

Súd: Okresný súd Michalovce  
Spisová značka: 10C/179/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7716208001  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 12. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zdenko Švárný  
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2020:7716208001.18

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce, sudca JUDr. Zdenko Švárný, v právnej veci žalobcu A. B., nar. XX.X.XXXX, ul. Svornosti 2, Michalovce, zastúpeného JUDr. Iveta Marcinová, advokátka AK Michalovce, Nám. Slobody 13, proti žalovanému C. D., nar. XX.X.XXXX, ul. I. Krasku 33, Michalovce, zastúpeného JUDr. Ľubomírom Hudákom, advokátom AK Humenné, Mierová 87, v konaní o zaplatenie nájmu s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 17.200,42 EUR spolu s 9% úrokom z omeškania od 28.08.2013 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. P r i z n á v a žalobcovi voči žalovanému 100% náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa pôvodne voči žalovaným podanou žalobou dňa 28.08.2013 domáhal zaplatenia nájmu z nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX k.ú. E. ako spoluvlastník v podiele 1 a tiež trov konania. Dňa 26.04.2016 účastníci uzatvorili zmier na sumu 5.000,-€, pričom ostatné nároky žalobcu boli vylúčené na samostatné konanie uznesením zo dňa 26.4.2016.

2. Z výsledkov vykonaného dokazovania súd zistil tento skutkový stav :

3. Žalobca sa svojím návrhom došlým súdu dňa 28.8.2013 domáhal zaplatenia nájmu v celkovej sume 22.200,42€ spolu s úrokom z omeškania a to na tom základe, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX k.ú. E. a to parcela č. 212 zastavaná plocha o výmere 74m<sup>2</sup>, parcela č. 213 zastavaná plocha o výmere 213m<sup>2</sup> ako aj reštaurácia Tatra súp.č. X, postavená na parcele č. 213 v pomere 1-ce. Svoj podiel nadobudol darom od žalovaných 21.9.1998. uvedené priestory boli prenajímané a to firmou Gastro spol. s.r.o., SAD, Bus-tour, Inf kanc a firmou Mecom Trade s.r.o.. Od februára 2011 od prvého rozhodnutia Krajského súdu v Košiciach do apríla 2013 nájom z uvedených nehnuteľností v celosti poberali žalovaní, čím došlo k ich bezdôvodnému obohateniu v zmysle § 451 OZ, pričom za rok 2011 si uplatňoval nájomné vo výške 4.204,90€, nájom za rok 2012 13.500,20€ a za rok 2013 4.495,32€.

4. Z listu žalovaných zo dňa 26.4.2016 (č.l.87) pôvodného spisu 20C 172/2013 súd zistil, že nie sú ochotní akceptovať výšku zaplatenia a vrátenia polovice nájmu v celkovej výške 31.795,-€ ako aj výšku úrokovej sadzby, pričom poukázali, že v r. 2011-2013 museli zaplatiť daň za budovu a daň z príjmu daňovému úradu v celkovej výške 9.538,-€. Nehnuteľnosť sa po rekonštrukčných prácach vykonaných v r. 2012 niekoľkonásobne zhodnotila a cena nehnuteľnosti je neporovnateľne vyššia. V r. 2012 investovali finančné prostriedky získané z nájmu od r.2011 24.461,-€, pričom žiadali žalobcu na vrátenie polovice nákladov spojených s nehnuteľnosťou vo výške 16.999,61€ bezúročne.

5. Z prílohy k listu súd zistil, že celkové vykonané rekonštrukčné práce v r. 2012 na nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX k.ú. E. predstavovali 24.461,-€, daň za budovu za roky 2012, 2013 5.024,32€ a daň z príjmu daňovému úradu r. 2011 1.272,58€, r. 2012 1.429,60€ a r. 2013 1.811,71€.

6. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní dňa 2.2.2018 uviedla, že v prípade, že by list žalovaných zo dňa 26.4.2016 za náklady z r. 2012 mal byť vzájomný návrh alebo kompenzačné námietky, považuje to za premlčaný nárok v celom rozsahu, keďže si to uplatnili až po lehote 2 rokov.

7. Zo zmluvy o prenájme nebytových priestorov uzavretej medzi žalovaným a Mecom Trade s.r.o. zo dňa 7.8.1997 súd zistil, že prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti prenecháva do prenájmu nájomcovi tento nebytový priestor, pričom cena nájmu za prvý rok nájmu predstavuje sumu 10.000,-Sk mesačne splatnej do 15-teho dňa príslušného mesiaca nasledujúceho štvrťroka a za ďalšie trvanie nájomného vzťahu výška nájmu je pevne dohodnutá 200.000,-Sk ročne, ktoré sa bude uhrádzať v mesačných splátkach po 16.666,-Sk.

8. Z dodatku č. 1 zo dňa 12.1.1999 k uvedenej zmluve súd zistil, že predmetom dodatku je cena nájmu za prenajaté nebytové priestory v sume 213.400,-Sk (čo je v prepočte 7.083,58 €) ročne, ktoré sa budú uhrádzať v štvrtročných splátkach po 53.350,-Sk (v prepočte na € predstavuje sumu 1.771,-€ štvrtročne).

9. Z dodatku č. 2 k uvedenej zmluve súd zistil, s tým, že sa mení odsek v článku III pôvodnej zmluvy Doba nájmu a to tak, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

10. Z dodatku č. 3 zo dňa 5.4.2012 súd zistil, že s účinnosťou od 1.4.2012 nájomné sa stanovuje na dohodnutú sumu vo výške 1.950,-€ kvartálne, nájomné je splatné pravidelne kvartálne vo výške 1.950,-€ vždy k 15-temu dňu príslušného mesiaca. Z Nájomnej zmluvy uzavretej medzi Pohostinstvom Tatra, zastúpeným žalovaným a Slovenskou autobusovou dopravou zo dňa 16.3.2000 súd zistil, že títo uzatvorili nájomnú zmluvu na užívanie nebytových priestorov, pričom nájomné za obdobie 1 roka predstavuje 84.000,-Sk, čo predstavuje štvrtročné nájomné vo výške 21.000,-Sk, zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2000 do 31.12.2000.

11. Z predložených faktúr, ktoré žalovaný fakturoval nájomcovi Mecom Trade za obdobie rokov 2011 súd zistil, že z fa č. 2011/2003 zo dňa 3.10.2011 je táto vystavená na sumu 1.771,-€, čo je nájom za mesiac júl, august, september 2011. Z fa č. 2012/04 zo dňa 9.1.2012, ktorá je takisto na sumu 1.771,-€ - ide o nájomné za obdobie 10,11,12/2011, ďalej fa č. 2012/1 zo dňa 3.4.2012 na sumu 1.771,-€ je za obdobie 1-3/2012, fa č. 2012/2 zo dňa 4.7.2012 na sumu 1.950,-€, pretože na základe dodatku č. 3 zo dňa 5.4.2012 došlo k zvýšeniu nájmu a ide o obdobie 4-6/2012. Fa č. 2012/3 zo dňa 2.12.2013 na sumu 1.950,-€, ide o nájom za obdobie mesiacov 7-9/2012, a fa č. 2013/4 zo dňa 9.1.2013 na sumu 1.950,-€ ide o nájom za mesiace 10-12/2012. Ďalej fa č. 2013/01 zo dňa 5.4.2013 na sumu 1.950,-€ je vyfakturovaná za obdobie mesiacov 1-3/2013 a fa č. 2013/2 na sumu 1.950,-€ bola vyfakturovaná za nájom za mesiace 4-6/2013. Táto faktúra je zo dňa 1.7.2013.

12. Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 23.3.1999 uzavretej medzi C. D. ako prenajímateľom a Gastrom s.r.o. ako nájomcom súd zistil, že predmetom zmluvy je prenechanie nájomcovi za odplatu dočasne užívať pozemok vedený na LV č. XXXX k.ú. E., parc.č. 212 zastavaná plocha o výmere 74m<sup>2</sup>, zastavaná plocha o výmere 902m<sup>2</sup>, Reštaurácia Tatra vedené na tom istom LV č. súp. 9 na parcele č. 213 za nájomnú sumu 90.000,-Sk mesačne.

13. Z dodatku č. 3 k zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 23.3.1999, zo dňa 24.10.2003 súd zistil, že prenajímateľ C. D. a A. B. a nájomca Gastro s.r.o. doplnili predmet zmluvy o nebytové priestory o výmere 85m<sup>2</sup>. Ide o priestory, ktoré užívala SAD od 1.1.2004 do 17.4.2014 s tým, že za tento nebytový priestor nájomca bude platiť 5.000,- Sk mesačne C. D. a 5.000,-Sk A. B. mesačne.

14. Z príjmových dokladov za r. 2011 súd zistil, že sa tu nachádza 8 príjmových dokladov na sumu 165,97 € čo predstavuje sumu 1.327,76€ za rok 2011 t.j. za obdobie 9,10,11,12/2011. Z príjmových dokladov za r. 2012 súd zistil, že za každý mesiac bolo žalovanému vyplatené nájomné vo výške 331,94€ mesačne, pričom 18 príjmových dokladov je na sumu 165,97€ a 3 príjmové doklady sú na sumu 331,94€.

Z uvedených príjmových dokladov súd zistil, že žalovanému bola vyplatená z nájmu za SAD suma vo výške 6.638,80€.

15. Z dodatku č. 4 k zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 23.3.1999 a dodatku č. 1 zo dňa 28.8.2003, zo dňa 30.3.2004 súd zistil, že cena nájmu za prenajaté nehnuteľnosti od 1.4.2004 činí 40.000,-Sk mesačne s tým, že suma 20.000,-Sk sa vyplatí osobne C. D. a suma 20.000,-Sk sa vyplatí A. B. osobne za každý mesiac. Z príjmových dokladov za rok 2011, 2012 a 2013 súd zistil, že za žalované obdobie nájomca Gastro vyplatil žalovanému sumu 26.555,20 €.

16. Z úmrtného listu (č.l.57) súd zistil, že F. D., nar. XX.X.XXXX, bytom E., G. F. XX, zomrela dňa XX.X.XXXX.

17. Z uznesenia o schválení dohody o vyporiadaní BSM manželov 12D 443/2019 zo dňa 7.8.2019 súd zistil, že majetok poručiteľky nadobúda C. D., nar. XX.X.XXXX.

18. Súd teda pokračoval v konaní už len so žalovaným C. D..

19. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 21.11.2019 uviedol, že po preštudovaní spisu, ako nový právny zástupca dospel k záveru, že v podstate čo sa týka nároku žalobcu, tento neuznávajú, pretože už jeho predošlý právny zástupca navrhol započítanie pohľadávok v danej veci ohľadne žalovaného na uplatnenie kompenzačných položiek trval, ktoré boli tvorené jednak výdavkami na rekonštrukciu, jednak výdavkami platenia dane. Preto má za to, že pohľadávka je schopná na započítanie. Preto poukázal na to, že na započítanie sú spôsobilé pohľadávky, ktoré možno uplatniť na súde. V danom prípade sa pohľadávky stretli, nakoľko ide o roky 2011, 2012, 2013. Poukázal na to, že celková suma jeho klienta na započítanie je 26.216,-€ v zmysle predložených faktúr, z toho polovica je 13.108,25€, ktoré si nárokuje. K tomu 2.512,-€ je daň a tiež daň z príjmu vo výške 1.350,-€. Vzájomný návrh na započítanie vo výške 16.971,50€ žiadajú, aby boli započítané, aby sa k tomu právna zástupkyňa žalobcu vyjadрила.

20. Právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že vzhľadom k prednesu právneho zástupcu žalovaného s poukazom na údajné započítanie pohľadávok, že je to v podstate nová právna skutočnosť, ktorú právny zástupca na tomto pojednávaní uvádza. Poukázala na to, že je pravdou, že predchádzajúci právny zástupca žalovaného JUDr. Šafárik spomínal, že došlo k započítaniu, ale nejakým bližším to neodôvodňoval a z toho dôvodu ide podľa jej názoru o novotu zo strany žalovaného, pretože podľa jej názoru k započítaniu je potrebné zaujať stanovisko.

21. Právny zástupca žalovaného uviedol, že nejde v žiadnom prípade o nejaké nové skutkové podanie. Poukázal na právny stav doterajšieho konania, kde je jasne uvedené, kde predošlý právny zástupca uplatnil pohľadávku. Doklady už boli doložené na predošlých pojednávaniach a do dnešného dňa sa k nim právna zástupkyňa žalobcu nevyjadрила.

22. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní dňa 30.1.2020 uviedla, že čo sa týka započítania, podľa jej názoru nedošlo a ani nemohlo dôjsť k započítaniu v zmysle ust. § 580 OZ, ktorý pomerne jasne určuje základné podmienky na započítanie. Týmto sú predovšetkým pohľadávky musia byť vzájomné, zároveň musia byť rovnakého druhu, musia byť splatné a započítanie nesmie byť zo zákona vylúčené. Základným predpokladom na to, aby došlo k započítaniu je, že musí byť vykonaný započítací prejav. Podľa jej názoru zo strany žalovaného nebol doručený žiadny započítací prejav týchto pohľadávok vo vzťahu k žalobcovi, pretože predchádzajúci právny zástupca iba konštatoval to, že k započítaniu údajne došlo a pohľadávky sa vzájomne stretli. Poukázala na ustálenú rozhodovaciu súdnu prax v tejto otázke a to napr. uznesenie NS SR sp.zn. 1NCdo 11/2008, v zmysle ktorého k započítaniu nedochádza automaticky len čo sa pohľadávky stretli, vyžaduje sa na to právny úkon niektorého z účastníkov záväzkového právneho vzťahu. Musí ísť o prejav adresovaný druhému účastníkovi, z ktorého je zrejme, ktorá pohľadávka a v akom rozsahu sa uplatňuje na započítanie proti pohľadávke veriteľa. Započítací prejav možno uplatniť po tom, keď sa pohľadávky stretli a to od okamihu splatnosti pohľadávky, ktorá sa splatnou stala ako posledná. Poukázala na tú skutočnosť, že nie je splnená základná podmienka na možnosť započítania a to je splatnosť. Čo sa týka uplatnenej pohľadávky žalovaného uviedla, že táto nemohla byť splatnou a to z toho dôvodu, že náhrada za investície do nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v režime podielového spoluvlastníctva, tak nároku na výplatu takejto náhrady vzniká až právoplatným

rozhodnutím súdu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pričom poukázala na rozhodnutie NS SR sp.zn. 4Cdo 148/2017 z 21.11.2018. Vo vzťahu k údajným rekonštrukciám a opravám predmetnej nehnuteľnosti uviedla, že tieto od začiatku rozporovali. Nemajú vedomosť o tom, že by takéto investície boli vykonané a poukázala na skutočnosť, že faktúry, ktoré sa nachádzajú v súdnom spise a to faktúra č. 2012/32 a faktúra 2012/14, faktúra 2011/9 vyplývajú skutočnosti, že žalovanému vystavil podnikateľský subjekt H. I. z ktorých vyplýva skutočnosť, že sumu vo výške 11.943,50 € fakturoval za dodaný materiál, ktorým sú plastové okná 15 ks, vchodové dvere 2 ks, sieťky na okná 4 ks, parapety 11 ks, výstuhy nad oknami 15ks, ďalej faktúra č. 2012/14 fakturovaná vo výške 5.519,-€ za natieranie strechy, v čom je zahrnutý materiál plus práca. Spochybňovala tiež, že by žalovaný mal vyplatiť fakturujúcemu H. I. sumu 26.216,50€.

23. Z vyjadrenia právneho zástupcu žalovaného, doručeného súdu dňa 9.3.2020, súd zistil, že vyjadrenie právnej zástupkyne žalobcu na pojednávaní považujú za účelové a nedôvodné, v rozpore so skutkovým stavom veci. Trval na doterajších vyjadreniach a dôkazoch predložených v spise a poukázal na to, že neuznávajú nárok žalobcu a odmietajú povinnosť uhradiť celkovú sumu, nakoľko si uplatnili kompenzačné položky, na ktorých trvajú. Tieto položky boli riadne súdu doložené a to výdavkami na rekonštrukciu, platenie dane, ktoré boli presne dokladované faktúrami a príjmovými dokladmi. Preto tvrdil, že pohľadávka je schopná na započítanie a v žiadnom prípade nemôže súhlasiť s vyjadrením právnej zástupkyne žalobcu, že podľa jej názoru nedošlo k započítaniu. S poukazom na ust. § 580 OZ, uviedol, že je zrejmé, že splnil všetky zákonom predložené podmienky na započítanie. Tvrdil, že došlo aj k započítaciu prejavu a to priamo na pojednávaní dňa 21.11.2019, kedy tento prejav bol doručený druhej strane, čo je jasne preukázané, keďže vošli do sféry žalobcu v danom okamihu. Uviedol, že pohľadávky sa stretli, nakoľko ide o roky 2011, 2012 a 2013 a ich vzájomný návrh na započítanie bol 16.971,50 €, čo žiadali započítať. Tvrdenie žalobcu, že nemá vedomosť, aby také investície boli vykonané, je absolútne irelevantné, vzhľadom na doterajší priebeh konania, keďže už samotný predchodca právneho zástupcu žalovaného uvádzal, a navrhoval v prípade rozporovania investícií vykonať znalecké dokazovanie, k čomu sa žalobca nevyjadril a nezaujal stanovisko.

24. Právna zástupkyňa žalobcu dňa 9.3.2020 uviedla, že z tohto písomného vyjadrenia, ktoré jej bolo doručené na mailovú adresu, tvrdená skutočnosť, aby priamo na pojednávaní dňa 21.11.2019 malo dôjsť k započítaciu prejavu. Poukázala na ust. § 580, ktoré rozoberala na predchádzajúcom pojednávaní. Uviedla, že z jej pohľadu ešte nenastala splatnosť pohľadávky a teda nie je možné urobiť takýto započítací prejav, ktorý podľa jej názoru ani nikdy urobený nebol. Pri takto vynaložených investíciách sa výška vrátenia bezdôvodného obohatenia resp. majetkového prospechu vyčísluje takým spôsobom, že ide o zhodnotenie podielu a teda o rozdiel hodnoty predmetnej nehnuteľnosti po vynaložení investícií, v porovnaní s tým, akú hodnotu mala pred vynaložením týchto investícií.

25. Právny zástupca žalovaného uviedol, že vyjadrenie právnej zástupkyne žalobcu je úplne irelevantné. Poukázal na to, že v danom prípade nie je možné miešať podielové spoluvlastníctvo, nakoľko v čase, kedy došlo k investíciám a prestavbe predmetného objektu, resp. opravy daného objektu, nakoľko bola potrebná, tým pádom v tom čase bol klient výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Čo sa týka splatnosti, podľa jeho názoru, pohľadávky sú splatné, boli vystavené faktúry, ktoré boli riadne uhradené a pohľadávka je splatná. Žalovaný si uplatnil započítací prejav, ktorý je opodstatnený. Nesúhlasil s tým, že sa stane pohľadávkou až rozhodnutím súdu. Má za to, že boli splnené všetky podmienky započítacieho prejavu. Kompenzačná námietka bola adresovaná druhému účastníkovi priamo na pojednávaní tak, ako ju špecifikovali. Nikde nie je zákonom stanovené, či môže byť robený jednoducho na súde alebo iným spôsobom. Musí byť len adresovaný druhej strane. V danom prípade na pojednávaní sa zúčastnil aj žalobca spolu s právnou zástupkyňou a tento prejav bol adresovaný druhej strane.

26. Zástupkyňa žalobcu uviedla, že zo zápisnice zo dňa 21.11.2019 absolútne nevyplýva, aby na tomto súdnom pojednávaní, či už žalovaný alebo právny zástupca urobil kompenzačný prejav na započítanie. Konštatovala, že pokiaľ právny zástupca poukazuje na to, že v súdnom spise sa nachádza dokument, z ktorého by malo vyplývať, že tento kompenzačný prejav už bol urobený, tak uviedla, že z podania, ktoré adresoval JUDr. Šafárik, v tom čase právny zástupca žalovaných, podanie je zo dňa 20.5.2014, z tohto písomného podania vyplýva iba skutočnosť, že žalovaní uvádzajú, že si uplatnia viacero kompenzačných položiek a teda zároveň z toho vyplýva, že tieto si ešte neuplatnili. Rovnako poukázala na písomné podanie, ktoré adresovali žalovaní tunajšiemu súdu zo dňa 26.4.2016,

vlastnoručne podpísané žalovaným, a z toho tiež nevyplýva, aby si uplatnili kompenzačný prejav na započítanie v rámci takých náležitostí, ako vyžaduje Občiansky zákonník na takýto prejav.

27. Zo záverečnej písomnej reči právnej zástupkyne žalobcu zo dňa 9.10.2020 (č.l. 104-109) súd zistil, že trvá na podanom návrhu a žiada, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť sumu 17.200,42€, pretože pôvodne žalovali sumu 22.200,42€ titulom bezdôvodného obohatenia, pričom dňa 26.4.2016 žalovaní čiastočne uznali dlh a zaplatili sumu 5.000,-€. Poukázala na tú skutočnosť, že súčasťou súdneho spisu sú nájomné zmluvy, ako aj faktúry a príjmové doklady preukazujúce tvrdenie žalobcu, že nárok je riadne preukázaný. Uviedla, že voči nároku, teda pohľadávke žalobcu si žalovaní v rámci konania žalovaní uplatnili započítanie ich údajnej pohľadávky, ktorá by mala súvisieť s rekonštrukciou predmetnej nehnuteľnosti. Uviedla, že žalobca rozporuje tvrdenie žalovaného o tom, že na predmetnej nehnuteľnosti boli vykonané z ich strany tvrdené rekonštrukcie, je toho názoru, že k riadnemu a platnému započítaniu zo strany žalovaného ku dnešnému dňu nedošlo, nakoľko na to nie sú splnené základné zákonné podmienky, akými sú najmä vykonanie riadneho započítacieho prejavu zo strany žalovaného, nakoľko list žalovaných zo dňa 26.4.2016 nie je možné považovať za riadne a platné započítanie a to najmä z dôvodu neurčitosti a nedostatočnej identifikácie pohľadávok, ktoré by sa mali započítavať. Zároveň pohľadávka nie je splatná vzhľadom na špecifikáciu vykonaných rekonštrukcií, by nárok žalovaných spočíval v práve na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorého vydanie si však môžu žalovaní uplatňovať jednak po zániku podielového spoluvlastníctva a jednak výška bezdôvodného obohatenia tu predstavuje zhodnotenie spoluvlastníckeho podielu. Uviedla, že konanie je sporové a bolo úlohou žalovaných, aby súdu preukázali, že k započítaniu pohľadávok z ich strany došlo riadne a platne, k čomu podľa jej názoru nedošlo. Ďalej konštatovala, že z predložených faktúr a príslušných príjmových dokladov vystavených H. I., ani nevyplýva, že kde a na ktorej nehnuteľnosti mali byť predmetné rekonštrukčné práce vykonané. Uviedla, že prejav vôle smerujúci k započítaniu musí byť dostatočne určitý, musí z neho vyplývať akej pohľadávky sa týka a v akej výške sa na započítanie uplatňuje a proti akej pohľadávke veriteľa smeruje. Poukázala na rozsudok NS ČR sp.zn. 32Odo 215/2005 zo dňa 7.9.2005. Uviedla, že až po takomto prejave nastáva skutočný zánik pohľadávky. Vo vzťahu k preukázaniu tej skutočnosti, že pohľadávka zanikla uviedla, že bolo na žalovaných, aby súdu navrhli dôkazy, ktoré toto osvedčujú, k čomu doposiaľ nedošlo. Uviedla, že žalobca je toho názoru, že pohľadávka žalovaných nie je splatnou. Pokiaľ by žalovaný aj skutočne súdu preukázal, že vykonal investície do predmetnej nehnuteľnosti, nárok spočíva v práve na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorého výšku je treba vyčíslieť ako rozdiel medzi cenou podielu žalobcu pred investíciou a cenou po jej vynaložení. Zdôraznila, že toto právo na vydanie bezdôvodného obohatenia vzniká až po zániku podielového spoluvlastníctva, a teda z toho dôvodu pohľadávka žalovaného, pokiaľ by aj skutočne existovala, by ešte nemohla byť splatná. V tejto súvislosti poukázala na rozsudok Krajského súdu Žilina sp.zn. 6Co 106/2018 zo dňa 29.5.2019, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo 21/2007, zo dňa 26.2.2008, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4MCdo 12/2011, ďalších súdnych rozhodnutí, ktoré danú problematiku už dávno vyriešili. Záverom uviedla, že žalovaný nepreukázal ani charakter investícií a teda, že sa z ich strany vykonané investície, ktoré boli nevyhnutné, čo je v podstate základnou podmienkou na to, aby svoj nárok riadne preukázali. Bolo úlohou žalovaných ustáliť, aké investície z ich strany boli vykonané, nakoľko už tu existuje rozdiel medzi investíciami nevyhnutnými a bežnými, ktorý je spojený aj s rozdielnymi právnymi následkami takýchto investícií. V tejto súvislosti poukázala na ust. § 419 OZ, článok XX ods. 3 Ústavy SR, aj na ust. § 415 OZ. S poukazom na citované ustanovenia konštatovala, že pokiaľ by aj žalovaní skutočne vykonali nimi tvrdené investície do predmetnej nehnuteľnosti, vzhľadom na charakter týchto rekonštrukcií, ktoré žalovaní uvádzajú, nešlo o účelne vynaložené náklady, maximálne do výšky hrozacej škody prostredníctvom ktorých by žalovaní jednak predišli vzniku nejakej škody na zdraví, majetku, prírode, či životnom prostredí, ktorá by inak bola v súvislosti s takou spoločnou vecou spôsobená a zároveň spoločnú vec, by takýmto spôsobom zhodnotili a teda ani sa nemôže jednať o investície nevyhnutné.

28. Právny zástupca žalovaného v záverečnej reči uviedol, že majú za to, že žaloba je nedôvodná. Poukázal na ich vyjadrenia, ktoré v konaní predložili konajúcemu súdu. Uviedol, že odmietajú povinnosť uhradiť celkovú sumu, ktorú si uplatňuje žalobca. Nakoľko si uplatnili kompenzačné položky, na ktorých trvajú, tieto boli riadne súdu doložené a to výdavkami na rekonštrukciu, platenie dane, ktoré boli dokladované faktúry a príjmovými dokladmi. Poukázal na to, že pohľadávka je schopná na započítanie a spĺňa všetky náležitosti na započítanie, a v žiadnom prípade nemôže súhlasiť s tvrdením právnej zástupkyne žalobcu, že podľa jej názoru nedošlo, a ani nemohlo dôjsť k započítaniu. Poukázal na ust. § 580 OZ a má za to, že splnili všetky zákonom predložené podmienky na započítanie. Tvrdil, že

došlo aj k započítaciemu prejavu. Tento započítací prejav bol urobený na pojednávaní dňa 21.2019. Bol doručený druhej strane priamo na pojednávaní. Zdôraznil, že v danom prípade sú splnené všetky atribúty započítania v zmysle ustanovenia zákona a judikatúry príslušnej k danej problematike, nakoľko pohľadávky sa stretli. Ide o roky 2011, 2012, 2013. Celková suma žalovaného na započítanie bola vo výške 26.216,-€ a to v zmysle doložených faktúr, z toho polovica bola 13.108,-€, ktoré si nárokovali. K tomu suma 2.500,-€ t.j. daň a taktiež DPH, ktorú proste rozpočítali a je uvedená vo vyjadrení. Z danej sumy uplatňovanej žalobcovi bolo vyplatených 5.000,-€, čo žalobca nepoprel a preto zostáva zostatok sumy 17.200,-€ a ich vzájomný návrh na započítanie bol vo výške 16.971,-€. Tvrdenie žalobcu, že nemá vedomosť o takejto investícii považuje za irelevantné vzhľadom na priebeh konania, keďže už predchodca právneho zástupcu žalovaného navrhol v prípade rozporovania investícií vykonať znalecké dokazovanie, k čomu nedošlo. Rekonštrukcia a investície boli vykonané riadne, o čom svedčia aj faktúry, príjmové doklady, ktoré boli vyplatené a žalovaný vyplatil v plnej výške faktúry a tieto boli dané do účtovníctva. Záverom uviedol, že všetky dôkazy predložené súdu spĺňajú podmienky na započítanie pohľadávky, čo je v danom prípade preukázané, a preto majú za to, že žaloba nie je dôvodná a žiadajú ju v celom rozsahu zamietnuť a priznať trovy konania.

29. Predmetom konania v danom prípade je uplatňovaný nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia v zmysle ust. § 451 OZ, a to na tom základe, že od februára 2011, teda od prvého rozhodnutia Krajského súdu v Košiciach do apríla 2013 nájom z nehnuteľností v celosti poberali žalovaní, čím došlo k ich bezdôvodnému obohateniu. Svoj nárok z titulu bezdôvodného obohatenia vyčíslil za obdobie od 9/2011 do 4/2013 vrátane.

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

31. Podľa ods. 2 cit.ust., bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

32. Podstatou bezdôvodného obohatenia je zákonom stanovená povinnosť toho, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí. Toto obohatenie vydať tomu na úkor, koho bol predmet bezdôvodného obohatenia získaný.

33. Základným predpokladom vzniku bezdôvodného obohatenia je vznik majetkového prospechu u obohateného, pričom k zväčšeniu jeho majetku došlo v rozpore s právom uznanými dôvodmi. Na vznik záväzkového vzťahu z bezdôvodného obohatenia sa nevyžaduje existencia zavinenia.

34. Na základe vykonaného dokazovania, súd má za preukázané, že za inkriminované obdobie rokov 2011, 2012, do apríla 2013 mal žalobca uzavreté nájomné zmluvy so spoločnosťou Gastro, SAD a Mecom, pričom žalobca si uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia sa mesiace 9,10,11,12/2011, celý rok 2012 a prvý až štvrtý mesiac roka 2013, v celkovej sume 22.200,42€. Na pojednávaní dňa 26.4.2016 účastníci uzavreli zmier, kde sa žalovaní zaviazali zaplatiť žalobcovi sumu 5.000,-€ a ostatné nároky súd vylúčil na samostatné konanie. Po takto vykonanom dokazovaní, a to po výsluchu účastníkov, predložených listinných dokladov, faktúr, nájomných zmlúv, príjmových dokladov, súd dospel k záveru, že návrh žalobcu je dôvodný, nakoľko je pravdou, že v inkriminovanom období uvedené nájomné inkasoval len žalovaný s nebohú žalovanou, a z toho dôvodu došlo z ich strany k bezdôvodnému obohateniu vo výške 22.200,42. Nakoľko bol uzavretý zmier na vyššie uvedenú sumu 5.000,-€, súd zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 17.200,42€.

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

36. Podľa ust. § 3 ods. 1 Nar. vlády č. 87/1995 Z.z., výška úrokov z omeškania je o 5% vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

37. Žalobca sa podanou žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 28.8.2013 domáhal zaplataenia žalovanej sumy, a keďže u žalovaného došlo k omeškaniu s platením uvedenej sumy, súd priznal

žalobcovi aj úrok z omeškania vo výške 9% od 28.8.2013 do zaplatenia, t.j. od podania žaloby. V priebehu konania si žalovaný uplatnil kompenzačnú námietku. Žalobca sa ku kompenzačnej námietky vyjadril, že zo strany žalovaných nedošlo k riadnemu platnému započítaniu, nakoľko na to nie sú splnené základné zákonné podmienky, ktorými sú najmä konanie riadneho započítacieho prejavu zo strany žalovaných, nakoľko list žalovaných zo dňa 26.4.2016 nie je možné považovať za riadne a platné započítanie a to najmä z dôvodu neurčitosti a nedostatočnej identifikácie pohľadávok, ktoré by sa mali započítať. K započítaniu pohľadávok uviedla, že započítanie spočíva v tom, že vzájomné pohľadávky zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú a sú rovnakého druhu a ak niektorý z účastníkov urobí prejav smerujúci k započítaniu. Zánik záväzku jednostranným započítaním, teda zákon pripúšťa ak sú splnené zákonné podmienky.

38. Podľa ust. § 580 OZ, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

39. Podľa § 581 ods. 2, posledná veta, proti splatnej pohľadávke nemožno započítať pohľadávku, ktorá ešte nie je splatná.

40. Súd poukazuje na tú skutočnosť, že žalovaný je oprávnený uplatniť si v prebiehajúcim konaní aj svoj vlastný kompenzačný nárok voči žalobcovi. Ide o pohľadávku, ktorú možno jednostranne započítať proti žalobou uplatnenej pohľadávke podľa predpisov hmotného práva, teda podľa ust. § 580 a 581 OZ. Započítanie pohľadávok je jedným zo zákonných spôsobov zániku záväzku a z povahy veci vyplýva, že osoba uskutočňujúca započítací úkon nepopiera pohľadávku, proti ktorej započítanie smeruje. To má zásadný význam aj pre posúdenie prípadného podania žalovaného v sporovom konaní. Ak žalovaný, žalobou uplatnený nárok popiera, nemožno procesný úkon, ktorým sa v prebiehajúcim konaní domáha plnenia od žalobcu, považovať za kompenzačnú námietku podľa § 147 ods. 2 CSP. V takom prípade ide vždy o vzájomnú žalobu, a to aj pokiaľ je žalovaným uplatňovaná nižšia pohľadávka, než je žalobou uplatnená pohľadávka žalobcu. Samotná kompenzačná námietka je hmotnoprávnou námietkou v zmysle § 152 CSP, ktorú zákon zaraďuje medzi prostriedky procesnej obrany. V súlade s ust. § 124 ods. 2 CSP, je hmotnoprávny úkon strany voči súdu účinný okamihom doručenia a voči ostatným subjektom od okamihu, keď sa o ňom dozvedeli. Žalovaný v konaní môže započítať akúkoľvek svoju pohľadávku, aj pohľadávku, ktorú žalobca popiera. Z procesného hľadiska platí, že námietka započítania zo strany žalovaného nie je vzájomnou žalobou, pokiaľ je takýmto spôsobom uplatňovaná, nižšia alebo rovnaká pohľadávka, ako je pohľadávka žalobcu. Za daných okolností je započítací úkon považovaný iba za prostriedok procesnej obrany žalovaného.

41. K zániku pohľadávky započítaním nedochádza automaticky, ale na základe prejavu vôle, t.z. že započítaniu musí predchádzať kompenzačný započítací prejav, teda prejav vôle smerujúci k započítaniu vzájomných pohľadávok. Ako prejav vôle musí spĺňať všetky podmienky vyžadované pre platnosť právneho úkonu, najmä ust. § 37 OZ, teda musí byť dostatočne určitý, musí z neho vyplývať akej pohľadávky sa týka, v akej výške sa na započítanie uplatňuje a proti akej pohľadávke veriteľa smeruje a prípadne v akej výške tieto pohľadávky zanikajú. Až po takomto prejave nastáva zánik pohľadávky, ktorú zákon posúva k okamihu, keď sa vzájomné pohľadávky stretnú. K tvrdeniu žalovaného, že k započítaniu došlo už podaním zo dňa 26.4.2016, kde žalovaní uvádzajú, že investovali v r. 2012 finančné prostriedky vo výške 24.461,-€, získané z nájmu za roky 2011 a 2012 na zveľadnie nehnuteľnosti a nie sú ochotní akceptovať výšku zaplatenia a vrátenia polovice nájmu v celkovej výške 31.795,-€ a rovnako úroky z omeškania vo výške 9%. Zo znenia tohto listu je zrejmé iba to, že žalovaní vykonanie započítania navrhli, ale z obsahu listu nevyplýva prejav vôle, ktorým by žalovaní jednostranne započítali proti pohľadávke žalobcu vlastnú pohľadávku a zároveň z neho nevyplýva ani dostatočná identifikácia oboch pohľadávok. Rovnako z vyjadrenia právneho zástupcu žalovaného na pojednávaní dňa 21.11.2019 nemožno vyvodiť takýto kompenzačný prejav, a preto súd považuje všetky vyššie uvedené jednostranné prejavy započítania zo strany žalovaného za absolútne neplatný právny úkon. Odhliadnuc od uvedeného, ak by malo aj ísť v niektorom z uvedených prejavov o jednostranný kompenzačný prejav, nemohlo by dôjsť k započítaniu, pretože chýbala splatná pohľadávka žalovaného, ktorú by bolo možné započítať, keďže v čase kompenzačného prejavu žalovaného tu nebola žiadna jeho pohľadávka, ktorej splatnosť by vznikla zo zmluvy, právneho predpisu alebo rozhodnutím orgánu

potrebné na vyvolanie splatnosti prípadnej pohľadávky žalovaného voči žalobcovi požiadať žalobcu o plnenie v zmysle § 563 OZ. Z uvedených dôvodov súd na kompenzačnú námietku neprihliadol.

42. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP. O nároku na náhradu trov konania bude rozhodnuté v zmysle ust. § 262 ods. 1,2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na tunajšom súde.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania podľa § 127 CSP 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).

Ak povinnosť uložená v tomto rozhodnutí nebude splnená, môže sa oprávnená osoba svojho nároku domáhať návrhom na vykonanie exekúcie.