

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 9Co/149/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4113242551  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Radošická Vallová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4113242551.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a členiek senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej, v spore žalobcu: S.. R. J., nar. XX. XX. XXXX, bytom R., Sv. D. XX/B, proti žalovanej: X.. O. K., nar. XX. XX. XXXX, bytom R., N. U. XXX/X, zastúpená S.. X.. S. K., N., nar. XX. XX. XXXX, bytom R., F. K. XX, o zaplatenie 16.730 eur, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 18. decembra 2017 č. k. 12C/349/2015-154 v jeho zamietajúcom výroku, ako aj vo výroku o náhrade trov konania a o späťvzati žaloby v sume 2.903,65 eura takto

### rozhodol:

- I. Odvolací súd p r i p ú ť a späťvzatie žaloby v sume 2.903,65 eura, rozsudok súdu prvej inštancie zo dňa 18. decembra 2017 č. k. 12C/349/2015-154 v jeho napadnutom zamietajúcom výroku do tejto sumy z r u š u j e a konanie z a s t a v u j e .
- II. Vo zvyšnom zamietajúcom výroku (III.) napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e .
- III. Vo výroku o náhrade trov konania rozsudok súdu prvej inštancie m e n í tak, že žalovanej sa priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 60,16%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou podanou na súde prvej inštancie dňa 23. 12. 2013, po poslednej prípustenej zmene žalobného petitu na pojednávaní dňa 27. 11. 2017 domáhal, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť mu sumu 16.730 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

1.1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi 430,15 eura do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Druhým výrokom konanie v časti uplatneného úroku z omeškania vo výške 8,25% ročne zo sumy 6.410 eur od 15. 12. 2013 do zaplatenia zastavil. Tretím výrokom vo zvyšku žalobu zamietol a štvrtým výrokom žalovanej priznal náhradu trov konania v rozsahu 94,86%, a napokon, posledným výrokom (V.) žalobcu zaviazal zaplatiť súdny poplatok vo výške 619 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku na účet OS Nitra.

1.2. Svoje rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ust. § 123, § 136 ods. 1, § 137 ods. 1, § 145 ods. 2 CSP (ďalej len CSP), ako aj zisteným skutkovým stavom.

1.3. Žalobca svoj nárok odôvodňoval tým, že so žalovanou sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktoré v celosti užíva žalovaná, prenajíma ich a ich vzťahy nie sú nijako upravené, pričom sa najprv podanou žalobou domáhal vydania bezdôvodného obohatenia za 2 roky vo výške 2.925 eur za parcelu č. 1463/2 a vo výške 3.485 eur za parcelu č. 1459. Vo výpočte vychádzal z judikátu - rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo 298/2008, ako aj Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Nitra. V priebehu konania

zvážil, že si svoj nárok neodvodzuje od VZN Mesta Nitra a je ochotný akceptovať znalecký posudok s výhradami, ktoré voči nemu má. V priebehu konania upravoval výšku žalovaného nároku a v zmysle poslednej zmeny žalobného návrhu, ktorá bola pripustená na pojednávaní dňa 27. 11. 2017, si uplatňoval sumu 16.730 eur za obdobie od 01. 03. 2012 do 12. 11. 2017, pričom vychádzal z ceny 19 eur/m<sup>2</sup>. Túto sumu si už neuplatňoval titulom bezdôvodného obohatenia, ale titulom užívania spoločnej veci nad rozsah spoluvlastníckeho podielu.

1.4. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že na LV č. XXXX okres R., obec R., kat. úz. R. sú žalobca a žalovaná zapísaní ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti parc. č. 1459 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m<sup>2</sup>, každý v podiele 1-ica. Na parc. č. 1459 sa nachádza sčasti prevádzka U. a sčasti je tu sklad - garáž. Žalovaná tvrdila, že z parcely č. 1459 užíva len výmeru 21,75 m<sup>2</sup>, čo je stavba U., z tejto časti má úžitok, túto časť prenajíma. Zvyšná časť výmery 36,25 m<sup>2</sup> je sklad - garáž, kde má uložené náradie.

Z výpisu LV č. XXXX okres Nitra, obec R., kat. úz. R. súd zistil, že žalobca, aj žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti parc. č. 1463/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m<sup>2</sup>, každý z nich v podiele 1-ica a parc. č. 1463/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 117 m<sup>2</sup>, každý z nich v podiele 1-ica. Parcela č. 1463/1 je dvor a slúži ako komunikácia pre žalobcu, aj žalovanú a využívajú ju aj nájomcovia žalobcu. Parcela č. 1463/2 o výmere 117 m<sup>2</sup> nie je sporná, túto v celosti užíva žalovaná. Na parc. č. 1463/2 sa nachádza stavba so súp. č. XXXX, ktorá je zapísaná na LV č. XXXX, ktorej výlučnou vlastníčkou je žalovaná a na parc. č. 1463/2 stojí len časť budovy, druhá časť budovy stojí na parc. č. 1442/7, ktorej výlučnou vlastníčkou je žalovaná. Medzi stranami sporu bola dňa 30. 12. 1991 uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov, v zmysle ktorej žalobca prenajal žalovanej bezodplatne užívanie svojho podielu v 1-ici k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX ako parc. č. 1464 - zastavaná plocha o výmere 237 m<sup>2</sup>, dom súp. č. XX parc. č. 1461 o výmere 162 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha, parc. č. 1463 o výmere 395 m<sup>2</sup> zastavaná plocha. To znamená, že pomery ohľadne užívania parciel č. 1463/1 a 1463/2, ktoré vznikli z parc. č. 1463 boli medzi stranami sporu upravené zmluvou zo dňa 30. 12. 1991, kde bolo dohodnuté bezodplatné užívanie nehnuteľností, ako aj podielu žalobcu žalovanou. Predmetná zmluva nebola žiadnou stranou zrušená, ani vypovedaná, nebolo od nej odstúpené. Upravovala pomery ohľadne nehnuteľností do 28. 11. 2013, kedy bol žalovanej doručený list žalobcu ohľadne vydania bezdôvodného obohatenia. Zo znaleckého posudku č. 154/2015 Ing. Petra Martišku, znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, súd zistil, že všeobecná hodnota nájmu za rok je suma 1.470,88 eura. Za pozemky parc. č. 1459 o výmere 58 m<sup>2</sup> je to suma 487,49 eura a parc. č. 1463/2 o výmere 117 m<sup>2</sup> je to suma 983,39 eura. Parc. č. 1463/1 ocenená nebola. V priebehu konania žalovaná dňa 20. 12. 2016 uhradila žalobcovi sumu 2.903,65 eura.

1.5. Súd prvej inštancie si v prvom rade riešil otázku, či právo žalobcu ako spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu, keďže nedošlo k dohode o náhrade za jej užívanie, s výnimkou obdobia účinnosti Zmluvy o prenájme zo dňa 30. 12. 1991 do 28. 11. 2013 ohľadne parc. č. 1463/2, je nárokom vyplývajúcim priamo zo zákona s poukazom na ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), alebo ide o nárok z bezdôvodného obohatenia v zmysle ust. § 451 a nasl. OZ. S poukazom na uznesenie NS SR pod sp. zn. 4Cdo 277/2009 zo dňa 24. 11. 2009 dospel k záveru, že v prípade, ak sa podielový spoluvlastník domáha náhrady vo forme peňažného plnenia voči druhému spoluvlastníkovi za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, ide o právny vzťah z podielového spoluvlastníctva osobitne v Občianskom zákonníku upravený. V prípade, ak sa spoluvlastníci o spôsobe užívania spoločnej veci, príp. o jej náhrade nedohodnú, ide o nárok, ktorý vyplýva z ust. § 137 ods. 1 OZ v spojení s § 123 OZ. Uvedený nárok preto nebolo možné kvalifikovať ako nárok z bezdôvodného obohatenia.

1.6. V prejednávanej veci je nesporné, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností parc. č. 1463/2 o výmere 117 m<sup>2</sup>, každý z nich v podiele 1/2-ica a parc. č. 1459 o výmere 58 m<sup>2</sup>, každý z nich v podiele 1/2-ica. Nesporné bolo aj to, že parc. č. 1463/2 o výmere 117 m<sup>2</sup> užíva v celom rozsahu žalovaná. Sporné bolo, akú výmeru z parc. č. 1459 užíva žalovaná, ktorá sa bránila, že z nej užíva len časť, a to výmeru 21,75 m<sup>2</sup>, čo je stavba U., čo je síce pravda. Za účelom preukázania svojho tvrdenia predložila zameranie skutkového a právneho stavu parc. č. 1459, 1460 a 1463/1, avšak na zvyšnej časti parcely 1459 sa nachádza sklad a garáž, kde je uložené podľa vyjadrenia zástupcu žalovanej náradie vo vlastníctve žalovanej - miešačka, snežná fréza, kosačka a nábytok po matke sporových strán, a tak súd uvedenú situáciu vyhodnotil tak, že žalovaná užíva celú parc. č. 1459 o výmere 58 m<sup>2</sup>.

Žalobca teda oprávnenne tvrdil, že nehnuteľnosť užíva v celom rozsahu žalovaná, žalobcovi náhradu vo forme peňažného plnenia neposkytla, resp. poskytla v priebehu konania sumu 2.903,65 eura, a to dňa 20. 12. 2016. Sporové strany sa nevedeli dohodnúť na výške peňažného plnenia. Žalobca sa bezpochyby domáhal peňažného plnenia voči žalovanej za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. Uplatnil teda právo, ktoré vyplýva z podielového spoluvlastníctva, a ktoré sa opiera o ustanovenie § 137 ods. 1 OZ a to za obdobie od 01. 03. 2012 do 12. 11. 2017. K uplatnenému časovému obdobiu žalovaná nemala výhrady, čo sa týka parc. č. 1459, pomery ohľadne užívania tejto parcely neboli medzi podielovými spoluvlastníkmi nikdy upravené alebo dohodnuté, výhrady mala v súvislosti s parc. č. 1463/2. Bránila sa tým, že k parcele č. 1463/2 bolo dohodnuté jej bezplatné užívanie, a to Zmluvou o prenájme zo dňa 30. 12. 1991. Súd sa s jej názorom stotožnil. Zmluva o prenájme bola doložená ako písomný dôkaz. Tvrdenia žalobcu, že táto zmluva nemala slúžiť k vzniku práv žalovanej, že sa jedná o simulovaný právny úkon, že jej obsahom nebolo vzdanie sa práv žalobcu, neboli preukázané, žiadnym dôkazom potvrdené a súd vychádzal z predloženej Zmluvy o prenájme zo dňa 30. 12. 1991 a vyhodnotil situáciu ohľadne parc. č. 1463/2 tak, že od 30. 12. 1991 bolo medzi podielovými spoluvlastníkmi dohodnuté jej bezplatné užívanie žalovanou a to až do momentu 28. 11. 2013, kedy bol žalovanej doručený list žalobcu ohľadne vydania bezdôvodného obohatenia. Pri určení výšky peňažného plnenia súd vychádzal z listinného dôkazu - znaleckého posudku č. 154/2015 Ing. Petra Martišku, z ktorého vyplýva, že všeobecná hodnota nájmu za rok je suma 1.470,88 eura, za pozemky parc. č. 1459 o výmere 58 m<sup>2</sup> je to suma 487,49 eura a parc. č. 1463/2 o výmere 117 m<sup>2</sup> je to suma 983,39 eura. Žalobca s tvrdením znalca nesúhlasil, nesúhlasil s jeho výpočtom, s použitím koeficientu redukujúcich faktorov, znalec však použitie koeficientu redukujúcich faktorov vysvetlil v bode 3.1.1. svojho znaleckého posudku aj na pojednávaní dňa 27. 11. 2017, keď uviedol, že пониžujúci koeficient použil z dôvodov, že pozemok sa nachádza v pamiatkovej zóne, nie je priamo prístupný z pozemkovej komunikácie, má malú výmeru a nie je možné jeho iné využitie. Na pojednávaní ako svedok uviedol, že oceňoval dve parcely, postup je taký, že najskôr sa stanoví všeobecná hodnota nehnuteľností a od toho sa odvíja výpočet výšky nájmu. Bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností 105,52 eura/m<sup>2</sup>, následne od toho sa odvíjal výpočet nájmu. Súd nemal dôvod pochybovať o správnosti stanovenej všeobecnej hodnoty parciel, pretože ich ohodnotenie korešponduje s ohodnotením susediacej parcely č. 1442/5. Podľa vyjadrenia zástupcu žalovanej boli k jej ohodnoteniu vypracované 3 znalecké posudky, ktorými bola stanovovaná všeobecná hodnota parcely - 99,37/m<sup>2</sup>, 118,14/m<sup>2</sup>, 107,21/m<sup>2</sup>. Súd sa nestotožnil s názorom žalobcu, že pri výpočte všeobecnej hodnoty nájmu by sa malo vychádzať z VZN Mesta Nitra č. 21/2009, príloha 7 bod 1 písmeno e/, podľa ktorého nájom za zrovnateľné nehnuteľnosti je 25 eur za m<sup>2</sup> na rok pri parc. č. 1463/2 a z VZN Mesta Nitra č. 21/2009, príloha 6 písmeno e/, podľa ktorého nájom za zrovnateľné nehnuteľnosti je 85 eur za m<sup>2</sup> na rok pri parc. č. 1459. VZN sa týka hospodárenia s majetkom mesta a vzťahuje sa na majetok mesta určený na výkon samosprávy mesta, s ktorým mesto samostatne hospodári vo vlastnom mene a na vlastné náklady, na majetok zverený do správy správcu a na majetok vo vlastníctve štátu prenechaný mestu do užívania (§ 1 VZN) .

1.7. Prvoinštančný súd priznal žalobcovi sumu 430,15 eura. Jej výpočet je nasledovný:

Pri parc. č. 1459 o výmere 58 m<sup>2</sup> je všeobecná hodnota nájmu za rok 487,49 eura, za mesiac je to suma 40,62 eura, za deň je to suma 1,33 eura. Za obdobie od 01. 03. 2012 do 12. 11. 2017 je to za desať mesiacov roka 2012 suma 406,20 eura, za roky 2013 - 2016 je to suma 4 x 487,49 eura, za desať mesiacov roka 2017 je to suma 406,20 eura, za dvanásť dní mesiaca november 2017 je to suma 15,96 eura, spolu sa jedná o sumu 2.778,32 eura, z čoho polovica je suma 1.389,16 eura.

Pri parc. č. 1463/2 o výmere 117 m<sup>2</sup> je všeobecná hodnota nájmu za rok 983,39 eura, za mesiac je to suma 81,95 eura, za deň je to suma 2,69 eura. Za obdobie od 28. 11. 2013 do 12. 11. 2017 je to za dva dni mesiaca november 2013 suma 5,38 eura, za jeden mesiac roka 2013 suma 81,95 eura, za roky 2014 - 2016 je to suma 3 x 983,39 eura, za desať mesiacov roka 2017 je to suma 819,50 eura, za dvanásť dní mesiaca november 2017 je to suma 32,28 eura, spolu sa jedná o sumu 3.889,28 eura, z čoho polovica je suma 1.944,64 eura.

Spolu by tak mal žalobca nárok na zaplatenie sumy 3.333,80 eura, z čoho súd odpočítal už plnenie poskytnuté žalovanou - sumu 2.903,65 eura, a tak výsledná suma, ktorú súd žalobcovi priznal, je suma 430,15 eura. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietol, keďže žalobca si uplatňoval zaplatenie sumy 16.730 eur.

1.8. Súd konanie v časti uplatneného úroku z omeškania vo výške 8,25% ročne zo sumy 6.410 eur od 15. 12. 2013 do zaplatenia s poukazom na ust. § 145 ods. 2 CSP a vyjadrenie žalobcu na pojednávaní

dňa 18. 09. 2017, kde uviedol, že si úrok z omeškania neuplatňuje, posúdil ako čiastočné späťvzatie žaloby v časti uplatneného úroku z omeškania.

1.9. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 2 CSP tak, že v konaní čiastočne úspešnej žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 94,86%, keď úspech žalovanej predstavuje 97,43% a úspech žalobcu 2,57%.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie v jeho zamietajúcom výroku, ako aj v súvisiacom výroku o nároku na náhradu trov konania napadol v zákonnej lehote odvolaním žalobca, ktorý sa domáhal jeho zmeny a vyhovenia žalobe v celom rozsahu. S rozhodnutím súdu prvej inštancie v napadnutých výrokoch nesúhlasil z dôvodu, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Dôvodil tým, že pokiaľ súd v odôvodnení svojho rozhodnutia poukazuje na zmluvu ohľadne parc. č. 1463, ktorá však v tom čase nebola zastavaná, charakter úplne zmenila, a to jednak jej zastavením, a jednak rozdelením na parc. č. 1463/1 a parc. č. 1463/2. Podľa LV č. XXXX kat. úz. R. bola stavba do LV zapísaná najneskôr v roku 2006, teda najneskôr v roku 2006 došlo k takým zmenám v kvalite nehnuteľností, že nie je možné na predmetnú zmluvu prihliadať ako na zmluvu upravujúcu pomery, resp. práva a povinnosti podielových spoluvlastníkov. Nie je možné ju považovať za nájomnú zmluvu, nakoľko bezodplatný nájom nie je možný. V čase jej uzatvorenia ju bolo možné považovať za nepomenovanú zmluvu, podľa jej znenia by v súčasnosti mohla byť považovaná za zmluvu o výpožičke, ktorá však bola do nášho právneho poriadku poňatá až 01. 01. 1992, to znamená po uzatvorení zmluvy. V súvislosti s tým poukázal na ust. § 660 OZ, z ktorého je zrejmé, že vec, ktorá je predmetom výpožičky, nemôže byť zmenená. Vzhľadom na uvedené uplatnené obdobie u parc. č. 1463/2 bolo ním určené nájomné správne.

2.1. Uznal, že pôvodne si uplatňoval svoj nárok titulom bezdôvodného obohatenia, avšak po oboznámení sa s rozsudkom NS SR 4Cdo 298/2008 si osvojil vyslovený právny názor, že vo veci nejde o bezdôvodné obohatenie, pričom citovaný judikát uvažuje s určením náhrady podľa VZN. K znaleckému posudku Ing. Martišku č. 154/2015 sa vyjadril a po oboznámení sa s týmto znaleckým posudkom dospel k záveru, že je možné z neho vychádzať, ale v celosti ho nie je možné akceptovať. Znalec čisto formálne použil pri výpočte redukujúce faktory, na ktoré súd nemal prihliadať, lebo sú len subjektívnym posúdením znalca. Namietal, že znalec neskúmal vlastníctvo susediacich parciel, čo podľa neho mal vykonať, ak chcel použiť redukujúci faktor, pričom by zistil, že vlastníctvo susediacich pozemkov je rovnaké ako u parc. č. 1463/2, to znamená, že sú v podielovom spoluvlastníctve strán sporu. Nie je možné akceptovať názor, že ak je k parcele prístup od verejnej komunikácie cez inú parcelu s rovnakým vlastníckym právom, je táto vzdialenejšia parcela znehodnotená. Aj v konkrétnom prípade nie je užívanie stavby na parc. č. 1463/2, a teda aj pozemku - parcela č. 1463/2 po rozdelení pôvodnej parc. č. 1463 nijako obmedzené. Veci sú využívané rovnako ako pred rozdelením, prístup je rovnaký ako pred rozdelením. Parcela č. 1463 tak, ako bola predmetom zmluvy z 30. 12. 1991, mala priamy prístup ku komunikácii, bola rozdelená práve jej zastavením žalovanou a novovytvorená parcela č. 1463/2 bola zmenšená na veľkosť pod stavbou, aby sa stavba nachádzala na čo najmenšej ploche. Parcelu č. 1463/2 treba vnímať v kontexte s ďalšími pozemkami tvoriacimi areál dvora, keď vlastnícky stav je totožný ako parc. č. 1463/2. Znalec použil redukujúce faktory ako technickú kategóriu, ale pri právnom posúdení porovnávať parcelu č. 1463/2 s parc. č. 1442/8 o výmere 5 m<sup>2</sup> a umiestnenú medzi dvomi stavbami bez prístupu, nepovažuje za možné, a preto nie je možné sa stotožniť s porovnávacou metódou, na ktorú sa odvoláva súd prvej inštancie. Je toho názoru, že znalecký posudok je len dôkaz, ktorý je potrebné posúdiť v kontexte s ďalšími produkovanými dôkazmi. Za správny považuje výpočet, tak ako uviedol vo svojom vyjadrení k znaleckému posudku dňa 14. 09. 2017, a to nasledovne:

U parcely č. 1459:

- od 01. 03. 2012 do 12. 07. 2012 1-ina z 23 m<sup>2</sup> - časť aj s budovou 85 eur/m<sup>2</sup>/rok, t. j. 163 eur,
- 1-ina z 35 m<sup>2</sup> - nezastavaná plocha 19 eur/m<sup>2</sup>/rok, t. j. 55 eur,
- od 12. 07. 2012 do 12. 11. 2017 1-ica z 23 m<sup>2</sup> - časť aj s budovou 85 eur/m<sup>2</sup>/rok, t. j. 6.912 eur,
- 1-ica z 35 m<sup>2</sup> - nezastavaná časť 19 eur/m<sup>2</sup>/rok, t. j. 3.520 eur,

U parcely č. 1463/2:

- od 01. 03. 2012 do 12. 11. 2017 1-ica zo 117 m<sup>2</sup> - zastavaná časť 19 eur/m<sup>2</sup>/rok, t. j. 6.298,50 eura.
- Spolu za uvedené obdobie jeho nárok predstavuje 16.730 eur.

2.2. Podotkol, že aj keď nebolo sporné, že najmenej 23 m<sup>2</sup> z parc. č. 1459 je zastavaná kaviarňou U., pričom znalec Ing. Martiška neoceňoval stavbu, ale len pozemok pod stavbou, takže v tejto časti nie je

možné pre výpočet náhrady znalecký posudok použiť. Podotkol, že dňa 14. 09. 2017 sa písomne vyjadril k znaleckému posudku a zároveň navrhol vykonať dôkaz - dopytom u realitných kancelárií. Logicky sa javí aj dopyt na súčasného dlhodobého nájomcu. Nakoľko takýto dôkaz produkovaný nebol, považuje stanovenie náhrady podľa VZN za legitímne a minimálne, pretože podľa jeho názoru ako prenajímateľa, teda užívateľ spoluvlastníckeho podielu by bol jeho príjem väčší. Súd prvej inštancie vykonal ohliadku nehnuteľností, takže o existencii stavby musel vedieť.

3. K podanému odvolaniu žalobcu sa vyjadrila žalovaná, ktorá navrhla rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Uviedla, že argumenty uvádzané v odvolaní považuje za neopodstatnené, vychádzajúce len zo subjektívnych názorov žalobcu. Žalobca svoj nesúhlas postavil na kritike výpočtu náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu vypočítaný znalcom v oblasti stavebníctva. Má za to, že zo strany žalobcu tu absentuje základné vnímanie tohto problému a to, že žalobca je vlastníkom len spoluvlastníckeho podielu - 1-ica pozemkov, na ktorých sú stavby v jej výlučnom vlastníctve. Podľa vyjadrenia znalca Ing. Martišku však k náhrade za užívanie takto špecifikovaného majetku nemožno vykonať ocenenie porovnávacou metódou. Je preto veľmi nepravdepodobné, pokiaľ žalobca navrhuje žiadať porovnanie realitnými kancelármi, že by obchodník s nehnuteľnosťami vedel porovnať užívanie spoluvlastníckeho podielu zastavaného stavbou vo vlastníctve inej osoby. V priebehu konania uznala, že má voči žalobcovi povinnosť plniť záväzok a chce ho splniť, avšak nemôže pripustiť akúkoľvek odôvodnenú výšku žalobcovho nároku, ktorý najprv vychádzal z výšky VZN Mesta Nitra a neskôr zo subjektívnych neodborných výpočtov. Práve ona sa zaoberala odborným výpočtom výšky náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu pozemku, dala vypracovať znalecký posudok a dala aj návrh na vykonanie dôkazu výsluchom znalca. Žalobca počas konania nepožiadala ani o vypracovanie kontrolného znaleckého posudku, ani nepredložil žiadne iné odborné stanovisko k znaleckému posudku. Snahou preukázať svoje čestné konanie doložila súdu aj zistenia znaleckých posudkov č. 226/2003, 77/2005 a 44/2015, na základe ktorých odkúpila susednú parcelu č. 1442/5, kde hodnota tejto parcely je dokonca vypočítaná ešte nižšie ako podľa znaleckého posudku Ing. Martišku. Výpočet náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu považuje podľa napadnutého rozsudku za správny a spravodlivý, nakoľko vychádza z ceny stanovenej podľa vyhl. č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Tvrdenia žalobcu o nesprávnosti ohodnotenia nehnuteľností považuje za jeho subjektívny názor. Pokiaľ žalobca uviedol, že nevie sa vyjadriť k plneniu vo výške 2.903,65 eura, ktoré mu zaplatila, týmto uznal, že uvedenú sumu prijal. V priebehu konania uviedla aj dôvod plnenia vyplývajúci z nároku žalobcu v tomto konaní za užívanie spoluvlastníckeho podielu na polovici parciel obce R., kat. úz. R. parc. č. 1459 a parc. č. 1463/2 za predmetné obdobie.

4. Podaním zo dňa 18. 06. 2018, doručeným odvolaciemu súdu dňa 19. 06. 2018, žalobca podanú žalobu v časti o zaplatenie 2.903,65 eura zobral späť a v tejto časti žiadal konanie zastaviť. Zároveň sa vyjadril k podanému vyjadreniu žalovanej a uviedol, že znalecký posudok Ing. Martišku č. 154/2015 bol vyhotovený dňa 15. 10. 2015 na základe ústnej objednávky. Vzhľadom na absenciu náležitostí podľa § 209 ods. 2 CSP nie je ho možné považovať za súkromný znalecký posudok. Predmetný znalecký posudok neocceňuje stavby na parc. č. 1459, na rozdiel od znaleckého posudku Ing. Martišku č. 127/2015 z 24. 08. 2015, ktorým znalec oceňoval aj parc. č. 1459 na základe objednávky žalobkyne (správne žalovanej) a neobsahuje ani údaje, že parc. č. 1459 je zastavaná objektom - garáž, sklad, ktorý objekt nie je predmetom ohodnotenia. Tento znalecký posudok má zjavne navodiť dojem, že parc. č. 1459 je „holá“ tzv. nezastavaný pozemok, čo nie je pravda. Počas celého konania nebolo sporné, že budova zariadenia U. sa sčasti nachádza na parc. č. 1459, ako to vyplýva z odporu žalovanej, ako aj zo zápisnice o ohliadke zo dňa 10. 03. 2016. Na základe nákresu, ktorý je obsahom spisu, upravil petít v časti, keď si uplatnil plnenie zo zastavanej časti parc. č. 1459 len v rozsahu 23,55 m<sup>2</sup>. Z uvedeného vyplýva, že nie je sporné, že parc. č. 1459 je v časti najmenej 23,55 m<sup>2</sup> zastavaná časťou objektu U.. Považuje za nesporné, že ide o konkrétne nehnuteľnosti s právnym stavom uvedeným v žalobe, pričom parc. č. 1459 je v časti najmenej 23,55 m<sup>2</sup> zastavaná objektom prevádzky U., ktoré nadobudli v dedičskom konaní so žalovanou, každý v podiele 1-ice. Pri stanovení náhrady vychádzal z publikovaných rozhodnutí, keď použil výpočet sadzby podľa VZN Mesta Nitra. Ako ústretový krok, tieto sadzby ponížil na 75% úrovne podľa VZN a neuplatnil si úrok z omeškania. Znalec v posudku oceňoval hodnotu pozemku bez stavby, hoci jeho výpočet vychádzal z ceny podľa VZN s prihliadnutím na charakter, na ktorý je stavba využívaná, a to pohostinské zariadenie. Ak by sa domáhal vydania bezdôvodného obohatenia, domáhal by sa jeho vydania vo výške nájomného, ktoré by bolo omnoho vyššie ako uplatnené plnenie za užívanie veci nad rozsah spoluvlastníckeho podielu a trhového nájomného, ktoré by bolo podstatne vyššie a v ktorom prípade by výšku bezdôvodného obohatenia preukazoval znaleckým posudkom. Nakoľko v

konaní bol preukázaný vlastnícky stav, výmery pozemkov, existencia stavby, rozsah užívania nad rozsah spoluvlastníckeho podielu, bola z jeho strany odôvodnená výška požadovanej náhrady (s odvolaním sa na VZN), ako aj titul a má za to, že nezanedbal produkovanie žiadnych dôkazov, ktoré by ozrejmili veci stranám a súdu nie známe, preto žiada, aby odvolací súd rozsudok v zamietajúcej časti zmenil a žalobe vyhovel.

5. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku účinného od 01. 07. 2016 - ďalej len „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané včas, oprávnenou stranou - žalobcu, v neprospech ktorého bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 163 CSP) preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v jeho zamietajúcom výroku, ako aj v súvisiacom výroku o náhrade trov konania v medziach daných rozsahom podaného odvolania (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), viazaný skutkovým stavom, ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby jeho zopakovania alebo doplnenia (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a po preskúmaní zákonnosti a vecnej správnosti rozhodnutia postupoval tak, že v zmysle § 370 ods. 1, 2 CSP pripustil späťvzatie žaloby v sume 2.903,65 eura, rozsudok súdu prvej inštancie v jeho napadnutom zamietajúcom výroku do tejto sumy zrušil a konanie zastavil. Vo zvyšnom zamietajúcom výroku rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

6. Podľa § 370 odsek 1 CSP, ak je žaloba vzatá späť po rozhodnutí súdu prvej inštancie, ale skôr ako rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, odvolací súd rozhodne o pripustení späťvzatia.

6.1. Podľa § 370 odsek 2 CSP súd späťvzatie žaloby nepripustí, ak s tým protistrana z vážnych dôvodov nesúhlasí. Ak späťvzatie žaloby pripustí, odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a konanie zastaví.

7. V prípade, že po rozhodnutí súdu prvej inštancie, avšak pred nadobudnutím právoplatnosti tohto rozhodnutia, dôjde súdu podanie označené ako späťvzatie žaloby (resp. čiastočné späťvzatie), je po predložení veci odvolací súd oprávnený skúmať len to, či takýto prejav vôle urobila strana sporu, ktorá predtým takýto žalobný návrh podala a či z hľadiska obsahu sa jedná skutočne o späťvzatie žaloby a či späťvzatie výslovne nenamieta druhá strana sporu. Pokiaľ sú splnené tieto podmienky, odvolací súd pripustí späťvzatie, rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší a konanie zastaví.

8. V preskúmvanej veci rozhodnutie súdu prvej inštancie v jeho zamietajúcom výroku nenadobudlo právoplatnosť z dôvodu podaného odvolania žalobcu. Následne, pred rozhodnutím odvolacieho súdu o podanom odvolaní, podaním zo dňa 18. 06. 2018, doručeným odvolaciemu súdu dňa 19. 06. 2018 žalobca zobral žalobu v časti 2.903,65 eura späť a žiadal konanie zastaviť. Keďže žalovaná so späťvzatím žaloby do sumy 2.903,65 eura súhlasila, odvolací súd v zmysle § 370 ods. 1, 2 CSP pripustil späťvzatie žaloby v sume 2.903,65 eura, rozsudok súdu prvej inštancie v jeho napadnutom zamietajúcom výroku do tejto sumy zrušil a konanie zastavil.

9. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu tak zostal zvyšný zamietajúci výrok rozsudku súdu prvej inštancie, ako aj súvisiaci výrok o náhrade trov konania s poukazom na uplatnenú odvolaciu argumentáciu, keď žalobca vo svojom odvolaní namietal, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, a preto s jeho rozhodnutím nemôže súhlasiť.

10. Odvolací dôvod podľa § 365 odsek 1 písmeno f) CSP je daný, ak výsledok hodnotenia dôkazov súdom prvej inštancie nezodpovedá postupu vyplývajúceho z ust. § 191 CSP, pretože súd zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu nevyplývajú, ani inak nevyšli najavo počas konania, alebo súd nezohľadnil rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané a vyšli počas konania najavo, alebo v hodnotení dôkazov, príp. poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán alebo vyšli najavo inak, z hľadiska ich závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti a vierohodnosti je logický rozpor, alebo ktoré odporujú ust. § 195 až § 210 CSP.

11. Zásada voľného hodnotenia dôkazov vyjadruje, že záver, ktorý si sudca urobí o pravdivosti, či nepravdivosti tvrdených skutočností, vzhľadom na poznatky získané z vykonaných dôkazov, je vecou

vnútorného sudcovho presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Z tejto zásady vyplýva, že nesprávne hodnotenie dôkazov možno usudzovať len zo spôsobu, akým súd hodnotenie vykonal.

12. Navrhovanie dôkazov v civilnom sporovom konaní má priamu spojitosť s povinnosťou tvrdenia (§ 132 ods. 1, § 150 ods. 1 CSP). Povinnosť tvrdenia a dôkaznú povinnosť môže strana plniť od začiatku konania, v žalobe, vo vyjadrení k nej. Mimo týchto procesných úkonov v rámci prípravy pojednávania, pri odročovaní pojednávania povinnosť označiť dôkazy sa vzťahuje na všetky tvrdenia, ktoré sa uviedli v žalobe a vo vyjadrení žalovaného. Poslednou možnosťou splnenia dôkaznej povinnosti je okamih vyhlásenia uznesenia o skončení dokazovania (§ 154 CSP). Cieľom povinnosti tvrdenia a dôkaznej povinnosti je unesenie dôkazného bremena v rozsahu, v ktorom dôkazné bremeno spočíva na strane konania, bez ohľadu na jej procesné postavenie. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých stranou v opačnom procesnom postavení než je ten, kto nesplnil alebo nedostatočne splnil svoju dôkaznú povinnosť.

12.1. Pre úplnosť je potrebné uviesť, že skutočnosti a dôkazy, ktoré strana neuplatnila v konaní pred súdom prvej inštancie, nemožno v zásade pred odvolacím súdom uplatniť (výnimku formuluje ust. § 366 CSP). V civilnom procese sa uplatňuje tzv. neúplný apelačný systém, kedy je súd viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania a strana môže v odvolacom konaní vzniesť námietky proti postupu prvoinštančného súdu len v prípade, ak dané námietky boli už predmetom posudzovania zo strany tohto súdu. Súd druhej inštancie vystupuje len ako opravný súd, jeho úlohou nie je vykonávať nové dôkazy, či sa zaoberať novými skutočnosťami, ktoré v prvoinštančnom konaní neboli produkované.

12.2. Osobitne je potrebné zdôrazniť, že proces dokazovania bezprostredne súvisí s koncentráciou sporového konania, a to zákonnou aj sudcovskou koncentráciou konania. Rozhodnutie o tom, ktorý z navrhnutých dôkazov bude v konaní vykonaný, ostáva vo výlučnej kompetencii súdu (§ 183 ods. 1 CSP). Z hľadiska dôkaznej iniciatívy je zásadný § 185 ods. 2 a 3 CSP, v zmysle ktorého súd bez návrhu dôkazy nevykonáva. Výnimkou sú iba dôkazy vyplývajúce z verejných registrov a zoznamov a dôkazy vykonávané pri skúmaní procesných podmienok vykonateľnosti rozhodnutia a pri zisťovaní cudzieho práva. Osobitne je upravená táto otázka pre účely sporov s ochranou slabšej strany. Pri zisťovaní skutkového stavu vychádza súd naďalej aj za účinnosti CSP zo zhodných tvrdení strán, pokiaľ neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti. Súčasne platí, že skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné, pričom účinnosť popretia skutkových tvrdení je podmienená uvedením vlastných tvrdení o relevantných skutkových okolnostiach. Ak dôjde medzi stranami k dohode o tvrdeniach o určitých skutočnostiach, na dodatočné zmeny v týchto tvrdeniach súd neprihliadne (§ 186 ods. 2 CSP).

13. Pretože odvolací súd v plnom rozsahu preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, keď má za to, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom pre posúdenie žalobcom uplatňovaného nároku, jeho výsledky jednotlivito i vo vzájomnej súvislostiach správne vyhodnotil, a napokon dospel aj k správnym skutkovým záverom, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcovho uplatneného nároku, a pretože odvolací súd v celom rozsahu zdieľa i právne závery súdu prvej inštancie, ktorý na vec správne aplikoval hmotno-právne ustanovenie, najmä § 137 ods. 1 OZ, ale aj ďalšie na vec sa vzťahujúce ustanovenia, a tieto aj správne vyložil, odvolací súd s poukazom na ust. § 387 ods. 2 CSP v podrobnostiach odkazuje na právne a presvedčivé písomné dôvody uvedené v napadnutom rozsudku. Odvolací súd, ani s prihliadnutím na odvolacie dôvody nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal odchýliť od právnych záverov súdu prvej inštancie. Na zdôraznenie správnosti záverov súdu uvádza už len nasledovné:

14. Nárok spoluvlastníka na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu vyplýva z ust. § 137 ods. 1 OZ, ako správne uviedol súd prvej inštancie. Jeho nevyhnutným predpokladom je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu. Neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom musí byť dôsledkom užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Len v takomto prípade sa spoluvlastník užívajúci spoločnú vec nad rozsah spoluvlastníckeho podielu podieľa na prisvojovaní si úžitkov hodnoty veci vo väčšej miere než zodpovedá jeho podielu. Nie je pritom rozhodujúce, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov (okrem, ak by jej súčasťou bola aj dohoda o bezplatnom užívaní celej veci alebo jej časti), alebo z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka alebo, či ide o faktický stav.

Je zrejmé, že ak by spoločná vec vôbec nebola spoluvlastníkmi užívaná, žiaden nárok na náhradu za jej neužívanie by medzi nimi nevznikol. Rovnako takýto nárok nevzniká ani v prípade, ak spoluvlastník užíva len časť veci v rozsahu neprevyšujúcom jeho spoluvlastnícky podiel, pretože v takom prípade nič nebráni druhému spoluvlastníkovi, aby sa tiež podieľal na svojom užívacom oprávnení v rozsahu svojho podielu, a to užívaním zostávajúcej časti veci. Dôvod, pre ktorý tento spoluvlastník prípadne spoločnú vec zneužíva, nie je právne významný a rovnako nie je významné ani prípadné užívanie časti veci treťou osobou. Pri posudzovaní rozsahu užívania spoločnej veci však nemusí byť rozhodujúca len veľkosť užívanej časti veci, ale rozhodujúca môže byť úžitková hodnota užívanej časti veci, ak je táto hodnota, vzhľadom na konkrétne okolnosti jednotlivých častí veci rozdielna. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR (3Cdo 252/2007 z 30. 07. 2008, 6Cdo 184/2010 z 27. 10. 2010, 3Cdo 218/2017 z 25. 04. 2018).

15. Pokiaľ žalobca v podanom odvolaní tvrdil, že nie je možné prihladiť na zmluvu uzatvorenú medzi stranami sporu dňa 30. 12. 1991 ako na zmluvu upravujúcu práva a povinnosti podielových spoluvlastníkov, nakoľko došlo k zmene charakteru nehnuteľností, odvolací súd uvádza nasledovné:

Z vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že medzi žalobcom a žalovanou bola dňa 30. 12. 1991 uzatvorená Zmluva o prenájme nebytových priestorov, v zmysle ktorej žalobca prenajal žalovanej bezodplatne užívanie svojho podielu v 1-ici k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX parc. č. 1464 - zastavaná plocha o výmere 236 m<sup>2</sup>, dom súp. č. XX, parc. č. 1461 o výmere 162 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha, parc. č. 1463 o výmere 395 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha. Rovnako nebolo sporné, že z parc. č. 1463 vznikli parc. č. 1463/1 a 1463/2.

V zmysle ust. § 137 ods. 1 CSP podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva spoločnej veci. To znamená, že podiel vyjadruje mieru účasti, pokiaľ ide o užívanie spoločnej veci a každý zo spoluvlastníkov je oprávnený spoločnú vec užívať v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. V prípade, že spoluvlastníkovi nie je zabezpečené užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu, má právo na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady vo forme peňažného plnenia. Tu je potrebné zdôrazniť, že medzi podielovými spoluvlastníkmi môže kedykoľvek dôjsť k dohode o užívaní spoločnej veci, to znamená, že spoluvlastníci sa môžu dohodnúť aj tak, že jeden zo spoluvlastníkov bude bezodplatne užívať celú nehnuteľnosť, to znamená aj spoluvlastnícky podiel druhého spoluvlastníka. Tak tomu je aj v prejednávanej veci, keď strany sporu uzatvorili zmluvu zo dňa 30. 12. 1991, v zmysle ktorej žalobca umožnil žalovanej bezodplatne užívať jeho podiel na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX, t. č. parcely č. 1463/2. Je potrebné mať za to, že uvedená zmluva o prenájme vyjadrovala vôľu strán sporu o užívaní spoločnej veci a takúto dohodu bolo potrebné rešpektovať až do 28. 11. 2013, kedy bol žalovanej doručený list od žalobcu ohľadne vydania bezdôvodného obohatenia. Je potrebné mať za to, že až týmto úkonom žalobcu došlo k zrušeniu platnej dohody, ktorú je možné nazvať ako nepomenovaná zmluva uzatvorená dňa 30. 12. 1991. Súd prvej inštancie sa vzhľadom na vyššie uvedené správne vysporiadal s uvedenou zmluvou (dohodou medzi stranami sporu zo dňa 30. 12. 1991), ktorá dohodou upravovala užívanie spoločnej veci. Pokiaľ žalobca v konaní tvrdil, že išlo o simulovaný právny úkon, takéto svoje tvrdenie nepreukázal. Nebolo preukázané, že by sa až do 28. 11. 2013 domáhal užívania svojho spoluvlastníckeho podielu, resp. že by nerešpektoval uzavretú dohodu o bezplatnom užívaní žalovanou. Pokiaľ žalobca v podanom odvolaní argumentoval tým, že v čase uzatvorenia dohody (30. 12. 1991) parcela nebola zastavaná a došlo k zmene charakteru nehnuteľnosti, je potrebné uviesť, že takéto skutočnosti pred súdom prvej inštancie netvrdil, nejde o skutočnosť, ktorú nemohol uplatniť pred súdom prvej inštancie, a preto nejde o novotu v zmysle § 366 písm. d/ CSP a odvolací súd sa touto novou skutočnosťou preto už ani nemohol zaoberať.

16. Žalobca vo svojom odvolaní ďalej namietal, že napriek tomu, že je možné vychádzať zo znaleckého posudku Ing. Martišku č. 154/2015, nie je možné ho v celosti akceptovať. Nesúhlasil s použitím redukujúcich faktorov pri stanovení náhrady za užívanie nehnuteľností žalovanou, pričom má za to, že súd na ne nemal prihliadnuť, pretože spočívajú len na subjektívnom posúdení znalca. Namietal, že znalec neskúmal vlastníctvo susediacich parciel, že k parc. č. 1463/2 nie je prístup od verejnej komunikácie, ale cez inú parcelu, pričom má za to, že znalecký posudok je potrebné posúdiť v kontexte s ďalšími produkovanými dôkazmi. Podotkol, že nebolo sporné, že najmenej 23 m<sup>2</sup> parcely č. 1459 je zastavaných kaviarňou U., pričom znalec Ing. Martiška neoceňoval stavbu, ale len pozemok pod stavbou, takže v tejto časti nie je možné použiť výpočet náhrady podľa znaleckého posudku. Poukázal

na to, že navrhol vykonať dôkaz - dopytom u realitných kancelárií, pričom sa mu javí logické urobiť dotaz na súčasného dlhodobého nájomcu.

16.1. K uvedenej odvolacej námietke je potrebné uviesť, že žalobca sa podanou žalobou domáhal náhrady za užívanie nehnuteľností žalovanou, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve strán sporu. V podanej žalobe pri stanovení náhrady vychádzal najprv zo VZN Mesta Nitry č. 21/2009, podľa ktorého nájom za zrovnateľné nehnuteľnosti (pozemky) predstavuje 25 eur/m<sup>2</sup>, pokiaľ ide o parcelu č. 1463/2, a pokiaľ ide o parc. č. 1459, vychádzal z rovnakého VZN z prílohy 6 písm. e/, kde nájomné činí 85 eur/m<sup>2</sup>/rok. Žalovaná v konaní nerozporovala nárok žalobcu na zaplatenie náhrady za užívanie nehnuteľností. Sporná zostala iba výška náhrady za užívanie parc. č. 1463/2 a 1459, a to v 1-ici. Žalovaná nesúhlasila so stanovením náhrady podľa VZN Mesta Nitry, preto v konaní predložila znalecký posudok č. 154/2015, vypracovaný Ing. Petrom Martiškom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie - odhad hodnoty nehnuteľností. Pokiaľ ohodnocoval pozemok parc. č. 1463/2 kat. úz. R., obec R., vychádzal z toho, že je na nej postavená stavba - kanc - predaj so súp. č. 2688. Vychádzal z toho, že nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce v pamiatkovej zóne a predstavuje pozemok. Pozemok sa nachádza v lokalite so zvýšeným záujmom o kúpu, pričom uvažoval aj s nepriaznivými vplyvmi - koeficient redukujúcich faktorov volil vo výške 0,70 - pozemok sa nachádza v pamiatkovej zóne, nie je priamo prístupný po spevnenej komunikácii, pozemok je malej výmery a nie je predpoklad iného využitia. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností, a to parc. č. 1459 zapísanej na LV č. XXXX na sumu 6.120,16 eura a parc. č. 1463/2 zapísanej na LV č. XXXX na sumu 12.345,84 eura. Všeobecnú hodnotu stavieb a pozemkov tak vyčíslil na 18.500 eur. Následne stanovil všeobecnú hodnotu nájmu, a to u parc. č. 1459 (58 m<sup>2</sup>) za rok na 487,49 eura a u parc. č. 1463/2 (117 m<sup>2</sup>) zapísanej na LV č. XXXX stanovil všeobecnú hodnotu nájmu za rok na 983,39 eura. Žalobca, vzhľadom na predložený znalecký posudok žalovanou na pojednávaní dňa 18. 09. 2017 uviedol, že sa nebude pri výpočte svojho nároku riadiť VZN Mesta Nitry, ale je ochotný akceptovať znalecký posudok Ing. Martišku s určitými výhradami. Vychádza tak zo sumy 19 eur/m<sup>2</sup>/rok. Následne ako ústretový krok uviedol, že si uplatňuje sumu 16,65 eura/m<sup>2</sup>. Vzhľadom na výhrady žalobcu k znaleckému posudku Ing. Martišku, najmä k použitiu redukujúcich koeficientov, súd prvej inštancie vypočul znalca, ktorý sa vyjadril k vypracovanému znaleckému posudku. Uviedol, že najprv stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností, od ktorej potom odvíjal výšku nájmu. K výpočtu použil aj oceňovaciu vyhlášku, vzorec, do ktorého boli dopĺňané hodnoty, a to hodnota nehnuteľností za m<sup>2</sup>, obdobie predpokladanej návratnosti investície, pričom použil hodnotu 15 rokov. Pokiaľ ide o túto položku, vyhláška stanovuje mantinely doby návratnosti 15 až 40 rokov. Čím menšia je doba návratnosti, tým je vyšší nájom. Ďalej zohľadnil úrokovú mieru a daň z príjmu, ktorá je stanovená zákonom. Pokiaľ ide o redukujúci koeficient 0,7, ktorý použil v znaleckom posudku, uviedol, že tento ponížujúci koeficient použil z dôvodu, že pozemok sa nachádza v pamiatkovej zóne, nie je priamo prístupný z pozemnej komunikácie, má malú výmeru a nie je možné iné jeho využitie. Jedná sa o pozemok v pamiatkovej zóne a vlastníci sú tu obmedzovaní zo zákona. Pokiaľ ide o prístup, ktorý nie je zo spevnenej komunikácie, vo vyhláške bol stanovený ponížujúci koeficient mínus 10%. Malá výmera pozemkov spôsobuje obmedzujúce využitie pozemkov. Na otázku žalobcu, ohľadne použitia koeficientu v prípade oceňovania stavby a pozemku, znalec uviedol, že stavba sa oceňuje inak a pozemok sa oceňuje inak. Použil by ponížujúci koeficient a ešte väčší, pretože sú rozdielni vlastníci pozemku a budovy.

Pokiaľ súd prvej inštancie vychádzal pri stanovení náhrady za užívanie nehnuteľností žalovanou zo znaleckého posudku Ing. Martišku, ktorého k jednotlivým námietkam žalobcu aj vypočul, považuje odvolací súd jeho postup za vecne správny. Vypočutý znalec v konaní sa vyjadril k redukujúcim koeficientom, ktoré použil vo svojom znaleckom posudku a ktoré namietal žalobca a s týmito námietkami sa súd prvej inštancie i správne v dôvodoch svojho rozhodnutia vysporiadal. Odvolací súd má za to, že samotné vyčíslenie náhrady za užívanie nehnuteľností žalovanou, ako aj postup pri stanovení výšky tejto náhrady, použitie, či už navyšujúcich koeficientov (ktoré žalobca nenamietal), ako aj použitie redukujúcich koeficientov (ktoré žalobca namietal) je otázka odborná, a teda znalecká. Pokiaľ žalobca namietal stanovenie samotnej náhrady za užívanie nehnuteľností znalcom v znaleckom posudku, tieto závery znalca nevyvrátil a v tomto smere neunesol dôkaznú povinnosť o svojom tvrdení. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prinieslo potom so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z vykonaných dôkazov v konaní.

17. Žalobca ďalej vo svojom odvolaní namietal, že súd nevykonal ním navrhnuté dokazovanie, a to zistiť trhové nájomné dopytom u vybraných realitných kancelárií. Tento návrh na dokazovanie urobil

podaním zo dňa 14. 09. 2017. K nevykonaniu navrhnutého dôkazu je potrebné uviesť, že žalobca na pojednávaní nenavrhol už vykonať takéto dokazovanie, napriek tomu, že súd prvej inštancie na poslednom pojednávaní vyzval prítomné strany, či majú návrhy na doplnenie dokazovania, pričom žalobca prehlásil, že nemá návrh na doplnenie dokazovania a zároveň súd vyhlásil dokazovanie za skončené.

K uvedenému odvolaciemu dôvodu v zmysle § 365 ods. 1 písm. e/ CSP o nevykonaní relevantných navrhnutých dôkazov odvolací súd uvádza, že dokazovanie je časť civilného sporového konania, v rámci ktorej si súd vytvára poznatky potrebné na rozhodnutie vo veci. Právomoc konať o veci, ktorej sa žaloba týka, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie. Súd v civilnom sporovom konaní nie je viazaný návrhmi strán na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu (§ 185 CSP), a nie strán sporu. Keďže na pojednávaní, na ktorom aj súd vyhlásil dokazovanie za skončené, strany sporu (vrátane žalobcu) nemali ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania, nie je možné vytknúť súdu prvej inštancie jeho postup, a teda ani nebolo namieste rozhodovať o zamietnutí návrhu na dokazovanie, keďže na výslovnú otázku súdu strany sporu nemali ďalšie návrhy na vykonanie dokazovania.

Pokiaľ žalobca v podanom odvolaní navrhol vykonať dopyt na súčasného dlhodobého nájomcu, je potrebné uviesť, že takýto dôkaz žalobca v konaní pred súdom prvej inštancie neuplatnil a nie je možné ani prijať záver, že ide o dôkaz, ktorý nemohol vykonať pred súdom prvej inštancie bez svojej viny. Z uvedeného dôvodu nejde o novotu v zmysle ust. § 366 písm. d/ CSP, a preto sa odvolací súd návrhom takéhoto dôkazu ani nemohol zaoberať. Záverom odvolací súd uvádza, že žalovaná, ktorá v konaní uznávala nárok žalobcu (sporná medzi stranami sporu bola len výška náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu), sa nebránila vykonaniu kontrolného znaleckého posudku, ktorý bol predložený z jej strany. Žalobca, ktorého predovšetkým v konaní zaťažovalo dôkazné bremeno, vykonanie takéhoto dôkazu nenavrhol a v konaní v podstate neprodukoval žiaden taký dôkaz, ktorý by spochybnil predložený znalecký posudok na stanovenie náhrady za užívanie nehnuteľností žalovanou.

Vzhľadom na vyššie uvedené, podľa názoru odvolacieho súdu, nie je možné vytknúť súdu prvej inštancie, že by na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, nakoľko výsledok hodnotenia dôkazov súdu prvej inštancie zodpovedal postupu vyplývajúcejmu z ust. § 191 CSP, keď zobral do úvahy všetky skutočnosti, ktoré vyplynuli z produkovaných dôkazov a prednesov strán sporu, v hodnotení týchto dôkazov nie je logický rozpor a neodporujú ani ust. § 195 až § 210 CSP.

18. Záverom je potrebné uviesť, že do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí právo strany vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom, príp. dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov, resp. aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktoré predkladá strana (I. ÚS 97/97, II. ÚS 251/2003).

Právo na spravodlivý súdny proces neznamená ani to, aby bola strana sporu pred všeobecným súdom úspešná, teda, aby bolo rozhodnuté v súlade s jej požiadavkami a právnymi názormi (I. ÚS 50/2004).

19. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v jeho napadnutom zamietajúcom výroku ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

20. Podľa § 396 odsek 1 CSP ustanovenia o trovách pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

20.1. Podľa § 396 odsek 2 CSP, ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie.

20.2. Podľa § 255 odsek 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

20.3. Podľa § 255 odsek 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, príp. vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Vychádzajúc z uplatneného nároku žalobcu, je nesporné, že zo sumy 16.730 eur mu bolo priznaných 430,15 eura a v sume 2.903,65 eura bolo zastavené konanie z dôvodu, že túto sumu žalovaná žalobcovi uhradila v priebehu konania, to znamená po podaní žaloby. Z uvedeného dôvodu odvolací súd mal za to, že aj v zastavujúcej časti bolo potrebné vyhodnotiť zavinenie zastavenia konania v neprospech žalovanej. Úspech žalobcu do sumy 3.333,80 eura predstavuje potom 19,92% a úspech žalovanej do sumy 13.336,20 eura predstavuje 80,08%. Pomerujúc potom úspech žalobcu a úspech žalovanej (80,08 - 19,92) tak v konečnom dôsledku predstavuje úspech žalovanej v rozsahu 60,16%. Odvolací súd z uvedených dôvodov výrok o nároku na náhradu trov konania v rozhodnutí súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 60,16%. O výške samotnej náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Toto rozhodnutie bolo v senáte prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

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).

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).