a dali jej ďalšiu Výpoveď Zmluvy o nájme zo dňa 11.07.2003 a jej Dodatku zo dňa 23.06.2005 s odôvodnením, že ku dňu podania výpovede dlžná čiastka predstavovala celkovú sumu 15.346,- EUR, ktorá pozostávala z nájomného vo výške 11.090,- EUR a poplatkov za služby vo výške 3.300,- EUR a náklady za energie vo výške 956,- EUR. Táto výpoveď bola žalovanej doručená na Mestský úrad Nové Zámky v súlade s ustanovením § 5 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky v platnom znení. Mestský úrad Nové Zámky ohlásil doručenie zásielky pre žalovanú na úradnej tabuli s lehotou prevzatia do 01.06.2020. Žalovaná si zásielku v odbernej lehote neprevzala, vrátila sa dňa 02.06.2020 ako neprevzatá v odbernej lehote, a preto ju žalobcovia považovali za doručenú dňa 02.06.2020 s tým, že výpoveď bola žalovanej týmto dňom platne doručená. Výpoveď obsahovala všetky zákonné náležitosti, výpovedná lehota bola stanovená na 3 mesiace podľa Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ktorá začala plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede, t. j. 01.07.2020 a skončila dňa 30.09.2020. Zmluvný vzťah medzi stranami sporu skončil dňa 01.10.2020. Zároveň dňa 09.07.2020 sa konalo stretnutie žalobcov s pánom G. a právnym zástupcom ako žalobcov, tak aj žalovanej, kde žalobcovia doručili rovnopis výpovede zástupcovi žalovanej, ktorý svojím podpisom prevzatie výpovede potvrdil. V roku 2016 žalovaná uhrádzala platby pravidelne. V roku 2017 už nájomné prestala platiť pravidelne, ale dňa 04.08.2017 zaplatila na účet žalobcov sumu 15.000,- EUR. Táto suma jej pokryla nájomné až do 04/2018. Žalovaná prestala od 01/2018 platiť nájomné pravidelne v mesačných splátkach. Do 04/2018 bola ešte v pluse so sumou 970,- EUR, ale od 05/2018 bola v mínuse so sumou 130,- EUR. Od roku 2018 do podania žaloby platila nepravidelne. K 01.10.2020 sa skončil zmluvný vzťah – nájomný vzťah medzi stranami sporu a celková dlžná suma žalovanej predstavovala 26.289,- EUR, z toho nájomné predstavovalo sumu vo výške 20.990,- EUR, poplatky za služby sumu 3.804,- EUR a náklady na energie sumu 1.495,- EUR.

Dňa 17.01.2020 podala žalovaná na Okresný súd Bratislava IV žalobu o neplatnosť výpovede z nájmu zo dňa 19.10.2019, ktorá sa viedla pod sp. zn. 19C/1/2020.

2. Okresný súd Banská Bystrica v upomínacom konaní vydal dňa 29.06.2021 platobný rozkaz sp. zn. 20Up/543/2021, podľa ktorého vyhovel nároku žalobcov 1) a 2) a zaviazal žalovanú k zaplateniu sumy 26.289,- EUR do 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu, spolu s poplatkom z omeškania 0,5 % denne z jednotlivých súm počnúc od 21.05.2018 do zaplatenia s poslednou sumou od 21.10.2020 do zaplatenia. Platobný rozkaz nenadobudol právoplatnosť, lebo sa ho nepodarilo doručiť do vlastných rúk žalovanej a upomínací súd výzvou zo dňa 16.11.2021 vyzval žalobcov, aby sa v lehote 15 dní od doručenia tejto výzvy vyjadrili, či navrhujú pokračovanie v konaní a právna zástupkyňa žalobcov oznámila súdu, že navrhuje pokračovanie v konaní voči žalovanej na súde príslušnom na prejednanie veci podľa Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.S.P.“). Okresný súd Banská Bystrica dňa 02.12.2021 postúpil vec Okresnému súdu Nové Zámky podľa § 10 odsek 3, resp. § 14 odsek 3 zákona č. 307/2016 Z. z. o upomínacom konaní v platnom znení.

3. Okresný súd Nové Zámky postupoval pri doručovaní žaloby, príloh a všetkých písomností žalovanej postupom podľa § 116 odsek 3 C.S.P.

4. Dňa 09.05.2022 súd v predmetnej veci otvoril pojednávanie a zároveň vyhovel návrhu právnej zástupkyne žalobcov a prerušil toto konanie uznesením do právoplatného skončenia konania prebiehajúceho pred Okresným súdom Bratislava IV pod sp. zn. 19C/1/2020, vypracoval o tom písomné uznesenie, ktoré doručil stranám sporu a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.06.2022.

5. Právna zástupkyňa žalobcov 1) a 2) elektronickým podaním zo dňa 07.09.2022 oznámila súdu, že žalobca 1) zomrel dňa XX.XX.XXXX a dňa 03.10.2022 zaslala súdu úmrtný list žalobcu 1).

6. Okresný súd Nové Zámky uznesením zo dňa 21.11.2022 sp. zn. 9C/88/2021-143 pokračoval v konaní s právnym nástupcom žalobcu 1), a to žalobkyňou 2) – manželkou nebohého. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 19.12.2022.

7. Okresný súd Nové Zámky dotazom na Okresný súd Bratislava IV, aby súd súdu v lehote 10 dní oznámil, či je právoplatne skončená vec vedená na ich súde pod sp. zn. 19C/1/2020, Mestský súd Bratislava IV oznámil súdu a zároveň aj zaslal právoplatné rozhodnutie vo veci 19C/1/2020-241 zo

dňa 25.05.2022 v spojitosti s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.03.2025 pod sp. zn. 7Co/112/2023-328, ktorý zmenil rozsudok súdu prvej inštancie v časti napadnutého výroku II. tak, že výpoveď Zmluvy o nájme bytu č. XX, ktorý je predmetom konania v predmetnej veci 9C/88/2021 Okresného súdu Nové Zámky je neplatná a vo zvyšku sa napadnutý výrok II. rozsudku súdu prvej inštancie potvrdil. Rozsudok Okresného súdu Bratislava IV sp. zn. 19C/1/2020-241 zo dňa 25.05.2022 nadobudol právoplatnosť dňa 28.06.2022 vo výroku I. a dňa 16.05.2025 vo výroku II., bod 2. v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava č. k. 7Co/112/2023-328.

8. Súd výzvou zo dňa 22.07.2025 vyzval právnu zástupkyňu žalobkyne, aby sa v lehote 20 dní písomne vyjadrila a oznámila súdu, či po právoplatnosti konania vedeného na Okresnom súde Bratislava IV sp. zn. 19C/1/2020 trvá na podanej žalobe na tunajšom súde alebo ju berie späť alebo navrhuje upraviť žalobný petít z dôvodu vytýčenia nového termínu pojednávania. Právna zástupkyňa žalobkyne na túto výzvu reagovala tak, že zaslala súdu dňa 25.08.2025 zmenu žaloby v zmysle § 139 C.S.P. a navrhla, aby súd pripustil zmenu žalobného návrhu tak, že žalovaná bude zaviazaná k povinnosti zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 55.094,- EUR, ktorá suma pozostáva z ďalších čiastkových súm, spolu aj s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 % z jednotlivých nezaplatených súm nájomného spolu aj so zákonným úrokom z omeškania 5 % s tým, že túto zmenu žaloby odôvodnila tým, že túto zmenu navrhuje na základe právoplatného rozsudku Krajského súdu v Bratislave a podania výpovede zo dňa 20.05.2021. Žalovaná bola povinná do 30.09.2021 uhrádzať mesačné nájomné vo výške 1.100,- EUR a od skončenia zmluvného vzťahu medzi stranami sporu od 01.10.2021 si žalobkyňa uplatnila voči žalovanej nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, lebo žalovaná až do 01.09.2022 užívala byt bez právneho dôvodu. Zároveň právna zástupkyňa zdôvodnila zmenu žaloby o doplnenie nových rozhodných skutkových tvrdení a návrh rozšírila o uplatnené právo, lebo došlo k v určitej časti k zmene právneho dôvodu – zaplatenie dlžného nájomného a vydanie bezdôvodného obohatenia. Žalobkyňa si od žalovanej uplatnila dlžné nájomné celkovo vo výške 20.990,- EUR a od októbra 2020 nezaplatené nájomné vo výške 13.200,- EUR. Okrem toho si žalobkyňa uplatnila aj poplatky za služby vo výške 3.804,- EUR a náklady na energie vo výške 1.495,- EUR, ktoré bližšie boli rozvedené v pôvodne podanej žalobe a ktoré žalobkyňa doplnila o vyúčtovanie nákladov za rok 2021 vo výške 2.205,- EUR a zaplatenú zálohovú platbu za prvý polrok 2022, t. j. obdobie január-jún 2022 vo výške 1.300,- EUR. Zároveň si žalobkyňa uplatnila nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za mesiace, ktoré žalovaná predtým byt užívala bez právneho dôvodu, a to vo výške obvyklého nájmu bytu za obdobie od 01.10.2021 do 31.08.2022 vo výške 12.100,- EUR.

Zmenu žaloby právna zástupkyňa žalobkyne zdôvodnila tým, že do konca septembra 2020 ostáva žalovaná suma nájomného nezmenená, dlžné nájomné sa upravuje až do času uplynutia výpovednej lehoty výpovede zo dňa 20.05.2021, t. j. do konca septembra 2021. Zároveň si žalobkyňa uplatňuje od žalovanej nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia až do času vypratania bytu, t. j. 31.08.2022. S poukazom na vyššie uvedené žalobkyňa žiadala priznať nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od októbra 2021 do augusta 2022 vo výške obvyklého nájmu. Zároveň sa žalovaná dostala do omeškania so splnením svojho záväzku, a preto žalobkyne vznikol nárok na zaplatenie zákonného úroku z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení. Istina vo výške 55.094,- EUR teda pozostáva z neuhradeného nájomného za obdobie do konca septembra 2021 vo výške 34.190,- EUR, poplatkov za služby a náklady vo výške 8.804,- EUR, nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklého nájmu za obdobie od 01.10.2021 do 31.07.2022 vo výške 12.100,- EUR.

9. Okresný súd Nové Zámky uznesením zo dňa 16.10.2025 sp. zn. 9C/88/2021-254 pripustil zmenu žalobného návrhu tak, ako to navrhla svojím podaním právna zástupkyňa žalobkyne zo dňa 25.08.2025, a toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 10.11.2025.

10. Dňa 26.01.2026 súd pojednával v neprítomnosti žalovanej podľa § 180 C.S.P., ktorá mala doručenie predvolania vykázané v súlade s ustanovením § 116 odsek 3 C.S.P.

11. Súd vykonal dokazovanie prednesom právnej zástupkyne žalobkyne a oboznámením sa s nasledovnými listinnými dôkazmi, a to: žalobou, výpisom z LV č. XXXX kat. úz. K. L., obed C. – B. N. K. L., výpisom z LV č. XXXX kat. úz. K. L., obed C. – B. N. K. L., platbami za rok 2007, zmluvou o nájme zo dňa 11.07.2003, dodatkom k zmluve o nájme, výpisom z účtu žalobcov, listom žalobcov žalobkyne zo dňa 17.10.2019, výpoveďou zmluvy o nájme bytu zo dňa 07.05.2020, doručenkou ohľadom výpovede žalovanej, stavom platieb nájmu k 31.12.2019 a platbami 2020, vyúčtovaním nákladov za rok 2019, platbami za roky 2017 a 2018, platobným rozkazom v upomínacom konaní sp. zn. 20Up/543/2021

zo dňa 29.06.2021, výzvou v upomínacom konaní, odpoveďou PZ žalobcov na výzvu, postúpením veci v upomínacom konaní, doručovaním žaloby žalovanej na úradnú tabulu a webovú stránku súdu, úmrtným listom žalobcu 1), ktorý v priebehu konania zomrel, uznesením OS Bratislava I sp. zn. 1D/149/2022-36 po neb. poručiteľovi G. B., na základe ktorého súd uznesením zo dňa 21.11.2022 rozhodol o tom, že pokračuje v konaní iba so žalobkyňou 2) A. B., rozsudkom Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 25.05.2022 sp. zn. 19C/1/2020-241, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 28.06.2022 vo výroku I. a dňa 16.05.2025 vo výroku II. bod 2. v spojení s rozsudkom KS Bratislava sp. zn. 7Co/112/2023-328 s tým, že výrok II. bod 1. bol zmenený rozsudkom KS Bratislava, procesným návrhom žalobkyne zo dňa 22.08.2025 na pripustenie zmeny žaloby a rozšírenie žalobného nároku, doručenkou žalovanej, vyúčtovaním nákladov za rok 2021 spoločenstva vlastníkov bytov zo dňa 17.03.2022, zálohovou platbou I. polrok 2022 zo dňa 15.01.2022, Výpoveďou Nájomnej zmluvy, ktorú adresovala žalobkyňa žalovanej zo dňa 20.05.2021, uznesením tunajšieho súdu zo dňa 16.10.2025 č. k. 9C/88/2021-254, v zmysle ktorého súd pripustil zmenu žalobného návrhu žalobkyne, toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť 10.11.2025, a zistil tento skutkový a právny stav:

12. Súd na pojednávaní konanom dňa 09.05.2022 oboznámil s predbežným právnym posúdením veci a tiež na pojednávaní konanom dňa 26.01.2026 vzhľadom k tomu, že v priebehu prerušenia konania nastali nové skutočnosti, tak súd opätovne zdôvodnil a uviedol predbežné právne posúdenie veci, kde vyslovil, že po pripustenej zmene žalobného návrhu sa žaloba žalobkyne javí byť dôvodná vzhľadom na predložené listinné dôkazy v súvislosti s procesným návrhom na zmenu žaloby s tým, že zo strany žalovanej neboli vznesené voči takejto zmene žaloby žiadne návrhy ani námietky a žalovaná sa v priebehu celého konania k žiadnym listinným dôkazom predloženým žalobcami nevyjadřila ani ich nenamietala.

13. Právna zástupkyňa žalobkyne vo svojom prednese uviedla, že trvá v celom rozsahu na podanej žalobe v zmysle pripustenej zmeny žalobného návrhu a pridrižiava sa všetkých svojich písomných vyjadrení a podaní, ktoré do konania založila. Navrhla žalobe po pripustenej zmene vyhovieť v celom rozsahu a v prípade úspechu si uplatnila nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

14. Vykonaným dokazovaním, a to najmä listinnými dôkazmi predloženými zo strany žalobkyne súd zistil, že v čase podania žaloby pôvodní žalobcovia, manželia G. a A. B., boli výlučnými vlastníkami nehnuteľností, zapísaných na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnom odbore, okres: C. J., obec: C. – B. N. K. L., kat. územia: K. L., na LV č. XXXX, a to 3-izbového bytu č. XX, nachádzajúcim sa na 4. poschodí, na M. XX, so súp. č. XXXX, postavený na pozemku, parcely reg. „C“, parcelné číslo XXXX/XXX o výmere 907 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXXX, kat. územia: K. L., obec: C. – B. N. K. L., okres: C. J., o celkovej ploche bytu 110 m² a o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, nebytového priestoru č. XX, pričom sa jednalo o druh: garáž, nachádzajúci sa na 1. poschodí, na M. O. XX, F. F. N. XXXX, postavený na pozemku parcely reg. „C“ č. 3651/283 o výmere 758 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXXX, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, nebytový priestor č. 114, druh: skladový priestor, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu, nachádzajúci sa na M. O., vchod č. XX, so súp. č. XXXX, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX o výmere 907 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXXX, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1. Keďže v priebehu konania zomrel pán G. B., titulom právoplatného uznesenia Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 1D/149/2022-36, Dnot 31/2022 zo dňa 10.10.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.10.2022, nadobudla tieto nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyňa 2), manželka A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C..

- Z listinného dôkazu pod názvom „PLATBY 2007“ súd zistil, že žalobkyňa si evidovala platby od žalovanej, ktoré jej zaplatila v priebehu roka 2007 po kvartáloch, kde je uvedené, že 20.06.2007 pán G., ktorý žil v tom čase v byte spolu so žalovanou dňa 20.06.2007 zaplatil 20.000,- Sk, dňa 29.06.2007 zaplatil 65.000,- Sk a žalovaná dňa 11.07.2007 zaplatila 50.273,- Sk.

- Zo Zmluvy o nájme zo dňa 11.07.2003 súd zistil, že takúto uzatvorili ako prenajímatelia G. B., bytom D. XX, C. a A. B., bytom takisto, ako manželia – žalobcovia a nájomca, žalovaná – F. G., trvale bytom G. P. X, H. I., predmetom ktorej bol prenájom nezariadeného 3-izbového bytu s príslušenstvom č. 41, na 4. poschodí obytného domu na M. O. XX L. C., o celkovej rozlohe bytu 110 m². V čl. 2 Zmluvy bolo dohodnuté nájomné medzi zmluvnými stranami vo výške 700,- EUR za každý, čo i len započatý mesiac nájmu. Tiež bolo dohodnuté, že nájomné podľa čl. 3.1 vo výške 4.200,- EUR za obdobie od 12.07.2003 do 11.01.2004 je splatné v dvoch splátkach tak, že prvá splátka pri podpise zmluvy v hotovosti do rúk prenajímateľa a druhá splátka do konca augusta 2003. Ďalšie nájomné sa malo platiť v hotovosti

prenajímateľovi vždy za mesačné obdobie vopred, a to najneskôr do 11-teho dňa začatého kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady spojené s užívaním bytu – spotreba plynu, vodné, stočné, vykurovanie, spotrebu elektrickej energie hradí nájomca v plnej výške. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 11.07.2005. Zmluvu podpísali vlastnoručne prenajímatelia a nájomcovia, teda žalobcovia a žalovaná.

- Z Dodatku k Zmluve o nájme zo dňa 11.07.2003, ktorú zmluvné strany, ako aj strany sporu uzavreli dňa 23.06.2005, došlo k zmene v čl. 2, keď sa upravila výška nájomného na sumu 800,- EUR, za každý čo i len započatý mesiac nájmu, čím bol zmenený bod 2.1. čl. 2 a zároveň sa menil aj bod 2.4. čl. 2, a to poplatky za služby, ktoré sa dohodli zmluvné strany, že budú hradené podľa Stanov spoločenstva vlastníkov polročne, najneskôr do posledného mesiaca v danom polroku vo výške 1.600,- Sk. Náklady na energie budú hradené nájomcom osobitne podľa spotreby a vyúčtovania. Okrem toho sa menil bod 2.5. čl. 2 v tom, že nájomca mimo dohodnutej ceny zloží najneskôr jeden mesiac pred ukončením nájmu do rúk prenajímateľa zálohu vo výške 1-mesačného nájmu, ktorá sa použije na odstránenie prípadného poškodenia predmetu nájmu a nedoplatkov na energiách. Po úhrade skutočných nákladov vráti prenajímateľ zvyšok zálohy nájomcovi najneskôr do dvoch týždňov. Menil sa aj čl. 3, a to bod 3.1. s tým, že uzavretá zmluva sa od podpisu dodatku mení na dobu neurčitú.

- Z Výzvy žalobcov zo dňa 17.10.2019, ktorú adresovali žalobcovia žalovanej, súd zistil, že touto výzvou žalobcovia vyzvali žalovanú na ukončenie nájmu ku koncu mesiaca október 2019 z dôvodu, že nájomné a energie žalovaná neplatila viac ako rok a prístup do bytu žalobcom ako prenajímateľom za účelom bežnej kontroly nebol umožnený. Žalobcovia tiež upovedomili žalovanú na skutočnosť, že žalovanou uskutočnená výmena zámku bez upozornenia prenajímateľov bola bez súhlasu prenajímateľov vykonaná. Zároveň touto výzvou žalobcovia oznámili žalovanej, že s ňou končia nájomný vzťah ku koncu mesiaca október 2019. Tiež uviedli žalovanej, aby doplatila dlžné nájomné a ostatné výdavky, aby žalobcovia predišli vymáhaniu týchto dlžných súm právnou cestou. Táto výzva bola doručená pánovi B. Q. G., bytom G. P. X, H. I., ktorý si túto zásielku neprevzal s tým, že adresát je neznámy.

- Z Výpovede zo Zmluvy o nájme bytu zo dňa 07.05.2020 súd zistil, že prenajímatelia – v tom čase žalobcovia, dali žalovanej nájomkyni výpoveď z nájmu 3-izbového bytu s príslušenstvom č. 41 na 4. poschodí bytového domu na M. O. XX L. C., o celkovej rozlohe bytu 110 m², zapísaného na LV č. XXXX, kat. územia K. L., ako aj uzamykateľnej garáže č. 27, ktorá sa nachádza tiež v obytnom dome a k skladovému priestoru č. 114, nachádzajúcom sa na prízemí predmetného obytného domu. Vo výpovedi obaja žalobcovia uviedli, že žalovaná ku dňu výpovede 07.05.2020 nezaplatila nájomné vo výške 11.090,- EUR, poplatky za služby vo výške 3.300,- EUR a náklady na energie vo výške 956,- EUR. Výpoveď zo Zmluvy o nájme zo dňa 11.07.2003 v znení Dodatku zo dňa 23.06.2005 žalobcovia dali žalovanej podľa § 711 odsek 1 písmena d) OZ s tým, že výpovedná lehota bola 3-mesačná a začala plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Zároveň žalobcovia požiadali žalovanú, aby byt, garáž a skladový priestor odovzdala najneskôr do skončenia výpovednej lehoty. Zároveň preukázali žalobcovia, že túto výpoveď doručovali žalovanej do jej dispozícinej sféry s tým, že žalovaná si zásielku v odbernej lehote neprevzala potom, ako žalobcovia zistili, že žalovaná má evidovaný trvalý pobyt v meste Nové Zámky, bez bližšie určenej adresy.

- Výpisom z účtu v R. C. žalobkyňa preukázala, že obdržala 17.12.2013 a 20.12.2013 platbu od pána Q. G. v sume dvakrát po 2.000,- EUR, dňa 04.11.2016 v sume 1.500,- EUR a 22.11.2016 v sume 1.100,- EUR.

- Z Vyúčtovania nákladov za rok 2019 Spoločenstva vlastníkov Hlaváčikova 37-47 súd zistil, že k 31.07.2020 bol evidovaný na predmetnom byte vo vlastníctve žalobcov nedoplatok vo výške -121,48 EUR za rok 2019, za rok 2021 bol takto evidovaný nedoplatok z vyúčtovania nákladov vo výške -2.205,- EUR.

- Z listu predsedu Spoločenstva vlastníkov M. XX-XX zo dňa 15.01.2022 súd zistil, že žalobkyňa bola požiadaná o zaplatenie zálohovej platby na obdobie január-jún 2022 vo výške 1.300,- EUR s termínom splatnosti 15.02.2022.

- Z Výpovede nájomnej zmluvy zo dňa 20.05.2021 súd zistil, že žalobkyňa dala takúto výpoveď žalovanej z dôvodu neuhradenia nájomného vo výške 35.227,- EUR s tým, že žalovaná naposledy dňa 29.10.2019 uhradila sumu vo výške 1.550,- EUR a na ostatné výzvy žalobkyne, aby platila nájomné riadne a včas už žalovaná nereagovala a nezaplatila nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace. Žalobkyňa dala výpoveď žalovanej podľa § 711 odsek 1 písmeno d) OZ s tým, že jej vypovedala Zmluvu o nájme zo dňa 11.07.2003 spolu s jej Dodatkom k zmluve zo dňa 23.06.2005. Zároveň bola požiadaná žalovaná žalobkyňou, aby najneskôr ku dňu skončenia výpovednej lehoty, odovzdala byt, garáž a skladový priestor. Zároveň preukázala, že doručovala túto výpoveď žalovanej

prostredníctvom úradnej tabuli Mestského úradu Nové Zámky, čím sa dostala do dispozičnej sféry žalovanej.

- Z úmrtného listu (číslo listu 129) súd zistil, že žalobca 1), pán G. B., nar. XX.XX.XXXX zomrel dňa XX.XX.XXXX, naposledy bytom D. XX, C. – F. B.. Z právoplatného uznesenia Okresného súdu Bratislava I zo dňa 10.10.2022 sp. zn. 1D/149/2022-36, Dnot 31/2022 bolo prejednané dedičstvo po poručiteľovi žalobcovi G. B., zomr. XX.XX.XXXX s tým, že nehnuteľnosti ako byt, garáž a skladový priestor, ktoré sú predmetom tohto konania nadobudla žalobkyňa do svojho výlučného vlastníctva bez povinnosti výplaty voči ustupujúcim dedičom, a to dvom synom.

- Z rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 25.05.2022, sp. zn. 19C/1/2020-241 súd zistil, že v tomto konaní sa žalobkyňa: F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. I., domáhala od pôvodne žalovaných 1) G. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. a žalovanej 2) A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., neplatnosti výpovede nájmu bytom a týmto rozsudkom bolo právoplatne rozhodnuté vo výroku I. tak, že bolo určené súdom, že výpoveď nájmu bytu č. XX, na 4. poschodí bytového domu nachádzajúceho sa na O. M. XX, L. C., postavenom na pozemku parc. č. XXXX/XXX a parc. č. XXXX/XXX, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. XXXX, v kat. území: K. L., obec: C. – B. N. K. L., okres: C. J. zo dňa 17.10.2009 je neplatná. Vo výroku II. bod 1. súd rozhodol, že v časti žaloby: Výpoveď zmluvy o nájme bytu č. XX na 4. poschodí, vchod M. XX L. C., nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. 3176, postavenom na pozemku parc. č. XXXX/XXX a parc. č. XXXX/XXX, evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. XXXX, kat. území: K. L., obec: C. – B. N. K. L., okres: C. J. zo dňa 07.05.2020 je neplatná. Vo výroku II. bod 2. súd rozhodol, že nájomný vzťah medzi žalovaným 1), G. B., žalovaným 2), A. B. a žalobcom, F. G., ktorý vznikol na základe Zmluvy o nájme zo dňa 11.07.2003 v znení Dodatku zo dňa 23.06.2005 k bytu č. XX, na 4. poschodí, vchod M. XX L. C., nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. XXXX, postavenom na pozemku parc. č. XXXX/XXX a parc. č. XXXX/XXX, evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. XXXX, v katastrálnom území: K. L., obec: C. – B. N. K. L., okres: C. J. naďalej trvá, sa žaloba zamieta. III. výrokom súd rozhodol, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania. Proti výroku II. a výroku III. podala v zákonnej lehote odvolanie žalobkyňa (žalovaná F. G.) a Krajský súd v Bratislave rozhodol o odvolaní žalobkyne rozsudkom zo dňa 17.03.2025 sp. zn. 7Co/112/2023-328 výrokom I. tak, že rozsudok súdu prvej inštancie v časti napadnutého výroku II. zmenil tak, že Výpoveď zmluvy o nájme č. 41, na 4. poschodí, vchod M. XX L. C., nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. XXXX, postavenom na pozemku parc. č. XXXX/XXX a parc. č. XXXX/XXX, evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. XXXX, v kat. území: K. L., obec: C. – B. N. K. L., okres: C. J., zo dňa 07.05.2020 je neplatná a vo zvyšku napadnutý výrok II. rozsudku súdu prvej inštancie potvrdil. Žalobkyni súd priznal proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 33,33 %. Rozsudok Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 25.05.2022 pod sp. zn. 19C/1/2020-241 tak nadobudol právoplatnosť vo výroku I. dňa 28.06.2022 a vo výroku II. bod 2. v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 7Co/112/2023-328 zo dňa 17.03.2025, výrok II. bod 1. bol zmenený, nadobudol právoplatnosť dňa 16.05.2025.

15. Na základe takto zisteného skutkového stavu, súd dospel k nasledovnému právnomu názoru a záveru veci:

16. Podľa ustanovenia § 451 odsek 1, 2 OZ, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

odsek 2, 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.

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

18. Podľa ustanovenia § 663 OZ, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

19. Podľa ustanovenia § 671 odsek 1 OZ, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

20. Podľa ustanovenia § 685 odsek 1 OZ, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania, nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený, ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

21. Podľa ustanovenia § 697 OZ, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

22. Podľa ustanovenia § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

23. Podľa ustanovenia § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania s plnením peňažného dlhu.

24. Podľa ustanovenia § 517 odsek 1 OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočne primeranej lehote poskytnutej mi veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

odsek 2, 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.

25. Osobitným právnym dôvodom vzniku záväzkového právneho vzťahu je bezdôvodné obohatenie (§ 489 OZ). Záväzkový vzťah bezdôvodného obohatenia vznikne, ak sa naplnia všetky zákonom ustanovené predpoklady na jeho vznik (ak sa niekto „na úkor iného bezdôvodne obohatí“). Bezdôvodné obohatenie predstavuje taký záväzkový právny vzťah, z ktorého pohľadávka vzniká tomu, na koho úkor sa iný bezdôvodne obohatil, a dlh tomu, kto obohatenie získal. Bezdôvodné obohatenie patrí medzi nároky, u ktorých nie je zákonnou úpravou stanovená splatnosť pohľadávok vzniknutých z tohto právneho titulu a čas plnenia je u nich obvykle viazaný na výzvu veriteľa podľa § 563 Občianskeho zákonníka.

26. Podstatou bezdôvodného obohatenia je zákonom stanovená povinnosť toho, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, toto obohatenie vydať tomu, na koho úkor bol predmet bezdôvodného obohatenia získaný. Právna úprava bezdôvodného obohatenia platí v prvom rade na všetky občianskoprávne (nepodnikateľské) vzťahy, okrem prípadu, že určitý občianskoprávny vzťah má osobitnú úpravu bezdôvodného obohatenia. Inštitút bezdôvodného obohatenia smeruje k odčerpaniu prostriedkov od osoby, ktorá ich získala niektorou zo skutkových podstát uvedených v ustanovení § 451 a § 454 OZ, a výška plnenia za užívanie cudzej veci sa preto odvodzuje od prospechu, ktorý získal obohatený, ktorý je povinný vydať to, čo neoprávneným užívaním cudzej veci získal, teda ten prospech, ktorý bezdôvodne získal a o ktorý sa na úkor vlastníka obohatil. Záväzkový právny vzťah z bezdôvodného obohatenia vznikne za splnenia určitých predpokladov: a) vznik bezdôvodného obohatenia objektívne merateľného v peňažných jednotkách na strane určitej osoby (obohatený), b) k získaniu majetkového prospechu na strane obohateného došlo na základe právnych skutočností, ktoré sú výslovne uvedené v zákone (§ 451 odsek 2 a § 454 OZ), c) vznik majetkovej ujmy vyjadriteľnej v peniazoch, ktorá postihuje inú určitú osobu (oprávneného), pričom táto majetková ujmy zodpovedá zmienenému bezdôvodnému obohateniu na strane obohateného, d) nejde o prípad bezdôvodného obohatenia, keď zákon napriek majetkovému prospechu vznik bezdôvodného obohatenia výslovne neustanovuje. Pri naplnení vyššie uvedených znakov, vzniká v rámci záväzkového právneho vzťahu bezdôvodného obohatenia povinnému subjektu (obohatenému) povinnosť vydať to, o čo sa bezdôvodne obohatil, a právo toho, na koho úkor k obohateniu došlo (oprávnenému), požadovať vydanie tohto plnenia (§ 456 OZ).

Subjektmi záväzkového právneho vzťahu bezdôvodného obohatenia sú ten, na koho úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané (oprávnený subjekt), a ten, kto bezdôvodné obohatenie získal (povinný subjekt – obohatený). Základným predpokladom vzniku bezdôvodného obohatenia je vznik majetkového prospechu u obohateného, pričom k zväčšeniu jeho majetku došlo v rozpore s právom uznanými

dôvodmi. Dôkaz o existencii bezdôvodného obohatenia na strane obohateného musí ponúknuť postihnutý, ktorý žalobou na súde žiada o vydanie bezdôvodného obohatenia, resp. jeho peňažnú náhradu. Predmetom bezdôvodného obohatenia môžu byť jednak veci, práva a iné majetkové hodnoty, ktorých hodnotu možno vyjadriť v peniazoch. Bezdôvodné obohatenie môže vzniknúť nie len získaním vecí či peňazí, ale popri inom získaním majetkovej hodnoty z podaného výkonu (napríklad užívanie nehnuteľnosti bez právneho dôvodu a náhrada za také užívanie). Bezdôvodné obohatenie zákon chápe ako záväzok, z ktorého vzniká tomu, kto sa obohatil, povinnosť vydať to, o čo sa bezdôvodne obohatil, a právo toho, na koho úkor k obohateniu došlo, požadovať vydanie toho, o čo sa povinný obohatil. Konkrétne skutkové podstaty bezdôvodného obohatenia uvádza zákon v ustanoveniach § 451 odsek 2 a § 454 OZ. Medzi konkrétne skutkové podstaty bezdôvodného obohatenia patrí: a) plnenie bez právneho dôvodu, pričom nerozhoduje, či strany o neexistencii právneho dôvodu na plnenie vedeli alebo nie, b) plnenie z neplatného právneho úkonu, c) plnenie z právneho dôvodu, ktorý odpadol, d) majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov, e) bezdôvodné plnenie z iného, kde ten, kto mal povinnosť plniť, neplnil a ten kto plnil, túto povinnosť v skutočnosti nemal.

27. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobkyne je dôvodná a bezpochyby listinnými dôkazmi preukázaná. V konaní sa pôvodne žalobcovia 1) a 2) domáhali od žalovanej zaplata istiny vo výške 26.289,- EUR s poplatkom z omeškania vo výške 0,5 % z jednotlivých súm, s ktorými sa žalovaná dostala do omeškania s platením mesačného nájomného na základe platne uzavretej Zmluvy o nájme zo dňa 11.07.2003, ktorú uzatvorili ako prenajímatelia žalobcovia, manželia G. a A. B., so žalovanou F. G., kde mali presne dohodnuté všetky náležitosti zmluvy o nájme, teda výšku mesačného nájmu, platnosť zmluvy, akým spôsobom je potrebné platiť nájomné a následne bol uzavretý Dodatok k Zmluve o nájme dňa 23.06.2005, kde si strany sporu ako aj zmluvné strany dohodli zmenu doby nájmu z doby neurčitej na neurčitú a dohodli sa na zvýšení nájmu za nehnuteľnosti, ktoré súd už viackrát v odôvodnení rozsudku špecifikoval, keďže sa jednalo o byt a dva nebytové priestory, a to sklad a garáž a týmto dodatkom sa zvýšil nájom za tieto nehnuteľnosti vo výške mesačne na sumu 800,- EUR. Okrem toho sa žalovaná zaviazala uhradiť poplatky za služby spojené s užívaním bytu podľa Stanov vlastníkov polročne, najneskôr do posledného mesiaca v danom polroku vo výške 1.600,- Sk mesačne. Žalobkyňa v konaní preukázala listinnými dôkazmi, že žalovaná do 03/2008 platila nájomné za nehnuteľnosti štvrťročne sumou 90.000,- Sk na účet žalobcov vedený v R. C., čo potvrdila aj výpismi z tohto účtu a od mesiaca 04/2008 sa strany sporu dohodli na mesačných splátkach, so splatnosťou za mesačné obdobie vopred, a to najneskôr do 20-teho dňa začatého kalendárneho mesiaca. Od mesiaca 01/2009 sa strany sporu dohodli na mesačných platbách vo výške 33.000,- Sk a od mesiaca marec roku 2009, keď došlo k zmene slovenskej koruny na euro, sa strany sporu dohodli na platbe nájomného za nehnuteľnosti v sume 1.100,- EUR, vždy za mesačné obdobie vopred, a to najneskôr do 20-teho dňa začatého kalendárneho mesiaca. Z dôvodu neplatenia nájomného žalovanou, už v priebehu roka 2018 a aj v roku 2019, keď už žalovaná bola viackrát písomne aj ústne vyzývaná žalobcami, aby zaplatila nedoplatok na nájomnom a na úhradách spojených s užívaním bytu, nereagovala na výzvy, nesplatila svoj dlh, pričom viackrát to prisľúbila žalobcom, žalobcovia dali žalovanej dňa 17.10.2019 prvú výpoveď z nájmu bytu. Pri doručovaní tejto výpovede zistili, že žalovaná už nemá evidovaný trvalý pobyt v H. I. H. O. G. P. X, lebo sa im vrátila zásielka dňa 18.10.2019, že žalovaná je neznáma. Z tohto dôvodu doručili výpoveď z nájmu bytu prostredníctvom Mestského úradu v Nových Zámkoch, keďže podľa odpovede z Ministerstva vnútra SR – Registra obyvateľov zo dňa 17.01.2020 mala žalovaná od 21.02.2008 hlásený pobyt bezdomovca v H. I.. Dňa 07.05.2020 žalobcovia preukázali v konaní, že dali žalovanej druhú Výpoveď zo zmluvy o nájme zo dňa 11.07.2003 a jej Dodatku k zmluve zo dňa 23.06.2005, opäť z dôvodu vysokého nedoplatku na nájomnom a na úhradách spojených s užívaním bytu. Obe tieto výpovede z nájmu sa žalobcom podarilo doručiť žalovanej prostredníctvom Mestského úradu Nové Zámky, čím preukázali, že sa obe výpovede dostali do dispozičnej sféry žalovanej.

V priebehu konania bolo tiež súdu preukázané, že žalobca 1) zomrel dňa XX.XX.XXXX na základe predloženého úmrtného listu z čísla listu 129, ako aj na základe právoplatného uznesenia Okresného súdu Bratislava I zo dňa 10.10.2022 sp. zn. 1D/149/2022-36, Dnot 31/2022, keď bolo prejednané dedičstvo po poručiteľovi G. B., teda žalobcovi 1) a predmetné nehnuteľnosti, ako byt, garáž a nebytový priestor, ktoré sú predmetom tohto konania, nadobudla do výlučného vlastníctva žalobkyňa, manželka, a preto súd pokračoval v konaní na základe procesného uznesenia už iba so žalobkyňou.

27.1 Skutočnosť, že Výpovede z nájmu bytu zo dňa 17.10.2019 a 07.05.2020 sa dostali do dispozičnej sféry žalovanej svedčí skutočnosť, že v priebehu tohto konania žalovaná v postavení žalobkyne podala na Okresný súd Bratislava IV proti žalovaným 1) a 2), v tomto konaní žalobcom 1) a 2) dňa 17.01.2020

žalobu o určenie, že Výpoveď z nájmu bytu zo dňa 17.10.2019 a zo dňa 07.05.2020 je neplatná a že nájomný vzťah medzi žalovanými 1) a 2) a žalobkyňou, ktorý vznikol na základe Zmluvy o nájme zo dňa 11.07.2003 v znení Dodatku zo dňa 23.06.2005 k bytu č. XX, na 4. poschodí, vchod M. XX L. C., evidovaný na LV č. XXXX, v kat. území: K. L.. Právoplatnosťou rozsudku Okresného súdu Bratislava IV sp. zn. 19C/1/2020-241 zo dňa 25.05.2022 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.03.2025 sp. zn. 7Co/112/2023-328 sa potvrdilo, že obe Výpovede nájmu bytu zo dňa 17.10.2019 ako aj zo dňa 07.05.2020 boli určené za platné s tým, že po prerušení konania žalobkyňa prostredníctvom právnej zástupkyne preukázala v konaní, že zaslala žalovanej aj tretiu výpoveď z nájmu bytu, a to zo dňa 20.05.2021, ktorá výpoveď (číslo listu 237) bola žalovanej riadne doručená dňa 04.06.2021, čo opäť žalobkyňa preukázala listinnými dôkazmi (číslo listu 234, 238) a tiež, že zmluvný vzťah medzi žalobcami a žalovanou sa skončil dňa 01.10.2021 a žalovaná v prekluzívnej lehote nepodala na príslušný súd žalobu o neplatnosť výpovede zo dňa 20.05.2021, čo znamená, že výpoveď je možné považovať za platnú. Na základe týchto troch platných výpovedí jednoznačne žalobkyňa v konaní a bezpochyby preukázala, že žalovanej vznikol dlh na neuhradenom nájmomnom za obdobie do konca septembra 2021 vo výške 34.190,- EUR, poplatkov za služby a náklady vo výške 8.804,- EUR, a nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklého nájmu za obdobie od 01.10.2021 do 31.07.2022 vo výške 12.100,- EUR, teda spolu suma vo výške 55.094,- EUR, ktorá pozostáva vlastne z dvoch nárokov, a to z nájomného, ku ktorému je možné priradiť aj poplatky za služby a náklady s užívaním a bytu a z nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia. K nároku, ktorý pozostáva z neuhradeného nájomného za obdobie do konca septembra 2021 vo výške 34.190,- EUR a poplatkov za služby a náklady spojené s užívaním bytu vo výške 8.804,- EUR, je potrebné uviesť, že tieto nároky vyplývajú z Nájomnej zmluvy zo dňa 11.07.2003, uzavretej medzi stranami sporu a následne z dôvodu neplatenia žalovanej nájomného a nákladov spojených s užívaním bytu a z platných Výpovedí z nájmu bytu zo dňa 17.10.2019, 07.05.2020. Z právoplatného rozsudku Krajského súdu v Bratislave a podania Výpovede zo strany žalobkyne zo dňa 20.05.2021 jednoznačne vyplýva, že žalovaná bola povinná do 30.09.2021 uhrádzať mesačné nájomné vo výške 1.100,- EUR a týmto je preukázaný nárok, ktorý vyplýva z dlžného nájomného, ktoré žalovaná nezaplatila riadne a včas. V tejto časti nárok žalobkyňa riadne preukázala listinnými dôkazmi, preto jej ho súd v plnom rozsahu aj priznal, spolu aj s poplatkom z omeškania za každý deň omeškania 0,5 % z dlžnej sumy tak, ako si to uplatnila v zmene žalobného návrhu a žalovaná nárok v tejto časti žiadnym spôsobom nenamietala, nevyjadrila sa k nemu ani písomne ani ústne a tento nárok žalobkyne súd vyhodnotil za dôvodný, správny a právne dostatočným spôsobom preukázaný v konaní, preto ho súd priznal vo výške 34.190,- EUR, a to od začiatku zmluvného vzťahu do konca septembra 2021, spolu aj s nákladmi spojenými s užívaním bytu s tým, že poplatky a služby vznikli žalovanej vo výške 3.804,- EUR a náklady na energie vo výške 1.495,- EUR tak, ako to bližšie súd uviedol pri popise obsahu žaloby v úvode odôvodnenia rozsudku, ktoré žalobkyňa riadne doplnila a preukázala vyúčtovaním nákladov za tieto služby za rok 2021 vo výške 2.205,- EUR a zaplatenú zálohovú platbu za prvý polrok 2022, t. j. obdobie január-jún 2022 vo výške 1.300,- EUR.

27.2 Od 01.10.2021 si žalobkyňa uplatnila voči žalovanej nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, lebo žalovaná až do 01.09.2022 užívala byt bez právneho dôvodu a opäť neplatila ani nájomné ani úhrady spojené s užívaním bytu, a to až do času vypratania bytu. Výška nároku týkajúca sa vydania bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklého nájmu súd žalobkyne priznal za obdobie od 01.10.2021 do 31.07.2022 vo výške 12.100,- EUR s tým, že mesačne to činilo tiež sumu 1.100,- EUR. Čo sa týka nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia, tento bol preukázaný listinnými dôkazmi žalobkyne tak, ako to vyžaduje ustanovenie § 451 odsek 1, 2 OZ a tak, ako je to bližšie rozvedené v bode 25. a 26. odôvodnenia rozsudku a tento nárok žiadnym spôsobom nenamietala žalovaná, nevyjadrila sa k nemu ani písomne ani ústne.

28. Z dôvodu, že žalovaná sa dostala do omeškania so splnením svojho záväzku titulom bezdôvodného obohatenia, žalobkyne vznikol nárok na zaplatenie zákonného úroku z omeškania vo výške 5 % zo sumy 1.100,- EUR za každý deň omeškania od 02.10.2021 a následne za každý ďalší mesiac, posledný od 02.08.2022 až do zaplatenia v súlade s ustanovením § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. a ustanovenia § 517 odsek 2 OZ.

29. Z dôvodu, že žalovaná sa dostala do omeškania s nezaplateným nájmomným od 21.05.2018 až do konca septembra 2021, súd priznal žalobkyne v zmysle § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. poplatok z omeškania za každý deň omeškania 0,5‰ z dlžnej sumy až do skončenia nájmu. Jedná sa o platné nároky, ktoré si žalobkyňa uplatnila a ktoré Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, pripúšťa.

Ani tieto nároky, to znamená, že poplatok z omeškania a ani úrok z omeškania žalovaná žiadnym spôsobom nenamietala, nevyjadřila sa k nemu ani písomne ani ústne.

30. Z vykonaného dokazovania mal súd jednoznačne preukázané, že je potrebné žalobe žalobkyni vyhovieť, lebo svoje nároky listinnými dôkazmi jednoznačne preukázala, tieto jej plne prináležia, sú právne zdôvodnené a žalovaná ich žiadnym spôsobom nenamietala. Všetky tri výpovede z nájmu bytu boli platné, čo bolo v konaní jednoznačne preukázané a z týchto výpovedí vyplynuli žalobkyni nároky, ktoré si uplatnila titulom nájomného a nákladov spojených s užívaním bytu a titulom vydania bezdôvodného obohatenia.

31. Z týchto dôvodov rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku I. tohto rozsudku.

32. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 odsek 1 C.S.P. a priznal ich žalobkyni v rozsahu 100 % voči žalovanej, lebo bola v konaní plne úspešná podľa § 262 odsek 1 C.S.P. a o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením podľa ustanovenia § 262 odsek 2 C.S.P., ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku (§38 odsek 2 ExP).