

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 18CoCsp/21/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8318202960  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8318202960.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Daniely Babinovej a sudcov JUDr. Viery Kandrikovej a JUDr. Michala Boroňa, v právnej veci žalobcu: Bytové družstvo W., so sídlom O. XXXX, XXX XX W., IČO: XX XXX XXX, zastúpeného JUDr. Jánom Holotom, advokátom, so sídlom Komenského 2791/35, 069 01 Snina, proti žalovanej: I. D., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/X, XXX XX W., o zaplatenie 2.125,21 eur s prísl., o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu v Humenné, č. k. 7Csp/80/2018-81 zo dňa 25. 09. 2019, jednohlasne takto

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok okrem výroku I. a III.

Nepriznáva stranám sporu nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol nasledovne:

Súd návrh žalobcu zo dňa 11.04.2019 na zmenu žaloby zamietla.

Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 1 962,13 eur, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobu vo zvyšnej časti zamietla.

Žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania.

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 451 ods.1, 2, § 456, § 458 ods. 1, § 871 ods. 1, § 52 ods. 1 až 4 Občianskeho zákonníka. V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že právo osobného užívania družstevného bytu žalovanej trvalo od pridelenia tohto bytu v roku 1990 do 01.01.1991. Po tomto období nastala zmena v Občianskom zákonníku, kedy v zmysle § 871 ods. 1 sa zmenilo užívanie družstevného bytu na nájom. Podľa § 696 ods. 1 OZ, účinného od 01.01.1992 bol nájomca povinný uhrádzať nájomné, ako aj úhrady za služby poskytované spolu s užívaním bytu. V predmetnom období, za ktoré uplatnil žalobca nárok na zaplatenie nájomného, súd prvej inštancie na základe výsledkov vykonaného dokazovania dospel k záveru, že má nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Považoval stav medzi žalobcom a žalovanou za objektívny stav, kedy žalobca ako vlastník bytu č. XX, bloku S., W. vo vchode č. X, poschodie X, na ul. S. X v W. uplatnil nároky, ktoré má ako povinnosť platiť nájomca bytu, v danom prípade žalovaná. Nájom k predmetnému bytu skončil výpoveďou z nájmu ku dňu 30.11.2013. Od 01.12.2013 žalovaná užíva byt bez právneho dôvodu. Pri určení výšky tohto plnenia vychádzal z obvyklého nájomného a z obvyklých cien za užívanie obdobného bytu v tom čase, keď žalovaná užívala predmetný byt. V roku 2016 bola obvyklá cena za nájom a predpis platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy bytu 165,82 eur, v roku 2017 - 107,26 eur a v roku 2018 - 143,08 eur. Nebola dôvodná obrana žalovanej, že ide o spotrebiteľský spor, keďže v spore žalobca nevystupuje, ako dodávateľ, medzi stranami nie je žiaden zmluvný vzťah, ktorý by bolo možné podriaďiť pod ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách. Rovnako nebolo dôvodné tvrdenie žalovanej, že žalobca je zastúpený neoprávnenou osobou, keďže advokát v konaní mal riadne splnomocnenie, ktoré mu udelili štatutárne

zástupcovia žalobcu, čo overil súd prvej inštancie v obchodnom registri. Dospel k záveru, že žaloba je čiastočne dôvodná, keďže ku dňu 30.06.2018, tak ako bola podaná žaloba, výška pohľadávky žalobcu voči žalovanej bola 7.731,28 eur. Po odpočítaní pohľadávky žalobcu, ktorú si uplatnil v iných súdnych konaniach, t.j. 5.769,15 eur, ku dňu 30.06.2018 výška tejto pohľadávky bola 1.962,13 eur. Vychádzal z prehľadov zálohových platieb zo strany žalobcu na uvedený bytový dom i konkrétny byt žalovanej, ktorý bezprávne užíva žalovaná. Za obdobie od januára 2018 do júna 2018 išlo 6 mesiacov x 163,08 eur, čo je 987,48 eur a za obdobie od marca 2017 do decembra 2017, to bolo 9x107,26 eur, spolu tak 1.962,13 eura. Pokiaľ išlo o námietku premlčania žaloba bola podaná načas. Nárok bol uplatnený ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia od marca 2017, vtedy začala plynúť 2 ročná subjektívna lehota, a keďže žaloba bola podaná dňa 18.07.2018, tým pádom bola podaná v lehote dvoch rokov od plynutia subjektívnej premlčacej lehoty, ktorá uplynula až po 01.04.2019. Preto vyhovel žalobe o sumu 1.962,13 eur a vo zvyšku žalobu zamietol. Zamietol aj nárok žalobcu uplatnený ako poplatok z omeškania, ktorý v zmysle zákona, teda konkrétne Občianskeho zákonníka, má platiť nájomca. V danom prípade však išlo o bezdôvodné obohatenie vo výške obvyklého nájmu, a preto nebolo možné tento nárok priznať.

3. Výroky o trovách konaniach boli odôvodnené § 255 ods. 1, 2 a § 262 ods. 1 CSP.

4. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie žalovaná. Poukázala na to, že napadla neplatnosť doručenej výpovede z nájmu, nie je pravdou, že byt užíva neoprávnené. Poukazovala rovnako na to, že kto je oprávnený konať za žalobcu, žalobca podal návrh na vypratanie bytu, táto vec nie je ešte skončená. Ďalej konštatovala, že nechápe, prečo žalobcom je Bytové družstvo W., keď ona bola členkou a nájomkyňou bytu, ktorý jej prideliť OSBD v Z. ešte dňa 29.03.1990, nemá vedomosť o tom, že by OSBD Z. zaniklo. Zároveň požiadala o odkúpenie tohto bytu a podľa jej názoru bol porušený transformačný zákon, lebo mala právo na odkúpenie tohto bytu. Bytové družstvo vzniklo až 01.05.1991 (Bytové družstvo W.), preto s ním nemala uzavretú nájomnú zmluvu, ani dohodu o užívaní bytu. X.. Z., ktorý zastupuje žalobcu, spolupracuje aj s jej bývalým manželom a dohodli sa na tom, že dostane výpoveď z nájmu. Spoločný nájom vznikol platne, nájomná zmluva bola uzavretá platne a zrušiť ju môže len súd. Bytové družstvo W. podalo žalobu o vypratanie bytu, no bola to neoprávnená osoba, preto proti tomuto rozsudku sa odvolala. Podľa jej názoru má právo na bezplatné bývanie v tomto byte, nájomný vzťah medzi žalobcom a ňou nevznikol. S OSBD Z. mala uzavretú dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu na dobu neurčitú na jej meno: I. H. za slobodna, ešte dňa XX.XX.XXXX. Následne uzavrela manželstvo a vznikol obom manželom spoločný nájom. Bytové družstvo W. neuneslo dôkazne bremeno jednak o tom, že by vzniklo nejaké bezdôvodné obohatenie a že má vecnú legitímáciu v tomto konaní. Poplatok z omeškania bol zamietnutý, rovnako mala byť zamietnutá celá žaloba. Nemožno uznať nároky, ktoré boli uplatňované v tejto žalobe, preto navrhla zrušiť rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátiť na ďalšie konanie.

5. K tomuto odvolaniu sa vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že odvolanie žalovanej neobsahuje žiadne nové skutočnosti, ktoré by menili postoj súdu, resp. žalobcu k uplatnenému nároku. Žalobkyňa neuhradila žiadnu sumu, a preto navrhuje potvrdiť rozsudok súdu prvej inštancie.

6. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadrila žalovaná, ktorá uviedla, že podanie žalobcu nebolo autorizované. Vo vyjadrení k jej odvolaniu v podaní je uvedené, že zastupuje Bytové družstvo W. ako fyzická osoba X.. Z., pritom štatutárnym zástupcom je P. Y.. Pokiaľ sa uplatňuje nárok na základe nájomnej zmluvy, mala byť predložená nájomná zmluva, žalobca nemá vecnú legitímáciu v tomto konaní. Žalovaná naďalej zdôrazňuje, že je spotrebiteľkou a súd je povinný ju chrániť. Boli porušované jej práva. X.. Z. vystupuje v konaní ako fyzická osoba a nie ako zástupca žalobcu. Poukázala na jeho neúčast' na pojednávaní, rovnako väzby medzi predstavenstvom Bytového družstva W. X.. Z.. Napriek všetkým jej argumentom stále žalobca, resp. fyzická osoba X.. Z. vyhráva.

7. K tomuto vyjadreniu žalovanej sa vyjadril žalobca. Poukázal opätovne na to, že žiadne nové skutočnosti žalovaná neuviedla, nie sú tieto dôvody relevantné v tomto konaní, a preto navrhuje rozsudok potvrdiť.

8. Krajský súd v Prešove, ako súd odvolací prejednal rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 378, § 379 a § 380 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je dôvodné. Súd prvej inštancie dôsledne zistil skutkový stav a vec aj správne právne posúdil. Na týchto skutkových a právnych zisteniach sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania.

9. Podľa § 451 ods. 1, 2 OZ, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. 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.

10. Podľa § 871 ods. 1 OZ, právo osobného užívania bytu a právo užívania iných obytných miestností a miestností neslúžiacich na bývanie vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, sa mení dňom účinnosti tohto zákona na nájom. Spoločné užívanie bytu a spoločné užívanie bytu manželmi sa mení na spoločný nájom.

11. Podľa § 696 ods. 1, 2 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. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanovuje inak.

12. Z obsahu spisu vyplýva, že rozhodnutím zo dňa 29.03.1990 bol členke bytového družstva, t.j. žalovanej pridelený byt č. XX v bloku S. vo vchode X., poschodie X, pozostávajúci z jednej izby, kuchyne a príslušenstva.

Zápisnicou o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 29.03.1990 členka bytového družstva, žalovaná, uvedený byt prevzala do užívania.

13. Výpoveďou z nájmu zo dňa 26.08.2013, doručenu žalovanej dňa 27.08.2013, žalobca dal žalovanej výpoveď z nájmu bytu č. XX bytového domu S. na ul. S. XXXX/X, W. podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka z dôvodu naplatenie platieb a úhrad za plnenia poskytované s nájmom podľa § 697 Občianskeho zákonníka. Ku dňu 01.08.2013 nedoplatok bol vo výške 2.679,32 eur bez prísl. Výpovedná lehota bola podľa § 70 ods. 3 Občianskeho zákonníka tri mesiace a nájomný pomer sa mal skončiť posledným dňom trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá mala začať plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa mesačného zálohového predpisu platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy X/XXXX, výška predpisu zálohových platieb bola 165,82 eur mesačne. Pri položke nájomné nie je uvedená žiadna suma.

Podľa mesačného zálohového predpisu platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy X/XXXX, výška predpisu zálohových platieb bola 107,26 eur mesačne. Pri položke nájomné nie je uvedená žiadna suma.

Podľa mesačného zálohového predpisu platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy X/XXXX, výška predpisu zálohových platieb bola 163,08 eur mesačne. Pri položke nájomné nie je uvedená žiadna suma.

14. Z prehľadu úhrad vystaveného žalobcom vyplýva, že ku dňu 30.06.2018 bol celkový nedoplatok žalovanej vo výške 7.731,28 eur.

15. Okresný súd Humenné rozsudkom č. k. 5C/392/2013-143 zo dňa 25.05.2015 v konaní o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, zamietol žalobu žalobkyne, žalovaným náhradu trov konania nepriznal. Rozsudok odôvodnil tým, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala vyslovenia, že výpoveď z nájmu bytu, ktoré jej dalo Bytové družstvo W. podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, je neplatná. Podľa žalobkyne Bytové družstvo W. nemalo právo dať jej výpoveď z nájmu bytu, lebo samo viackrát porušilo zákon, a to v tom zmysle, že nepreviedlo protizákonne byt do osobného vlastníctva žalobkyne. Súd prvého stupňa uzavrel, že žalobkyňa si uplatnila nárok na vyslovenie neplatnosti výpovede včas, účastníkom konania sa neskôr po podaní žaloby stal aj bývalý manžel žalovanej, ktorý bol spoločným nájomcom bytu, a teda okruh účastníkov konania bol úplný. V konaní bolo zistené, že žalobkyňa a ani žalovaný v 2. rade (bývalý manžel žalobkyne) nezaplatili žalovanému v 1. rade dlh, čím by dôvod výpovede nájmu zanikol. Keďže žalobkyňa ani žalovaný v 2. rade nezaplatili dlžné nájomné a

neuzavreli so žalovaným v 1. a 2. rade ani dohodu o spôsobe úhrady týchto súm, mal súd za preukázané, že dôvody výpovede boli v súlade so zákonom, a preto žalobu zamietol.

16. Krajský súd Prešove rozsudkom sp. zn. 23Co/254/2015 zo dňa 26.10.2016 rozhodnutie prvoinštančného súdu potvrdil. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol: „V konaní bolo preukázané a nespochybňuje to ani žalobkyňa, že neplatila platby a úhrady za plnenia poskytované s nájmom bytu, a teda bol daný dôvod na výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Výpoveď žalovaného z 26.08.2013 spĺňa všetky požiadavky zákona a bol preukázaný aj hmotnoprávny dôvod výpovede. V konaní nebolo preukázané, že žalobkyňa je vlastníčkou bytu, že tento byt vydržala alebo že má právo na prevod vlastníctva tohto bytu. Tieto skutočnosti žalobkyňa len tvrdila, avšak nesporným je fakt, že ako vlastník predmetného bytového domu je zapísaný žalovaný v 1. rade. Žalobkyňa nemohla byť vydržať, pretože neexistuje titul, na základe ktorého by sa odôvodnene mohla považovať za vlastníka tohto bytu. Skutočnosť, že žalobkyňa je v hmotnej núdzi mohol podľa § 711 ods. 5 Občianskeho zákonníka spôsobiť, že pokiaľ by žalobkyňa zaplatila dlžné nájomné, zanikol by tým dôvod nájmu bytu. Súd prvého stupňa však skonštatoval a nepopiera to ani žalobkyňa, že k zaplateniu dlžného nájomného nedošlo. Preto je správny záver súdu prvého stupňa, že výpoveď je platná a správny je aj jeho záver o zamietnutí žaloby. X. Z. za žalovaného nekoná ako zástupca, ale ako pracovník, nie je možné ho teda považovať za neoprávnenú osobu. Nájomná zmluva medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade je existujúca a platná aj napriek tomu, že po uzavretí manželstva nedošlo k uzavretiu ďalšej nájomnej zmluvy. Nájomný vzťah, ktorý vznikol medzi žalobkyňou a žalovaným sa po uzavretí jej manželstva zmenil na spoločný nájom manželov bez toho, aby bolo potrebné uzatvárať novú zmluvu. Existencia nájomného vzťahu teda v konaní bola preukázaná.“

17. Z odvolacích dôvodov žalovanej vyplýva, že jednak spochybňuje aktívnu vecnú legitímáciu Bytového družstva W., keďže dohoda o odovzdaní a užívaní bytu bola uzavretá 29.03.1990 s OSBD Z.. V tejto súvislosti poukazuje odvolací súd, že Bytové družstvo W. je vedené ako vlastník bytu, ktorý je predmetom tohto sporu, čo konštatuje v bode 22. aj súd prvej inštancie, táto vec sa ani do odvolacieho konania nezmenila. Ďalej je potrebné poukázať na obchodný register, z ktorého takisto vychádzal súd prvej inštancie a z ktorého vyplýva, že bývalé OSBD Z. sa rozčlenilo na Bytové družstvo Z. a Bytové družstvo W. dátumom 15.05.1991, a to v súvislosti so vznikom nového územno-správneho členenia, teda nových okresov. Z toho dôvodu ako vlastník bytu, žalobca, má právo podať žalobu voči žalovanej.

18. Je nesporné napriek tomu, že žalovaná túto skutočnosť nechce akceptovať, že bolo právoplatne rozhodnuté o tom, že žalobca dôvodne dal výpoveď z nájmu žalovanej predmetného bytu pre neplatenie nájomného. Výpoveď z nájmu bytu bol osobitným konaním pred Okresným súdom v Humennom prejednaný pod sp. zn. 5C/392/2013, a to na podnet žalovanej, ktorá v tomto konaní vystupovala ako žalobkyňa. Domáhala sa vyslovenia neplatnosti tejto výpovede. V dôsledku odvolania žalovanej v postavení žalobkyne prejednal vec Krajský súd v Prešove v konaní pod sp. zn. 23Co/254/2015. Bol potvrdený rozsudok o zamietnutí neplatnosti, výpoveď z nájmu, ktorú podala žalovaná v postavení žalobkyne, a tým zanikol jej nájomný vzťah. Okresný súd v Humennom rozsudkom č. k. 5C/204/2014-109 zo dňa 18.05.2017 rozhodol o vypratání bytu. Rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Prešove č. k. 24Co/25/2018-163 zo dňa 13.11.2018.

19. Rovnako súd prvej inštancie vysvetlil, že zo zákona došlo k zmene vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom družstevných bytov podľa § 871 ods. 1 OZ, kedy užívanie bytu sa zmenilo zo zákona od 01.01.1992 na nájomný vzťah. Pokiaľ išlo o povinnosť platiť poplatky žalobcovi (keďže nájomný vzťah zanikol), žalovaná je povinná platiť titulom bezdôvodného obohatenia poplatky rovnajúce sa obvyklému nájomnému. Žalovaná bez právneho dôvodu naďalej sa v byte zdržiava a poplatky žalobcovi neuhrádza. Súd prvej inštancie vychádzal z listinných dôkazov, ktoré predložil žalobca, t. z. rozpisu poplatkov za užívanie bytu v rokoch, ktoré boli predmetom tohto konania, teda od marca r. 2017 až do júna r. 2018. Vzhľadom k tomu, že sa odvolala len žalobkyňa, odvolací súd sa zaoberal len výrokmi II. a IV., teda povinnosťou zaplatiť žalobcovi plnenie a náhradou trov konania, ktorý je spojený výrok s výrokom II.

20. Pokiaľ ide o X. Z., zo žaloby vyplýva, že zastupuje žalobcu Bytové družstvo W. ako advokát, ktorému žalobca, ako klient, udelil plnomocenstvo na zastupovanie v tomto konaní, čo vyplýva jednoznačne z č. I. 26, toto splnomocnenie má všetky náležitosti a podpísaný je predsedom a podpredsedom predstavenstva Bytového družstva W., čo vyplýva aj z obchodného registra, ktorým sa súd prvej inštancie oboznamoval v čase, kedy tento spor prebiehal.

21. Zo všetkých týchto dôvodov považoval odvolacie námietky, ktoré opakovane žalovaná používa aj v iných konaniach za nedôvodné a rozhodnutie súdu prvej inštancie vo výrokoch II. a IV., v ktorých podala odvolanie žalovaná, za vecne správne. Potvrdil rozsudok v jeho napadnutej časti podľa § 387 ods. 1, 2 CSP. Nezaoberal sa výrokmi I., III., ktoré neboli odvolaním napadnuté (§ 379 CSP).

22. Vo vzťahu k náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd prihliadal na rozhodnutie súdu prvej inštancie na č. l. 120, kde sú zistené majetkové pomery žalovanej. Osobitným uznesením bolo priznané oslobodenie od súdneho poplatku za podané odvolanie a z týchto dôvodov so zreteľom na pomery žalovanej, ktorá je evidovaná ako uchádzač o zamestnanie, bez príjmu s tým, že má ešte pôžičku, ktorú musí splácať a viaceré súdne konania, rozhodol o trovách odvolacieho konania podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 257 CSP a nárok na náhradu trov konania ani jednej zo strán nepriznal.

23. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).