

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/157/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5121200965
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2025:5121200965.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Márie Kašíkovej a členov senátu Mgr. Františka Dulačku a JUDr. Zuzany Krivdovej, v právnej veci žalobcu: A. B. C., D. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. A. XX/XX, XXX XX F. G. H., právne zastúpený: LALINSKÝ ADVOKÁT s.r.o., so sídlom Kálov 653/23-2, 010 01 Žilina, IČO: 47 253 096, proti žalovaným: 1/ A. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J. K. D. L. XXX/X, XXX XX M., 2/ K. I. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J. K. D. L. XXX/X, XXX XX M., 3/ K. I. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J. K. D. L. XXX/X, XXX XX M., žalovaní v rade 1/ až 3/ právne zastúpení: JUDr. Janka Chorvátová, PhD., advokátka so sídlom P. O. Hviezdoslava 68, 010 01 Žilina, IČO: 37 982 770, o vydanie bezdôvodného obohatenia, na odvolanie žalobcu a žalovaných v rade 1/ až 3/ proti rozsudku Okresného súdu Žilina č.k. 25C/9/2021 – 608 zo dňa 05. marca 2024, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým žalovaných v rade 1/ - 3/ zaviazal spoločne a nerozdielne uhradiť žalobcovi sumu 592,90 Eur **p o t v r d z u j e** a vo zvyšnej časti **z r u š u j e** a v tomto rozsahu mu vec **v r a c i a** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalovaných v rade 1/ až 3/ spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 6.526,60 Eur do 15 dní po právoplatnosti rozsudku a v zbytku žalobcu zamietol. Žalovaným v rade 1/, 2/ až 3/ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 42 %.

Žalobca sa domáhal vydania bezdôvodného obohatenia, nakoľko žalovaní užívajú byt v jeho vlastníctve bez právneho dôvodu a tiež náhrady nákladov za užívanie tohto bytu. Vychádzal zo záverov rozsudku Okresného súdu Žilina č.k. 27C/117/2009 – 488 zo dňa 05.02.2015, v spojení s rozsudkom Krajského súdu Žilina č.k. 7Co/392/2015 – 673 zo dňa 31.01.2017, ktorým bola zamietnutá žaloba žalobcu o vypratanie žalovaných zo sporného bytu, nakoľko títo neužívajú predmetný byt bez právneho dôvodu, pretože právnym dôvodom na užívanie bytu je Rozhodnutie o výmene bytov vydaného Mestským národným výborom, odborom bytovým v Žiline pod č. Byt.pr.138/1964 zo dňa 20.07.1964 a následne Dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 31.09.1964, na základe ktorých právnych dôvodov sú splnené podmienky pre vznik spoločného užívania bytu rodičmi žalovaného v rade 1/ A. I. v súlade s § 154 ods. 1, § 155 ods. 1 a násl. § 175 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení do 31.12.1991. Teda Rozhodnutie o výmene bytov a Dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu sú dôkazom o existencii právneho vzťahu vytvoreného v minulosti, ktorý právny stav vytvorený v minulosti právne zaväzuje aj súčasné strany sporu žalobcu a žalovaných v rade 1/ až 3/, a to s poukazom na § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“), keď zmenou vlastníctva prenajatej veci sa neruší pôvodný nájomný pomer k veci (bytu).

Dohodou o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva zo dňa 15.08.2018 pod č. V7029/2018 došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k bytom v bytovom dome č. XXX, na základe ktorej dohody sa žalobca stal výlučným vlastníkom bytu č. X, ktorý byt užívali a užívajú žalovaní v rade 1/ až 3/ niekoľko desaťročí (od roku 1964 – výmeny bytov). S poukazom na to, že žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. X a príslušenstva, je povinný uhrádzať spoločnosti BYTTERM, a.s. mesačné zálohové úhrady za užívanie bytu v rozsahu predpisu mesačnej zálohovej platby (predmet sporu o úhrady od 11/2019...), a to napriek tomu, že byt, ktorý je predmetom sporu neužíva, ale užívajú ho žalovaní. Keďže ho užívajú žalovaní, sú povinní uhrádzať náklady žalobcu spojené s užívaním predmetného bytu, ktoré majú byť uhrádzané vo forme a výške mesačných preddavkov vyčíslených vo forme predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu za jednotlivé časové obdobia. Žalovaní predpísané mesačné platby neuhrádzajú ani žalobcovi, ani správcovi BYTTERM a.s., ale tieto uhrádza žalobca. V spise (č.l. 443)sa nachádza rozpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, z obsahu ktorého je možné zistiť, že predmetná suma mesačnej zálohovej platby vo výške 207,25 Eur sa skladá z dvoch položiek, a to z nájmu vo výške 55,10 Eur a položky energií vo výške 152,15 Eur. Výška predmetného záväzku je určená s ohľadom na existenciu riadne uzatvorenej nájomnej zmluvy z roku 1964, ktorého výšku záväzku bez zániku pôvodnej nájomnej zmluvy nie je možné jednostranne žalobcom meniť.

Nárok žalobcu o zaplatenie sumy 6.526,60 Eur za jednotlivé obdobia (prvé obdobie vo výške 2.160,93 Eur, druhé obdobie vo výške 1.431,- Eur, spolu 3.600,90 Eur, tretie obdobie 1.296,58 Eur, štvrté obdobie 1.629,12 Eur, spolu 2.925,70 Eur) je skutkovo vymedzeným v žalobe ako dôvodným.

Pokiaľ ide o úhradu trhového nájomného za užívanie bytu s príslušenstvom za obdobie od 05.02.2019 do 08.02.2021 v sume 9.192,- Eur a za obdobie od 01.03.2021 do 01.05.2022 v sume 6.750,- Eur je potrebné uviesť, že medzi stranami sporu stále existuje nájomný vzťah vytvorený v minulosti rozhodnutím o výmene bytov, vydaného Mestským národným výborom, odborom bytovým v Žiline pod číslom BYT.138/1964 zo dňa 20.07.1964 a následnou Dohodou o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 31.09.1964, ktorý nájomný vzťah sa nezmenil a ani nezanikol vytvorením Dohody o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva v roku 2018, alebo iným spôsobom. Preto žalobca za vytvoreného právneho vzťahu v minulosti je povinný rešpektovať nájomný vzťah a z neho vyplývajúcu výšku záväzku do času, pokiaľ nedôjde k jeho zmene medzi stranami sporu zákonným spôsobom. Preto žalobu v uplatnenom trhovom nájomnom zamietol ako nedôvodnú.

O trovách konania rozhodol s poukazom na ustanovenie § 255 ods. 1, 2 CSP, keď žalobca mal čistý úspech v konaní v rozsahu 42%.

2. V zákonom stanovenej lehote žalobca podal odvolanie voči výrokom II. a III. z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), f), h) a d) CSP. Pokiaľ ide o nepriznané nájomné za užívanie bytu, tak nie je sporná skutočnosť, že žalovaní byt žalobcu skutočne užívajú bez akejkoľvek protihodnoty, nakoľko súd priznal žalobcovi nárok v časti uhradených výdavkov spojených s užívaním bytu. Pokiaľ žalovaní na poslednom pojednávaní argumentovali, že má byť daná výška regulovaného nájomného, túto výšku však nijakým spôsobom nepreukázali. Súd síce čerpá výšku regulovaného nájomného uvedeného v predpise, na ktorý poukazovali žalovaní, avšak išlo o predpis, ktorý bol jednak neaktuálny a jednak bol uhrádzaný nesprávne tretiemu subjektu, s ktorým žalobca nemá žiadny vzťah. Namietanú výšku regulovaného nájomného považuje za nesprávnu, ako aj dostatočne nepreukázanú. Otázne je, že keď súd v odôvodnení poukazuje na regulované nájomné, prečo mu nepriznal minimálne túto výšku nájomného, ktoré bolo bez pochyby preukázané. De facto zachoval stav, kedy žalobcovi nepriznal žiadnu náhradu týkajúcu sa úhrady nájomného. To, že žalovaní uhrádzajú nejaké platby tretiemu subjektu, ktorý jednak nie je vlastníkom bytu a ani správcom bytového domu, je irelevantné. Výšku náhrady za uplatnený nájom preukázal relevantnými potvrdeniami realitných kancelárií a tak trvá na podanej žalobe v celom rozsahu. Namietla nepreskúmateľnosť odôvodnenia rozsudku, keď sa nevyjadril súd k všetkým podstatným námietkami a tvrdeniam uplatneným v písomných vyjadreniach žalobcu, ako i tvrdeniam uvedeným na pojednávaní vo veci samej. K viacerým argumentom žalobcu sa vyjadril len rámcovo bez toho, aby si na základe hlbšieho právneho rozboru vytvoril na uvádzané podstatné skutočnosti vlastný právny názor. Rovnako poukázal na to, že súd v priebehu konania opomínal predbežné právne posúdenie veci. Navrhuje rozsudok v napadnutej časti zmeniť a žalobe vyhovieť v celom rozsahu a priznať mu nárok na náhradu trov konania.

3. V zákonom stanovenej lehote proti rozsudku podali odvolanie žalovaní v rade 1/ až 3/, a to do výroku I. a III., teda v časti, v ktorej bolo žalobe vyhovieť a v časti náhrade trov konania, a to

z dôvodov § 365 ods. 1 písm. d), f) a h) CSP. Uviedli, že ich oprávnený nájomný vzťah k bytu bol už niekoľkokrát predmetom súdneho prieskumu, čo súd prvej inštancie správne v napadnutom rozsudku uviedol, prekážka res iudicata bráni teda žalobcovi ich opakovane napádať tvrdením, že neoprávnenne užívajú byt. Byt užívajú na základe jestvujúceho nájomného vzťahu. Opakovane namietali dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ktorej účastníkom bol aj žalobca, Mesto Žilina a žiadali súd aj v tomto konaní, aby prejudiciálne skúmal absolútnu neplatnosť tejto dohody. Poukázali v tomto kontexte i na znalecký posudok č. 8/2014 znalca Ing. Anna Šobichová, z ktorého záveru vyplýva, že identifikácia podielov mesta je nesprávna a zmätočná. Opakovane považuje za potrebné pripomenúť ustálený skutkový stav ohľadne domu, v ktorom sa nachádza nimi užívaný byt. Pôvodný vlastník L. N. nadobudol kúpnopredajnou zmluvou zo dňa 10.10.1951 spoluvlastnícky podiel o veľkosti 10/71 (t.j. 60/426). Nasvedčuje tomu aj samotný obsah zmluvy, kde predmetom prevodu je ideálny spoluvlastnícky podiel na dome. Právni nástupcovia po L. N. nikdy dedením nenadobudli sporný byt, ale dedičstvom po svojich právnych predchodcoch nadobudli vždy len spoluvlastnícke podiely. Tvrdená dohoda o zrušení podielového spoluvlastníctva a rozdelením na bytové jednotky z 50-tych rokov nebola súdu žalobcom nikdy predložená. V 50-tych rokoch sa vlastníctvo nenadobúdalo len vyhotovením kúpnej zmluvy, ale vyžadovalo sa aj povolenie národného výboru. Z listín súdnych spisov vyplýva, že bývalý KNV v Žiline schválil kúpnu zmluvu, avšak schválil iba prevod spoluvlastníckeho podielu. Z týchto dôvodov aj následne kúpnymi zmluvami dochádzalo k prevodu iba spoluvlastníckeho podielu. Pokiaľ bolo v zmluve dohodnuté užívacie právo podľa § 135 Občianskeho zákonníka, toto nebolo dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, chýbal aj vtedy žalobcovi súhlas ostatných podielových spoluvlastníkov. V tejto súvislosti poukázali i na charakteristiku spoluvlastníckeho podielu. Žalobca si teda kúpnu zmluvu zo dňa 26.03.2007 nekúpil konkrétny, nimi užívaný byt, na jeho spoluvlastnícky podiel pripadalo podľa tejto zmluvy 40,56 m², ktoré nezodpovedajú výmere ich bytu, ktorí užívajú o výmere 87m², preto nie je jasné, čo si žalobca kúpil. Z dôvodu spornosti výmer bytov v dome a jestvujúcich spoluvlastníckych podielov, ktoré nemohol konvalidovať ani znalecký posudok ústavu, je aj nasledujúca dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva spoluvlastníkov vrátane žalobcu, nezákonná. Taktiež poukazovali na skutočnosť, že žalobca ich nevyzval na platenie nájomného, ktoré majú určené, neoznámil im bankový účet, na ktorý majú platiť dohodnuté nájomné, preto naďalej platili správcovi mesta Žilina. Je nespravodlivé, že súd im uložil povinnosť zaplatiť určenú sumu, hoci tieto peniaze platili po celý ten čas riadne a včas, no tie sa im od roku 2018 vracali späť od správcu domu. Vo vzťahu k nároku na náhradu trov konania, namietajú uvedený výrok pre nespravodlivosť a žiadajú súd priznať im trovy konania v rozsahu 100 %, pretože vždy platili dohodnuté nájomné, boli pripravení platiť, ale žalobca odmietal dohodnuté nájomné a chcel vyššie nájomné bez právneho dôvodu. Rozsudok súdu prvej inštancie neobsahuje dostatok skutkových a právnych záverov, výklad a závery súdu sú svojvoľne a zjavne neodôvodnené. Navrhujú rozsudok v napadnutej časti zmeniť a žalobu ako nedôvodnú zamietnuť a priznať im nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

4. Žalobca k odvolaniu žalovaných uviedol, že ide o ich opakovanú argumentáciu, ktorú uviedli už v tejto veci a táto argumentácia bola jednoznačne odmietnutá. Opakovane a sústavne používajú argumentáciu, že platby platia pôvodnému podielovému spoluvlastníkovi bytu, nakoľko žalobcu za vlastníka bytu nepovažujú. Žalovaní nijakým spôsobom nerešpektujú vlastnícke právo žalobcu a to napriek tomu, že do dnešného dňa nepredložili žiadny dôkaz, ktorý by relevantným spôsobom vlastnícke právo žalobcu spochybnil. Žalobcovi ako vlastníkovi neuhrádzajú žiadne platby spojené s užívaním bytu, ako ani nájomné. Rovnako aj podaná žaloba o určenie neplatnosti právnych úkonov bola najskôr odmietnutá a konanie neskôr zastavené v sp.zn. 42C/50/2022. Skutočnosť, že žalovaní neuznávajú vlastnícke práva žalobcu a platia čiastočné platby tretej osobe, je výlučne osobné rozhodnutie žalovaných, ktoré nijakým spôsobom neoslabuje nárok žalobcu. S uvedenými platbami nemá žalobca nič spoločné a z právneho hľadiska nemôže považovať za uhradený taký dlh, ktorý je plnený niekomu inému. Aj z potvrdenia správcu ŽILBYT vyplýva, že platby žalovaných sú im každý mesiac vrátené späť. Značná časť odvolania žalovaných smeruje na riešenie otázky vlastníckeho práva žalobcu, ktorá otázka nebola nikdy relevantne spochybnená a ani vyriešená právoplatným rozhodnutím súdu tak, že by žalobca skutočným vlastníkom dotknutého bytu nebol. Ide stále len o domnienky a nesprávne úsudky žalovaných, ktorí odmietajú akceptovať skutočný stav vecí. Žalovaní zároveň nie sú ani oprávnenými osobami na to, aby sa domáhali neplatnosti zmluvy, ktorou žalobca a aj jeho predchodcovia nadobudli vlastnícke právo k predmetu nehnuteľnosti. Žalovaní nemôžu uhrádzať plnenie tretej osobe o ktorej dokonca vyslovene vedia, že nie je vlastníkom a tvrdiť, že uvedené úhrady si má s treťou osobou vysporiadať žalobca. Taktiež aj úhrada samotného plnenia sa v podstate neuskutočňuje, keďže ako uvádzajú samotní žalovaní, platby sú im od tretej osoby vracané späť. Pred samotným podaním žaloby došlo k niekoľkonásobným výzvam na jednak zaplatenie dlžnej sumy, ako aj vystaňovanie sa z bytu. Žalovaní mohli kontaktovať žalobcu za

účelom úhrad súm, ktorých sú si vedomí, že žalobcovi neuhrádzajú. Týmto len opätovne potvrdzujú, že žiadne platby žalobcovi neuhradili a teda užívajú byt v jeho vlastníctve bez akéhokoľvek protiplnenia a bez zrejmých dôvodov majú za to, že je to takto správne. Preto odvolanie žalovaných je bezdôvodné a navrhuje aby súd rozhodol tak, ako navrhol vo svojom odvolaní.

5. Žalovaní v duplike uviedli, že žalobca opakuje svoje tvrdenia a fakticky popiera platný nájomný vzťah žalovaných k dotknutému bytu. Vytrháva z kontextu výpoveď žalovanej 2/ na pojednávaní 05.03.2024, keď tá uviedla, že sa nebráni uhrádzať regulované nájomné žalobcovi, avšak on nejaví záujem o nájomné v regulovanej výške, ktorá je daná existenciou nájomného vzťahu k dotknutému bytu. V predpise záloh je regulovaná výška nájomného aj výška zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu. Žalobca nepredložil žalovaným žiadne vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a neinformoval žalovaných o mesačných zálohových platbách. Odmietol tieto platby s tvrdením, že chce trhový nájom a služby spojené s užívaním bytu si platí sám. Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu platia žalovaní nepretržite a stále správcovi mestských bytov. V predpise záloh je regulovaná výška nájomného, ktorú stále žalovaní platia vo výške 55,10 Eur mesačne. Zvýšenie regulovaného nájmu, o ktoré ide aj v tomto súdenom prípade, nie je na púhej svojvôli prenajímateľa/právneho nástupcu prenajímateľa. Zvýšenie je možné jednostranným právnym úkonom, výlučne na základe zákona a v jeho medziach, predovšetkým podľa zákona č. 18/1996 Z.z. Poukázali na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Mcd0/6/2008. Opätovne popreli názor žalobcu, že on je skutočne vlastníkom dotknutého bytu a poukázali na skutočnosti, ako v odvolaní. Zotrvali na svojom odvolacom návrhu.

6. Krajský súd v Žiline ako odvolací súd (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie podali včas sporové strany proti rozsudku, proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 355 ods.1, § 359, § 362 ods.1 CSP) bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), preskúmal napadnuté rozhodnutie v intenciách § 379 a § 380 CSP a podľa § 387 ods.1 CSP v časti, v ktorej zaviazal žalovaných uhradiť žalobcovi sumu 592,90 Eur, potvrdil a vo zvyšnej časti v zmysle ust. § 389 ods.1 písm. b) CSP zrušil a v tomto rozsahu mu vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

7. Súd prvej inštancie správne ustálil a vychádzal už aj z predchádzajúcich rozhodnutí (rozsudok Okresného súdu v Žiline sp.zn. 27C/117/2009 z 5.2.2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp.zn. 7Co/392/2015 z 31.1.2017), že žalovaní byt užívajú na základe rozhodnutia o výmene bytov vydaného Mestským národným výborom, odborom bytovým v Žiline pod č. Byt.pr.138/1964 zo dňa 20.07.1964 a následnej Dohody o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 31.9.1964. Preto nemôže sa jednať na ich strane o bezdôvodné obohatenie.

8. K námietke žalovaných ohľadne vlastníctva sporného bytu žalobcom odvolací súd poukazuje na to, že je známe už z predchádzajúcej rozhodovacej činnosti súdu, že žalobca (ako aj jeho právni predchodcovia a ostatní vlastníci) pôvodne nadobúdali spoluvlastnícke podiely k bytovému domu. Na základe Dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zavkladovanej Okresným úradom, odborom katastrálnym v Žiline dňa 15.08.2018 pod V 7029/2018 (ktorou dohodou prejavili svoju vôľu podieloví spoluvlastníci) sa žalobca stal výlučným vlastníkom bytu č. X, ktorí užívajú žalovaní. Žiadnym dôkazom nebolo preukazované, že by niektorý účastník tejto dohody (podielový spoluvlastník) sa domáhal neplatnosti tejto dohody, že sa nejedná o prejav jeho vôle alebo z iných dôvodov. Podľa § 70 ods. 1 zák.č. 162/1995 Z.z. údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Vlastníctvo žalobcu je evidované na LV č. XXX a žalovaní nepreukázali opak.

9. Žalobca sa žalobou domáha uhradenia jednak nákladov spojených s užívaním bytu, ktorý má vo vlastníctve a bezdôvodného obohatenia spočívajúce v trhovom nájomnom za užívanie bytu v jeho vlastníctve žalovanými v rade 1/ - 3/ bez právneho dôvodu, a to za obdobia po tom, ako sa stal výlučným vlastníkom bytu č. 1 na základe Dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva V 7029/2018.

10. Podľa § 696 ods.1 OZ spôsob výpočtu nájomného úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis. Podľa § 696 ods.2 OZ úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú, alebo právny predpis neustanovuje inak.

11. K službám, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu, patrí aj dodávka tepla a teplej vody v domoch vybavených ústredným (diaľkovým) kúrením a zariadením pre dodávku teplej vody. Keďže ide o taký druh služieb, pri ktorých výška úhrady podľa osobitných predpisov závisí od skutočností, ktoré

sa menia, v dohode o užívaní bytu sú určené iba preddavky na úhradu týchto služieb (Cpj 11/1977, R14/1978). Podmienkou splatnosti nedoplatku za služby spojené s užívaním bytu je, že bolo vykonané vyúčtovanie za tieto služby. V zmysle § 8a ods. 2 zák.č. 182/1993 Z.z. je správca domu povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vyúčtovanie týchto nákladov.

12. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca predložil rozpis nákladov za užívanie bytu od 01.11.2019 v sume 216,92 Eur, ktorý platby za mesiac november a december 2019 aj uhradil a tiež predložil vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.11.2019 do 31.12.2019, ktoré spočívalo v nedoplatku 159,06 eur. Predmetný nedoplatok rovnako uhradil. Z uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie, ktorým žalovaných v rade 1/ - 3/ zaviazal uhradiť žalobcovi sumu 592,90 €.

13. Následne žalobca preukázal predpis zálohových platieb od 1.9.2020 (č.l. 16) a od 1.10.2021 (č.l. 521), prehľad predpisu a platieb (č.l. 242, 498), potvrdenie o úhrade (č.l. 372, 497, 499-504, 506-520, 522-530). Avšak nepredložil do spisu vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu za obdobie rokov 2020-2022. Úhrada za plnenia súvisiace s užívaním bytu nie je zahrnutá do nájomného (ide napríklad o úhradu za ústredné kúrenie, za dodávky teplej vody, upratanie spoločných priestorov, užívanie výťahu, vodné a stočné, osvetlenie spoločných priestorov v dome atď.). V čase rozhodovania súdu prvej inštancie už muselo byť vykonané vyčíslenie služieb nákladov za poskytnuté služby spojené s užívaním bytu za rok 2020, 2021 a 2022, nakoľko správca bytov je povinný vykonať rozúčtovanie služieb za uplynulý rok do 31.05. nasledujúceho roka. Preto na preukázanie dlhu je rozhodujúci výsledok zúčtovania zálohových platieb a skutočných nákladov, a nie povinnosť platiť zálohové platby. V čase rozhodovania súdom prvej inštancie už bol rok 2020, 2021 a 2022 účtovne uzavretý a skutočná suma nákladov za služby poskytované spolu s užívaním bytu musia vyplývať z ročného vyúčtovania. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku nevyplýva, ako sa súd prvej inštancie touto skutočnosťou vysporiadal.

14. Ani zmenou v osobe prenajímateľa bytu nedochádza k zmene doterajších dohôd o nájomnom. Z ustanovenia § 680 ods. 2 OZ vyplýva zásada, že sama zmena v osobe prenajímateľa nemá na trvanie právneho vzťahu vplyv, ide o prechod práv a povinností prenajímateľa zo zákona, pokiaľ ide o celý obsah nájomného vzťahu. So zmenou v osobe prenajímateľa nie je dotknutá výška nájomného a uvedených úhrad stanovených v nájomnej zmluve. Súd prvej inštancie síce v bode 50. odôvodnenia konštatuje, že na č.l. 443 sa nachádza rozpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý sa skladá aj z položky nájomného vo výške 55.10 Eur, avšak žalobcovi nepriznal ani takéto nájomného, z dôvodu, že sa domáhal trhového nájomného.

15. Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 5Cdo 196/2009 konštatoval, že „občianske súdne konanie je ovládané zásadou iura novit curia (súd pozná právo), účastníci konania nie sú povinní uplatnený nárok kvalifikovať, pretože právna kvalifikácia je vecou súdu. Súd skúma, či tvrdené skutočnosti možno podriať pod hypotézu niektorej právnej normy tak, aby z dispozície tejto právnej normy bolo možné vyvodit' plnenie.“ V rozhodnutí sp. zn. 5Cdo/385/2012 zo 6. februára 2013 dovolací súd dôvodil, že „ak súd rozhoduje o peňažnom plnení, ktoré vychádza zo skutkových tvrdení, ktoré umožňujú posúdiť nárok po právnej stránke aj podľa iných noriem, ako je žalobcom navrhované, je povinnosťou súdu uplatnený nárok takto posúdiť bez ohľadu na to, či v žalobe právny dôvod požadovaného plnenia je alebo nie je uvedený, alebo je uvedený nesprávne“. Napokon v rozhodnutí sp. zn. 4 MCdo 15/2010 z 27. júla 2011 dovolací súd uzavrel, že „nie je porušením zásady viazanosti súdu petitom, ak súd inak právne kvalifikuje skutok, ktorý bol predmetom konania. Právna kvalifikácia je vždy vecou súdu v zmysle zásady iura novit curia, preto ani právna kvalifikácia nie je obligatórnou náležitosťou žaloby.“ Rovnaký právny názor prijal Najvyšší súd SR aj v rozhodnutí sp.zn. 7Cdo/25/2018.

16. Žalobca sa domáhal v žalobe bezdôvodného obohatenia titulom náhrady trhového nájomného, nakoľko žalovaní majú užívať byt č. X v jeho výlučnom vlastníctve bez právneho titulu. Súd prvej inštancie sa s uvedeným nestotožnil, nakoľko už aj v prechádzajúcich súdnych rozhodnutiach bolo konštatované, že byt užívajú na základe Rozhodnutia o výmene bytov z 20.7.1964 a Dohody o odovzdaní a prevzatí bytu z 31.9.1964, s ktorým záverom sa stotožnil aj odvolací súd. Následne v odôvodnení napadnutého rozsudku síce konštatuje, že na č.l. 443 sa nachádza rozpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, v ktorom je aj položka nájomného, avšak keďže sa žalobca domáha trhového nájomného nepriznal mu ani nájomné z predmetného rozpisu. Žalobca v žalobe ako rozhodujúce skutočnosti uviedol, že je výlučným vlastníkom sporného bytu, ktorý užívajú žalovaní. Takéto vymedzenie skutkových okolností je dostatočným i pre posúdenie nároku na náhradu existujúceho nájomného. Preto pokiaľ súd prvej inštancie zamietol žalobu z dôvodu, že žalobca sa domáhal trhového nájomného ako bezdôvodného obohatenia na strane žalovaných, došlo k odklonu súdu prvej inštancie od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu vyššie citovanej.

17. V spise sa nachádzajú listinné dôkazy, a to evidenčné listy pre výpočet nájomného a pre výpočet úhrady za užívanie bytu (č.l. 226-230), žalovaní predložili tabuľku č. 1: Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu č. X, v ktorom je i položka nájomného (č.l. 443). Predmetnými listinnými dôkazmi sa súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nevysporiadal. V ďalšom konaní úlohou súdu prvej inštancie bude vyhodnotiť tieto listinné dôkazy, určiť nárok žalobcu na nájomné v zmysle pokračujúceho nájomného vzťahu za rozhodné obdobie, požadované žalobcom.

18. K tvrdeniu žalovaných, že si plnili povinnosť platiť nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu spoločnosti ŽILBYT, s.r.o. Žilina, ako správcovi bytov vo vlastníctve mesta Žilina odvolací súd považuje za nutné podotknúť, že tým ich povinnosť voči žalobcovi ako vlastníkovi bytu nezanikla a napokon zo samotného vyjadrenia tejto spoločnosti (č.l. 221) vyplýva, že platby za obdobie od januára 2019 do decembra 2021 v celkovej výške 6026,49 Eur im boli vrátené, pričom od 1.11.2019 prešla správa bytu na Bytterm, a.s. Prvá platba im bola vrátená v mesiaci apríl 2020, napriek tomu naďalej uvedené hradili mestu Žilina.

19. V ďalšom konaní súd prvej inštancie znovu posúdi zálohový predpis a vyúčtovanie za predmetné roky, pokiaľ ide o náklady z služby spojené s užívaním bytu. Vo vzťahu k plateniu nájomného je povinnosťou súdu prvej inštancie opätovne sa zaoberať odovzdávacími protokolmi, ako bolo dohodnuté nájomné za užívanie predmetného bytu a v tomto rozsahu nájomné žalobcovi priznať, avšak nie v trhovej hodnote, ako si to žalobca uplatňuje v žalobe.

20. Predmetné rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)