



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Sakálovej a sudcov JUDr. Lýdie Gálisovej a JUDr. Rudolfa Čirča, v právnej veci žalobcu **K. D. – C., D.**, proti žalovanému **O. B., P.**, zastúpenému JUDr. V. L. ml., advokátom so sídlom v N., o zaplataenie **4 273,09 € (128 731,-- Sk)**, vedenej na Okresnom súde Nové Zámky pod sp.zn. 10 C 191/2006, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 24. januára 2008 sp.zn. 7 Co 121/2007 takto

r o z h o d o l :

Dovolanie **z a m i e t a .**

Žalobcovi náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Nové Zámky rozsudkom z 30. marca 2007 č.k. 10 C 191/06-107 uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 61 903,15 Sk so 7 % úrokom z omeškania ročne od 1. mája 2006 do zaplataenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšku návrh zamietol. Žiadnemu z účastníkov nepriznal náhradu trov konania. Takto rozhodol vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu, že žalobca ako vlastník a prenajímateľ nebytových priestorov prenajal na základe nájomnej zmluvy zo dňa 2. októbra 2001 žalovanému nebytové priestory nachádzajúce sa v N. na dobu od 1. decembra 2001 do

31. decembra 2006 za dohodnuté nájomné 15 000,-- Sk mesačne. Pre neplatenie nájomného dal žalobca žalovanému výpoveď z nájmu a nájomný vzťah skončil uplynutím výpovednej lehoty 30. apríla 2006. Žalovaný prenajaté priestory užíval za žalované obdobie od 1. septembra 2005 do 30. apríla 2006 a nájomné neplatil. Nájomná zmluva je absolútne neplatná pre chýbajúci súhlas Mesta N. (§ 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.), preto nárok žalobcu posúdil ako bezdôvodné obohatenie. Pri stanovení jeho výšky vychádzal z obvyklého nájomného stanoveného uznesením mestského zastupiteľstva v N. na roky 2005-2006. Výšku obvyklého nájomného takto určil za vnútorné nebytové priestory sumou 900,-- Sk za 1 m² a vonkajšie priestory po 104,-- Sk za m² spolu sumou 71 903,-- Sk (53 222,-- Sk, plus 18 680,-- Sk). Po zaplatení 10 000,-- Sk žalovaným predstavovalo bezdôvodné obohatenie sumu 61 903,-- Sk. V tejto časti žalobe vyhovel a v ostatnej žalobu ako nedôvodnú zamietol.

Krajský súd v Nitre na odvolanie žalobcu rozsudkom z 24. januára 2008 sp.zn. 7 Co 121/2007 rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej zamietajúcej časti a v časti trov konania zmenil tak, že žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcovi sumu 48 097,-- Sk so 7 % úrokom z omeškania ročne od 1. mája 2006 do zaplatenia a vo zvyšku návrh zamietol. Žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcovi náhradu trov prvostupňového konania v sume 26 134,-- Sk a odvolacieho konania v sume 4 204,-- Sk JUDr. L. M.. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že súd prvého stupňa síce správne posúdil nárok žalobcu ako bezdôvodné obohatenie, ale nesprávne stanovil jeho výšku. Vzhľadom na uzavretú nájomnú zmluvu, v ktorej bola dojednaná výška nájomného na 5 rokov sumou 15 000,-- Sk a s prihliadnutím na platenie nájomného žalovaným, dospel k záveru, že za obvyklé nájomné v danom prípade možno považovať sumu 15 000,-- Sk. Obvyklé nájomné bolo možné takto ustáliť aj s prihliadnutím na iné nájomné zmluvy, ktoré mali uzavreté iní nájomcovia rovnakých priestorov za predchádzajúce a nasledujúce obdobie.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu v jeho vyhovujúcej časti podal dovolanie žalovaný, navrhol rozsudok odvolacieho a prvostupňového súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Dovolanie odôvodnil jeho nesúhlasom s určením výšky obvyklého nájomného odvolacím súdom. Uviedol, že podľa judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky jedným z určujúcich kritérií obvyklej odplaty za užívanie nehnuteľnosti na základe neplatnej nájomnej zmluvy je nájomné určované príslušnou obcou za nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce. Nájomné dohodnuté v nájomnej zmluve je takisto

len jedným z kritérií, ktoré je však v značnej miere ovplyvnené tlakom vlastníka nehnuteľnosti na nájomcu.

Žalobca sa k dovolaniu nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podal účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie nie je dôvodné.

Dovoláním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho senátu, pokiaľ to zákon pripúšťa (§ 236 ods. 1 O.s.p.).

Dovolací súd je podľa ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. viazaný uplatneným dovolacím dôvodom; z úradnej povinnosti skúma iba vady uvedené v § 237 O.s.p. a iné vady konania len vtweďy, pokiaľ by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Vady v zmysle § 237 O.s.p. a iné vady konania však neboli dovoláním namietané a zo súdneho spisu nevyplývajú. Dovolací súd preto skúmal správnosť napadnutého rozsudku z hľadiska uplatneného dovolacieho dôvodu, a to stanovenia výšky bezdôvodného obohatenia odvolacím súdom.

V prejednávanej veci nebolo medzi účastníkmi konania sporné, že nájomná zmluva o prenájme nebytových priestorov je neplatná, že žalovaný užíval nebytové priestory a za žalované obdobie neplatil. Sporná medzi účastníkmi zostala výška bezdôvodného obohatenia.

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

Podľa § 457 Občianskeho zákonníka, ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Plnenie bez právneho dôvodu je jednou zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v tom, že medzi zúčastnenými osobami chýba právny vzťah, ktorý

by zakladal právny nárok na predmetné plnenie. O obohatenie ide len vtedy, ak takýmto plnením dostal majetkovú hodnotu ten, komu bolo plnené, takže v jeho majetku došlo buď k zvýšeniu aktivít alebo k zníženiu pasív, prípadne sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo. Plnením bez právneho dôvodu je užívanie cudzej veci bez zmluvy o nájme či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec. V takom prípade vzniká prospech tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenie bez toho, aby sa jeho majetkový prospech zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá právo veci užívať. Pretože taký užívateľ nie je schopný spotrebované plnenie v podobe výkonu práva užívania cudzej veci vrátiť, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie peňažnou formou. Majetkovým vyjadrením prospechu získaného plnením bez právneho dôvodu je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie obdobného predmetu nájmu, a ktorú by nájomca za obvyklých okolností bol povinný platiť podľa nájomnej zmluvy. Z hľadiska posúdenia otázky získania bezdôvodného obohatenia užívaním cudzej veci nie je významné, či a akým spôsobom bolo užívanie veci konzumované a či bola držba veci majetkovo zhodnocovaná, teda, či priniesla konzumentovi zisk.

V prejednávajúcej veci nebolo sporné, že žalovaný užíval nebytové priestory. Zo strany žalobcu mu pod dojomom platnosti nájomnej zmluvy bolo takmer po dobu 5 rokov poskytované dohodnuté plnenie (tzn. umožnenie užívania predmetných priestorov ním zvoleným spôsobom). Žalobca sa preto právom domáhal, aby mu toto plnenie bolo vydané. Pretože plnenie bolo konzumované, je treba vrátiť jeho cenu (hodnotu tohto užívania).

Odvolaací súd vychádzal pri výške bezdôvodného obohatenia z nájomnej zmluvy, ktorú účastníci konania nespochybňovali. Žalovaný na základe zmluvy platil nájomné dohodnuté v zmluve a bez akejkoľvek zmeny zmluvy akceptoval zvýšenie nájomného fakturované žalobcom. Aj keď zmluva o nájme je neplaným právnym úkonom, táto listina je dôkazným prostriedkom, ktorý preukazuje určité skutkové okolnosti, ako predmet nájmu a výšku mesačného nájomného. Dovolací súd sa preto stotožnil s právnym názorom odvolacieho súdu, že bezdôvodné obohatenie žalovaného sa rovná dohodnutej výške nájomného.

So zreteľom na uvedené dovolací súd dovolanie žalovaného smerujúce proti správne mu rozsudku odvolacieho súdu zamietol (§ 243b ods.1 veta pred bodkočiarkou).

Úspešnému žalobcovi nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, lebo si tento nárok neuplatnil (§ 151 ods. 1 veta prvá, § 142 ods. 1, § 243b ods. 5 O.s.p.).

P o u ě n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 30. júna 2009

JUDr. Eva Sakálová, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová