

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 19C/82/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6119235609  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 05. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Kuzmová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:6119235609.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Luciou Kuzmovou v spore žalobcu: Ing. U. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. G. XX, 934 05 Levice, zast. JUDr. Marekom Ďuranom, advokátom, IČO: 30 788 285, so sídlom Štefánikova 34, 949 01 Nitra, proti žalovanej: JUDr. D. O., nar. 6.8.XXXX, bytom Murániho 116/28, 949 11 Nitra, o zaplatenie sumy 10 045,70 eur s prísl., takto

### rozhodol:

I. Súd návrh žalovanej na prerušenie konania zamietal.

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 10 045,70 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 8 789,52 eur od 22.1.2019 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1 256,18 eur od 6.2.2020 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Banská Bystrica v rámci upomínacieho konania sa žalobca domáhal, aby súd zaviazal žalovanú zaplatením sumy vo výške 8 789,52 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 8 789,52 eur počnúc dňom 22.1.2019 do zaplatenia titulom bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v užívaní bytu vo vlastníctve žalobcu, a to bytu č. 12 na 7. p. bytového domu nachádzajúceho sa v Nitre na ul. Murániho č. 28 v období od 1.7.2017 do 30.11.2018. Žalobca sa dožadoval zaplatenia sumy vo výške 480 eur mesačne, čo je suma obvyklého nájomného porovnateľného bytu, za užívanie bytu počas 17 mesiacov ide o sumu vo výške 8 160 eur. Žalobca sa ďalej domáhal zaplatenia sumy vo výške 629,52 eur titulom bezplatného užívania služieb spojených s užívaním bytu v období od 1.7.2017 do 31.12.2017 a súčasne sa domáhal priznania náhrady trov konania.

2. Dňa 13.3.2019 vydal Okresný súd Banská Bystrica platobný rozkaz sp. zn. 117Up/192/2019, ktorým žalobe vyhovel v celom rozsahu.

3. Voči platobnému rozkazu podala žalovaná v zákonnej lehote odpor uvádzajúc, že nikdy neužívala byt č. 12 na 7. poschodí na ul. Murániho v Nitre a zároveň argumentovala, že žalobca nepreukázal vlastníctvo bytu č. 11 na 6. poschodí na ul. Murániho 28 v Nitre. Žalovaná uviedla, že uzavrela s Mestom Nitra ako vlastníkom bytu č. 11 písomnú Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy dňa 28.1.1999, ktorou sa Mesto Nitra zaviazalo uzavrieť so žalovanou zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 11 na 6. poschodí, blok 201, na sídlisku Diely po uplynutí 15-ročnej lehoty. Žalovaná zdôraznila, že nešlo o byt č. 12 na 7. poschodí Murániho 28, Nitra, ktorý žalovanej pridelený nebol a ktorý žalovaná nikdy neužívala. Žalovaná

požiadala vlastníka bytu o prevod bytu do jej vlastníctva písomnou výzvou zo dňa 4.5.2016, vlastník bytu s ňou však zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 11 neuzavrel, preto žalovaná podala na Okresný súd Nitra žalobu vo veci plnenia zmluvy o budúcej zmluve, ktoré konanie je vedené Okresným súdom Nitra pod sp. zn. 15C/66/2018. Žalovaná poukazuje na skutočnosť, že žalobca je vlastníkom bytu č. 12 a nie bytu č. 11. Žalovaná zároveň spochybňuje nadobudnutie bytu žalobcom na základe dobrovoľnej dražby, na tunajší súd podala žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby, predmetné konanie je vedené pod sp. zn. 16C/18/2017. Žalovaná tiež uviedla, že za obdobie od 1.7.2017 do 30.11.2018 platila vlastníkovi bytu Mesto Nitra za služby spojené s užívaním bytu.

4. Podaním odporu žalovanou sa platobný rozkaz zo zákona zrušil (§ 11 ods. 5 zákona č. 307/2016 Z. z.). Žalobca následne navrhol pokračovať v konaní v zmysle § 14 ods. 3 zákona č. 307/2016 Z. z. a vec bola postúpená Okresnému súdu Nitra ako súdu miestne príslušnému podľa ustanovení zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP).

5. Žalobca vo vyjadrení k odporu žalovanej zotrval na podanej žalobe. Poukázal na skutočnosť, že žalovaná sa pokúša zmiasť súd, keď opisuje zmluvné vzťahy ohľadom bytu č. 11 na 6. poschodí na Murániho 28 v Nitre, pričom žalobca je vlastníkom bytu č. 12 na 7. podlaží na Murániho 28 v Nitra, ohľadom ktorého si aj uplatňuje nárok v konaní. Žalovaná bez akýchkoľvek pochybností obývala byt žalobcu č. 12 na 7. podlaží (nie 7. poschodí), čo vyplýva z listinných dôkazov žalobcom predložených, a to Nájomnej zmluvy na obdobie od 1.12.2016 do 31.1.2017, Zmluvy o nájme bytu na obdobie od 1.2.2017 do 30.6.2017, Notárskej zápisnice zo dňa 14.2.2017, N 48/2017, v ktorej žalovaná vyhlásila, že vystahuje byt č. 12 na 7. podlaží a tiež z Úradného záznamu exekútora zo dňa 30.11.2018, podľa ktorého žalovaná dobrovoľne v exekúcii vypratala byt č. 12 na 7. podlaží. Žalovaná na jednej strane tvrdí, že práva zo Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy jej svedčia vo vzťahu k bytu č. 11 na 6. poschodí. Na druhej strane žalovaná podala žalobu na neplatnosť dražby ohľadom bytu č. 12 na 7. podlaží. Jedná sa o pokračovanie zmätočnej argumentácie žalovanej, ktorá odmieta akceptovať, že od roku 1998 došlo k zmenám v označení bytov a jediný byt, ktorý kedy užívala, bol byt č. 12 na 7. podlaží. Pokiaľ žalovaná v závere odporu uvádza, že za obdobie uvádzané žalobcom uhradila platby na služby spojené s užívaním bytu údajnému vlastníkovi bytu Mestu Nitra, podľa žalobcu akékoľvek úhrady vykonané v prospech Mesta Nitra sú irelevantné, pretože výlučným vlastníkom bytu, ktorý žalovaná preukázateľne užívala, bol v žalovanom období výhradne žalobca. Žalovaná spotrebovala služby spojené s užívaním bytu (čo vlastne úhradami v prospech Mesta Nitra aj potvrdila), žalobcovi vznikol nárok na ich preplatenie, keďže žalobca uhradil tieto služby namiesto žalovanej. Správca bytového domu (Službyt Nitra, s.r.o.) v žiadnom vyúčtovaní ohľadom bytu č. 12 nezohľadnil akékoľvek úhrady vykonané žalovanou.

6. V priebehu konania žalobca rozšíril žalobu o ďalší nárok titulom bezdôvodného obohatenia za bezplatné užívanie služieb spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2018 do 30.11.2018 v sume 1 256,18 eur a z uvedenej sumy žalobca žiada i úrok z omeškania počnúc dňom 6.2.2020 do zaplatenia.

7. Uznesením č. k. 19C/82/2019-185 zo dňa 20.2.2020, právoplatným dňa 4.3.2020 súd zmenu petitu žaloby pripustil. Predmetom konania je nárok žalobcu na zaplatenie istiny vo výške 10 045,70 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 8 789,52 eur od 22.1.2019 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1 256,18 eur od 6.2.2020 do zaplatenia. Žalobca sa voči žalovanej domáha i priznania náhrady trov konania, ktoré si v žalobe vyčíslil ako náklady spojené s uplatnením pohľadávky vo výške 632,98 eur a ďalej žiada priznať mu nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

8. V tejto veci súd vytýčil pojednávanie na deň 11.5.2020, na ktoré predvolal obidve strany sporu. Pretože žalovaná sa na pojednávanie bez ospravedlnenia nedostavila, žalobca navrhol vydanie rozsudku pre zmeškanie, súd návrhu žalobcu vyhovel a na pojednávaní rozhodol spor rozsudkom pre zmeškanie žalovanej (rozsudok č. k. 19C/82/2019-193). Žalovaná následne navrhla zrušenie rozsudku pre zmeškanie poukazujúc na skutočnosť, že pojednávanie sa dňa 11.5.2020 nezúčastnila zo zdravotných dôvodov ako aj vzhľadom na pandemickú situáciu v súvislosti s ochorením COVID-19. Uznesením č. k. 19C/82/2019-223 zo dňa 2.9.2020 súd prvej inštancie návrh žalovanej na zrušenie rozsudku pre zmeškanie zamietol. Krajský súd v Nitre uznesením č. k. 25Co/128/2020-256 zo dňa 27.1.2021 o odvolaní žalovanej proti uzneseniu Okresného súdu Nitra č. k. 19C/82/2019-223 zo dňa 2.9.2020 rozhodol tak, že rozsudok Okresného súdu Nitra zo dňa 11.5.2020 č. k. 19C/82/2019-193 vo výroku II. a III. zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

9. Po vrátení veci odvolacím súdom súd prvej inštancie vytýčil vo veci pojednávanie, na ktoré predvolal obidve strany sporu.

10. Právny zástupca žalobcu zotrval na doterajších vyjadreniach prednesených v tomto konaní. K námietkam žalovanej uviedol, že žalobca preukázal, že je vlastníkom bytu, čo žalobca preukázal dvoma nájomnými zmluvami, vykonateľným exekučným titulom i uznesením odvolacieho súdu o neodkladnom opatrení. Právny zástupca žalobcu nepovažuje za hospodárne prerušiť toto konanie s poukazom na konanie vedené tunajším súdom pod sp. zn. 16C/18/2017 o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Poukázal na rozsudok č. k. 16C/18/2017-487, ktorým bola žaloba žalobkyne zamietnutá.

11. Žalovaná na pojednávaní rovnako zotrvala na jej doterajších vyjadreniach v konaní a žiadala, aby súd toto konanie prerušil do právoplatného rozhodnutia Okresného súdu Nitra v konaniach sp. zn. 16C/18/2017 a sp. zn. 15C/66/2018. Opakovane namietala, že žalobca nepreukázal, že je vlastníkom bytu č. 11 na Murániho ulici 28 v Nitre, čoho dôkazom je zápisnica z dobrovoľnej dražby, ktorá bola právnym titulom pre zápis vlastníckych práv žalobcu do katastra nehnuteľností. Túto zápisnicu žalovaná namietala, je v nej uvedené, že sa jedná o byt č. 12 na 7. poschodí v strednej sekcii bytového domu, pričom takáto sekcia ani neexistuje. Celé dražobné konanie považuje žalovaná za zmätočné a zmanipulované.

12. Z vykonaného dokazovania súd zistil tento skutkový stav:

13. Z výpisu z listu vlastníctva č. 8278 k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor nachádzajúcim sa v obci Nitra, k. ú. Mlynárce súd zistil, že žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. 12 na 7. p. bytového domu súp. č. 116, o. č. 28. Z výpisu z listu vlastníctva vyplýva právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcu k predmetnému bytu, a to nadobudnutie na základe dobrovoľnej dražby N576/2016, Nz 44787/2016.

14. Dňa 20.12.2016 žalobca ako prenajímateľ a žalovaná ako nájomca uzavreli Zmluvu o krátkodobom nájme bytu na obdobie od 1.12.2016 do 31.1.2017, v ktorej sa konštatuje, že prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 12 na 7. p. bytového domu súpisné č. 116 na ul. Murániho, č. vchodu 28 v Nitre. Touto zmluvou sa strany dohodli na prenechaní uvedeného bytu do užívania žalovanej za nájomné vo výške 200 eur mesačne + 145,23 eur podľa predpisu zálohových platieb, t. j. spolu 345,23 eur.

15. Podľa Zmluvy o nájme bytu zo dňa 1.2.2017 sa žalobca a žalovaná dojednali, že žalovaná bude užívať byt č. 12 na 7. p. bytového domu s. č. 116 na ul. Murániho č. vchodu 28 v Nitre, ktorý byt pozostáva z 3 izieb a príslušenstva a má rozlohu 64,92 m<sup>2</sup>. V bode 2.1. tejto zmluvy je uvedené, že žalovaná ako nájomca byt preberá dňom 1.2.2017 bez závad do svojho užívania. Podľa bodu 3.1 zmluvy nájomný pomer vzniká 1.2.2017 a uzatvára sa na dobu určitú do 30.6.2017. Žalovaná ako nájomca sa v bode 6.1 nájomnej zmluvy zaviazala platiť žalobcovi ako prenajímateľovi nájomné vo výške 200 eur + 145,23 eur podľa predpisu zálohových platieb stanovených správcom bytového domu, t. j. spolu 345,23 eur.

16. Podľa úradného záznamu súdneho exekútora JUDr. Petra Kunu z 30.11.2018 č. konania 430EX116/16/17-70 sa súdny exekútor dňa 30.11.2018 o 11:50 hod. dostavil na adresu Murániho 116/28, 949 11 Nitra za účelom prevzatia nehnuteľnosti - bytu č. 12 na 7. poschodí bytového domu s. č. 116, vchod 28. Povinná si splnila povinnosť vypratať uvedenú nehnuteľnosť, ktorá jej bola uložená vykonateľným exekučným titulom č. N 48/2017, NZ 4498/2017 NCRIs 4574/2017 zo dňa 14.2.2017 vydaným JUDr. Miriam Danczi, notársky úrad Nitra. V úradnom zázname je konštatovaný stav meračov energií, tiež prevzatie kľúčov od nehnuteľnosti a čipovej karty. Úradný záznam je podpísaný žalovanou ako povinnou, súdnym exekútorom JUDr. Petrom Kunom, Mgr. Luciou Laskovičovou, zamestnankyňou súdneho exekútora a žalobcom s poznámkou od 12:25 hod.

17. Z cenových ponúk nájmov porovnateľných bytov v lokalite Murániho, Nitra predložených žalobcom súd zistil, že takéto byty sa prenajímajú za sumu vo výške od 420 do 500 eur mesačne. Žalobca súdu predložil 3 ponuky na prenájom za sumu 500 eur a jednu ponuku za sumu 420 eur.

18. Z tvrdení žalobcu, ktoré žalovaná nepoprela mal súd preukázané, že žalovaná v súlade so zmluvou o nájme bytu uhradila žalobcovi za rok 2017 sumu vo výške 871,38 eur (6 x 145,23 eur). Ďalšie úhrady (či už nájomné, resp. úhrady za platby spojené s užívaním bytu) žalovaná nepreukázala.

19. Podľa vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu č. 12 na adrese Murániho 28, 949 11 Nitra vyhotoveného správcom bytov a nebytových priestorov Službyt Nitra, s.r.o. predstavovali celkové skutočné náklady zaužívanie bytu od 1.1.2017 do 31.12.2017 sumu 1 500,90 eur.

20. Z vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním uvedeného bytu mal súd preukázané celkové skutočné náklady zaužívanie bytu od 1.1.2018 do 31.12.2018 vo výške 1 372,77 eur. Alikvótna časť nákladov za 11 mesiacov predstavuje sumu vo výške 1 256,18 eur.

21. Žalovaná v konaní predložila potvrdenia VÚB o zadaní prevodu sumy vo výške 145,23 eur z účtu č. SK78 0200 0000 0026 3528 1351 v prospech účtu č. SK50 0900 0000 0050 3667 7737 zo dňa 20.7.2017, 11.8.2017, 19.9.2017, 19.10.2019, 20.11.2019, 19.12.2017, 22.1.2018, 26.2.2018, 20.3.2018, 17.4.2018, 21.5.2018, 19.7.2018, 21.8.2018, 21.9.2018 a 17.10.2018. Na všetkých potvrdeniach je poznámka, že ide len o informáciu o zadaní prevodu do spracovania, táto nie je zárukou samotnej realizácie prevodu.

22. Žalobca výzvou zo dňa 8.1.2019 žalovanú vyzval na úhradu sumy vo výške 8 789,52 eur pozostávajúcej zo sumy obvyklého nájomného za užívanie bytu vo vlastníctve žalobcu počas 17 mesiacov v období od 30.6.2017 do 30.11.2017 (suma 8 160 eur) a sumy vo výške 629,52 eur titulom náhrady skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu. Táto výzva bola žalovanej doručená dňa 14.1.2019, čo vyplýva z doručky založenej v súdnom spise.

23. Na úhradu sumy vo výške 1 256,18 eur predstavujúcej alikvótnu časť skutočných nákladov za užívanie bytu v období od 1.1.2018 do 30.11.2018 bola žalovaná vyzvaná e-mailom právneho zástupcu žalobcu zo dňa 4.2.2020. Právny zástupca žalobcu žalovanú vyzval, aby uvedenú sumu zaplatila najneskôr do 5.2.2018.

24. Žalovaná žalobcom požadované sumy neuhradila.

25. Z pripojeného spisu Okresného súdu Nitra sp. zn. 16C/18/2017 súd zistil, že žalovaná sa v uvedenom konaní ako žalobkyňa voči Mestu Nitra ako žalovanému v 1. rade, spoločnosti Marenčík dražby s.r.o. ako žalovanému v 2. rade a Ing. Františkovi Hochsteigerovi ako žalovanému v 3. rade domáha určenia neplatnosti dražby bytu č. 12 na 7. p., vchod 28 bytového domu s. č. 116 v k. ú. Mlynárce, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou vyhotovenou notárkou JUDr. Zuzanou Korvinovou, notársky úrad so sídlom v Trenčíne č. N 576/2016, Nz 44787/20146, NCRIs 45826/2016. V uvedenom konaní súd rozsudkom č. k. 16C/18/2017-487 zo dňa 19.4.2021 žalobu zamietol a žalovaným v 2. a 3. rade priznal voči žalovanej (v predmetnom konaní žalobkyňa) nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov konania voči žalobkyňu nepriznal. Rozhodnutie o zamietnutí žaloby súd odôvodnil nedostatkom aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne, tiež s poukazom na skutočnosť, že žalobkyňa sa v zákonnej prekluzívnej lehote nedomáhala žalobou určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby voči všetkým účastníkom, ktorí musia v súdnom konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby vystupovať.

26. Na Okresnom súde Nitra ďalej na základe návrhu zo dňa 4.6.2018 prebieha pod sp. zn. 15C/66/2018 konanie o spore žalobkyne, ktorou je JUDr. Helena Gajdošová (žalovaná v tomto konaní) voči žalovanému Mestu Nitra, v ktorom sa žalobkyňa domáha, aby súd uložil žalovanému Mestu Nitra povinnosť previesť na žalobkyňu JUDr. Helenu Gajdošovú vlastníctvo k 3-izbovému bytu č. 11, 6. posch., VII. nadzemné podlažie podľa priloženej Zmluvy o prevode vlastníctva bytu. V žalobe žalobkyňa poukazuje na Zmluvu o prevode vlastníctva uvedeného bytu, ktorú dňa 28.1.1999 so žalovaným uzavrela. Pretože záväzok uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu nebol dodržaný, domáha sa žalobkyňa splnenia zmluvy v uvedenom súdnom konaní.

27. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a užítky a nakladať s ním.

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

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

30. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

31. Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

32. Podľa § 150 ods. 1 CSP strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu.

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

34. Bezdôvodné obohatenie je v Občianskom zákonníku konštruované ako záväzkový právny vzťah medzi tým, kto sa na úkor iného obohatil, a tým, na úkor koho došlo k bezdôvodnému obohateniu. Ustanovenie § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka obsahuje exemplifikatívny výpočet jednotlivých skutkových podstatí bezdôvodného obohatenia. 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 (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka). V súlade s ust. § 454 Občianskeho zákonníka sa bezdôvodne obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám. Inštitút bezdôvodného obohatenia vyjadruje zásadu občianskeho práva, že nikto sa nesmie bezdôvodne obohatiť na úkor iného, a pokiaľ k tomu dôjde, je povinný takto získaný prospech vrátiť (rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 3 Cdo 124/2002). Predpokladom vzniku bezdôvodného obohatenia je teda obohatenie sa obohateného na úkor iného. Znamená to, že majetok obohateného sa zvýši a majetok iného sa o túto časť zmenší, obe podmienky musia byť splnené súčasne. Vyžaduje sa existencia kauzálneho nexusu medzi majetkovým prospechom obohateného a majetkovou ujmom poškodeného.

35. Žalobca svoj nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v tomto konaní odvodzoval z užívania bytu v jeho vlastníctve žalovanou v období od 1.7.2017 do 30.11.2018. Podľa žaloby sa jednalo o byt č. 12 na 7. p. nachádzajúci sa v Nitre, na ulici Murániho 28, v bytovom dome s. č. 116. Žalovaná spochybňovala nadobudnutie vlastníckeho práva žalobcu k bytu č. 12 na základe dobrovoľnej dražby, poukazovala na skutočnosť, že neplatnosť dobrovoľnej dražby napadla žalobou, ktoré konanie je vedené Okresným súdom Nitra pod sp. zn. 16C/18/2017 a toto konanie doposiaľ nie je právoplatne skončené. Žalovaná na svoju obranu ďalej uvádzala, že ona byt č. 12. na 7. poschodí bytového domu nikdy neužívala a pozornosť súdu upriamovala na byt v rovnakom bytovom dome s. č. 116 s označením byt č. 11, ku ktorému uvádzala, že žalobca vlastníctvo bytu č. 11 nepreukázal. Žalovaná zároveň tvrdila, že k bytu č. 11 v roku 1998 uzavrela s vtedajším vlastníkom bytu č. 11 Mestom Nitra Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva uvedeného bytu, pričom v konaní vedenom tunajším súdom pod sp. zn. 15C/66/2018 sa voči Mestu Nitra domáha, aby súd Mestu Nitra uložil povinnosť previesť na žalovanú vlastnícke právo k bytu č. 11 na 6. poschodí, VII. nadzemné podlažie na Murániho 28 v Nitre.

36. Obranu žalovanej vyhodnotil súd ako účelovú a a jej námietky vyhodnotil súd ako nedôvodné, nespôsobilé spochybniť nárok, ktorý si žalobca voči nej uplatňuje.

37. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobcovi svedčí vlastnícke právo k bytu č. 12 na Murániho č. 28 v Nitre. Vlastnícke právo k uvedenému bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu s. č. 116 a prísluších pozemkoch o veľkosti 6492/331473 nadobudol žalobca na základe dobrovoľnej dražby, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou z 18.11.2016 vyhotovenou notárkou JUDr. PhDr. Zuzanou Korvinovou, notársky úrad so sídlom v Trenčíne. Žalovaná síce v priebehu konania spochybnila dobrovoľnú dražbou predmetného bytu a tým aj nadobudnutie vlastníckeho práva žalobcu k tomuto bytu, jej námietky však súd považuje za nedôvodné. Otázka platnosti dobrovoľnej dražby je predmetom samostatného konania vedeného tunajším súdom pod sp. zn. 16C/18/2017. Hoci uvedené konanie v súčasnosti nie

je právoplatne skončené, v predmetnej veci už súd rozsudkom zo dňa 19.4.2021 daný spor rozhodol, pričom žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby bola s poukazom na nedostatok aktívnej legitímácie žalobkyne i pasívnej legitímácie na strane žalovaných zamietnutá. Súd prejednávajúci tento spor sa v plnom rozsahu stotožňuje s odôvodnením predmetného rozsudku, pričom s poukazom na nedostatok vecnej legitímácie strán v predmetnom konaní vyvodzuje z uvedeného záver, že žalobe nemohlo byť vyhovené, platnosť dobrovoľnej dražby, na základe ktorej žalobca nadobudol vlastnícke právo k bytu nebola spochybnená, teda nie je spochybnené ani vlastnícke právo žalobcu k bytu č. 12 na Murániho 28 v Nitre. Vlastnícke právo žalobcu k bytu č. 12 žalobcovi patrilo i v období od 1.7.2017 do 30.11.2018, za ktoré si voči žalovanej uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

38. Vlastnícke právo žalobcu a ani nárok žalobcu uplatňovaný voči žalovanej v tomto konaní podľa názoru súdu nespochybňujú ani tvrdenia žalovanej, ktorými poukazuje na Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 28.1.1999. Podľa tejto zmluvy sa Mesto Nitra zaviazalo uzavrieť so žalovanou zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 11 na 6. poschodí bloku. Uzavretie uvedenej zmluvy medzi žalovanou a Mestom Nitra nebolo sporným, tiež nebolo sporným, že žalovaná s Mestom Nitra uzavrela dňa 30.11.1998 zmluvu o nájme bytu na dobu určitú od 1.12.1998 do 30.11.1999, čo vyplýva zo žalovanou predložených listinných dôkazov. Žalovaná však nepreukázala, že Mesto Nitra ako predchádzajúci vlastníč bytu č. 11 na 6. poschodí bytového domu na ul. Murániho č. 28 v Nitre s ňou uzavrelo zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Naopak, z tvrdení žalovanej je zrejmé, že k uzavretiu takejto zmluvy vôbec nedošlo, pričom žalovaná sa v konaní vedenom tunajším súdom pod sp. zn. 15C/66/2018 domáha práve uloženia povinnosti Mestu Nitra previesť na žalovanú vlastnícke právo k bytu č. 11 na 6. poschodí a 7. nadzemnom podlaží na Murániho 28 v Nitre.

39. Súd mal v konaní preukázanú aj tú skutočnosť, že žalovaná v období od 1.7.2017 do 30.11.2018 byt na Murániho 28 v Nitre užívala. Podľa názoru súdu nie sú dôvodné ani námietky žalovanej ohľadom nesprávneho označenia bytu. Z tvrdení žalobcu, ktoré neboli v konaní popreté je zrejmé, že došlo k zmenám v označeniach bytov a byt označený v minulosti (do r. 1998) ako byt č. 11 je v súčasnosti bytom č. 12 na 7. p., teda na 7. nadzemnom podlaží a 6. poschodí bytového domu. Akékoľvek ďalšie námietky žalovanej vyznievajú zmätočne, žalovaná sama používa rôzne označenia bytu. Z nájomných zmlúv uzavretých medzi stranami sporu mal súd preukázané, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaná ako nájomca sa tu dojednali, že žalovaná bude za podmienok uvedených v predmetných nájomných zmluvách užívať byt č. 12 o rozlohe 64,92 m<sup>2</sup>. Žalovaná v priebehu súdneho konania tieto zmluvy nenamietala, nesporovala ani označenie bytu v uvedených zmluvách, je teda zrejmé, že práve na základe uvedených nájomných zmlúv žalovaná v období od 1.12.2016 do 31.1.2017 na základe nájomnej zmluvy na krátkodobý nájom bytu zo dňa 20.12.2016 a v období od 1.2.2017 do 30.6.2017 na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 1.2.2017 predmetný byt č. 12 užívala a v užívaní tohto bytu žalovaná pokračovala i po uplynutí zániku nájmu. Tiež z úradného záznamu spísaného súdnym exekútorom JUDr. Petrom Kunom dňa 30.11.2018 je zrejmé, že žalovaná bola povinná vypratať a aj vypratala a odovzdala kľúče k bytu č. 12, nie j bytu č. 11.

40. Po uplynutí doby nájmu žalovaná byt č. 12 vo vlastníctve žalobcu užívala bez akéhokoľvek právneho titulu, bez toho, aby vlastníčkovi bytu za užívanie platila akúkoľvek náhradu. Žalovaná zároveň nepreukázala, že sa so žalobcom ako vlastníčkom nehnuteľnosti dohodla na bezodplatnom užívaní bytu. V dôsledku uvedeného žalovaná na úkor žalobcu získala majetkovú hodnotu. Majetkovú hodnotu v uvedenom zmysle totiž získa (obohatí sa) nielen ten, komu sa zvýšili aktíva alebo znížili pasíva, ale aj ten, komu sa neznížili aktíva, hoci by sa inak (pokiaľ by existoval právny dôvod plnenia) jeho majetkový stav zmenšil, pretože za prijímané plnenie by musel poskytovať náhradu. O plnenie bez právneho dôvodu tak ide tiež v prípade užívania bytu bez nájomnej či inej zmluvy alebo iného titulu. Keďže príjemca takéhoto plnenia nie je vzhľadom na povahu plnenia schopný vrátiť ho, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady (§ 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

41. Rozsah peňažného plnenia, ktoré je neoprávnený užívateľ povinný vydať, ak tento nie je stanovený predpisom, je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravidla právo užívania veci vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Obvyklé nájomné je nájomným tržným.

42. Žalobca v konaní preukázal výšku obvyklého mesačného nájomného v sume 480 eur priemerom 4 rôznych ponúk na prenájom porovnateľných bytov. Žalovaná túto výšku nenamietala, v konaní ani neuviedla, že žalobcom požadovaná suma je neprímeraná, tiež nepredložila žiadny dôkaz, z ktorého by vyplývala iná suma obvyklého nájomného. Pretože nebolo sporným, že žalovaná byt vo vlastníctve žalobcu užívala počas 17 mesiacov (1.7.2017 - -30.11.2018), žalobcovi vznikol nárok na zaplatenie bezdôvodného obohatenia vo výške zodpovedajúcej sume obvyklého nájomného za užívanie bytu počas 17 mesiacov, teda sume 8 160 eur (480 eur x 17 = 8 160 eur).

43. Žalobca sa voči žalovanej domáhal tiež zaplatenia sumy vo výške 629,52 eur titulom náhrad za služby spojené s užívaním bytu v roku 2017 a sumy vo výške 1 256,18 ako náhrady za služby spojené s užívaním bytu v roku 2018. Aj tento nárok považoval súd za dôvodný a preukázaný. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalovaná byt užívala počas celého roka 2017 a ďalej počas 11-tich mesiacov roka 2018 (do 30.11.2018). Z vyúčtovania správcu bytového domu za rok 2017 súd zistil celkovú sumu nákladov za služby spojené s užívaním bytu vo výške 1 500,90 eur. Pretože podľa tvrdení žalobcu mu žalovaná suma vo výške 871,38 eur uhradila, nezaplatená suma predstavuje čiastku 629,52 eur. Podľa vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu za rok 2018 predstavuje celková suma nákladov za celý rok 2018 čiastku 1 372,77 eur. Pomerná časť nákladov za obdobie od 1.1.2018 do 30.11.2018 je v sume 1 256,18 eur. Žalovaná nepreukázala, že sa mala akokoľvek na úhrade uvedených nákladov podieľať. Pokiaľ v konaní predložila potvrdenia banky o zadaní prevodu sumy vo výške 145,23 eur v mesiacoch 07 - 12/2017 a 01-05 a 07-10/2018, z týchto nevyplýva, že žalovaná mala žalobcovi, resp. správcovi bytového domu čiastky vo výške 145,23 eur aj skutočne uhradiť. Podľa poznámky na každom potvrdení ide len o informáciu o zadaní prevodu do spracovania, ktorá nie je zárukou samotnej realizácie prevodu. Žalobca vykonanie akýchkoľvek úhrad nákladov spojených s užívaním bytu žalovanou poprel, pričom žalovaná iný dôkaz k preukázaniu vykonania úhrad súdu nepredložila. Vykonanie úhrad žalovanou nevyplýva ani z jednotlivých potvrdení predložených správcovi bytového domu.

44. Celková suma nákladov uhradených žalobcom za služby spojené s užívaním bytu za obdobie, kedy byt užívala žalovaná, po zohľadnení platieb realizovaných žalovanou v roku 2017 predstavuje spolu 1 885,70 eur (suma 629,52 eur za rok 2017 a suma 1 256,18 eur za rok 2018). Aj tento nárok považoval súd za dôvodný v celom rozsahu.

45. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd žalovanú zaviazal uhradiť žalobcovi sumu vo výške spolu 10 045,70 eur (suma 8 160 eur titulom obvyklého nájomného za užívanie bytu + suma 1 885,70 eur titulom užívania služieb spojených s užívaním bytu).

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

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

48. Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 1.2.2013 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.

49. Súd žalobcovi priznal voči žalovanej i nárok na úroky z omeškania z jednotlivých dlžných súm, ktoré si žalobca uplatnil v zákonnej sadzbe s poukazom na vyššie citované ustanovenie § 517 Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. Žalovaná dlžnú sumu vo výške 8 789,52 eur neuhradila ani v lehote 7 dní určenej vo výzve žalobcu zo dňa 8.1.2019, ktorá jej bola preukázateľne doručená dňa 14.1.2019. Dňom 22.1.2019 sa tak dostala do omeškania a je povinná zaplatiť žalobcovi i úroky z omeškania z dlžnej sumy vo výške 8 789,52 eur. Na úhradu sumy vo výške 1 256,18 eur žalobca žalovanú vyzval e-mailom zo dňa 4.2.2020, v ktorom bola žalovaná vyzvaná na zaplatenie sumy vo výške 1 256,18 eur v lehote do 5.2.2020. Pretože žalovaná neuhradila ani túto dlžnú sumu, žalobca sa

voči nej dôvodne domáha zaplataenia úrokov z omeškania počnúc dňom nasledujúcim, teda od 6.2.2020 do zaplataenia.

50. Nárok žalobcu považoval súd za dôvodný v celom rozsahu, a preto žalobe vyhovel.

51. Podľa § 162 ods. 1 CSP súd konanie preruší, ak:

- a) rozhodnutie závisí od otázky, ktorú nie je v tomto konaní oprávnený riešiť,
- b) pred rozhodnutím vo veci dospel k záveru, že sú splnené podmienky na konanie o súlade právnych predpisov; v tom prípade podá Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) návrh na začatie konania,
- c) podal návrh na začatie prejudiciálneho konania pred Súdny dvorom Európskej únie podľa medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná; uznesenie o návrhu na začatie prejudiciálneho konania súd bezodkladne doručí ministerstvu spravodlivosti.

52. Podľa § 162 ods. 3 CSP o zamietnutí návrhu na prerušenie konania súd rozhodne spolu s rozhodnutím vo veci samej.

53. Podľa § 164 CSP ak súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha súdne alebo správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na také konanie poďnet.

54. Súd týmto rozhodnutím zároveň zamietol návrh žalovanej na prerušenie konania, ktorý žalovaná predniesla na pojednávaní dňa 19.5.2021. Žalovaná žiadala toto konanie prerušiť do právoplatného skončenia konaní vedených tunajším súdom pod sp. zn. 16C/18/2017 a sp. zn. 15C/66/2018. Pokiaľ ide o návrh žalovanej prerušiť toto konanie s poukazom na konanie prebiehajúce na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 16C/18/2017, o uvedenom návrhu už súd rozhodol v rozsudku zo dňa 11.5.2020 č. k. 19C/82/2019 tak, že návrh na prerušenie konania zamietol, keď mal za to, že žalovaná (v uvedenom konaní žalobkyňa) nemôže byť v konaní úspešná, pretože nie sú splnené podmienky vecnej legitímácie strán daného sporu, žalovaná neprekázala nijaký právny titul, od ktorého by mohla odvodzovať vlastnícke (prípadne iné) právo k spornému bytu, zároveň žaloba nebola podaná voči všetkým účastníkom, ktorí majú v konaní o určenie neplatnosti dražby vystupovať. Pokiaľ ide o konanie vedené Okresným súdom Nitra pod sp. zn. 15C/66/2018, súd nevzhladol dôvod na prerušenie tohto konania, pretože z podanej žaloby vo veci 15C/66/2018 je zrejmé, že táto sa týka bytu označeného ako byt č. 11 na 7. p. bytového domu s. č. 116, o. č. 28. Podľa výpisu z LV č. 8278 je uvedený byt vo vlastníctve Jána Vanka a manželky Heleny Vankovej, teda nie je ani vo vlastníctve Mesta Nitra, ktoré v predmetnom konaní vystupuje ako žalovaný a nie je ani vo vlastníctve žalobkyne. Uvedené konanie podľa názoru súdu pre výsledok prejednávaneho sporu nemá nijaký význam. Súd preto návrh žalovanej na prerušenie konania zamietol.

55. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Keďže žalobca bol v konaní úspešný v celom rozsahu a zatiaľ čo žalovaná nedosiahla žiadny materiálne merateľný úspech, súd priznal žalobcovi voči žalovanej náhradu trov konania v plnom rozsahu (100 %).

56. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) 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). (§ 363 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)

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.