

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 16Co/3/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122313136
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 12. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivica Čelková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2023:6122313136.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivicy Čelkovej a členiek senátu JUDr. Ivety Záleskej a JUDr. Aleny Radičovej v spore žalobcu: Slovak Estate s.r.o., so sídlom Tallerova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 50 050 907, právne zastúpeného: Advokátska kancelária VASIL' & partners, s.r.o., so sídlom Žižkova 4D, Košice - mestská časť Juh, IČO: 47 240 482, proti žalovanej: Obec Dolné Kočkovce, so sídlom Školská 136/13, Dolné Kočkovce, IČO: 00 692 328, právne zastúpenej: Advokátska kancelária MATUŠOV s.r.o., so sídlom Ul. 1. mája 1455, Púchov, IČO: 54 286 611, o zaplatenie 1.280,- eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Považská Bystrica č.k. 13C/59/2022-183 zo dňa 27. marca 2023, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II. a III. **p o t v r d z u j e .**

Žalovanému sa proti žalobcovi **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom vo výroku I. zaviazal žalovanú k zaplateniu sumy vo výške 166 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 166 eur od 04.06.2022 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Vo výroku II. žalobu vo zvyšku zamietol a vo výroku III. priznal žalovanej voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 74,16 %, ktorú náhradu trov konania je žalobca povinný zaplatiť žalovanej do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške trov konania, ktoré po právoplatnosti rozhodnutia vydá súdny úradník.

2. Žalobca sa podanou žalobou domáhal vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 1.280 eur s príslušenstvom a náhrady trov konania. Uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom (od 26.06.2019) nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území A. B., obec A. B., C. D., a to:

- pozemok, parcela reg. "E" č. XXX/X, o výmere 224 m², druh pozemku: Orná pôda, evidovaný na LV č. XXXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/9 k celku,
- pozemok, parcela reg. "E" č. XXX/XX, o výmere 15 m², druh pozemku: Orná pôda, evidovaný na LV č. XXXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/7 k celku,
- pozemok, parcela reg. "E" č. XXX/XX, o výmere 709 m², druh pozemku: Orná pôda, evidovaný na LV č. XXXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/7 k celku,
- pozemok, parcela reg. "E" č. XXX/X, o výmere 4 m², druh pozemku: Orná pôda, evidovaný na LV č. XXXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/7 k celku,
- pozemok, parcela reg. "E" č. XXX/X, o výmere 421 m², druh pozemku: Orná pôda, evidovaný na LV č. XXXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/7 k celku,

na vyššie uvedeních nehnuteľnostiach sa nachádza obecné ihrisko žalovanej, t. j. žalobca je v ich užívaní obmedzovaný v celom rozsahu. Žalovaná užíva majetok žalobcu bez uzatvorenia akejkoľvek dohody, najmä nájomnej zmluvy, na základe ktorej by bola oprávnená využívať predmetné nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve žalobcu.

3. Súd prvej inštancie aplikoval na danú vec ustanovenia § 123, § 451 ods. 1 a 2, § 456 a § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že žaloba žalobcu je čiastočne dôvodná. Žalobca sa žalobou domáhal vydania bezdôvodného obohatenia od žalovanej za užívanie nehnuteľností špecifikovaných v odseku 1 tohto rozhodnutia, na ktorých žalobca vlastní spoluvlastnícke podiely, a to bez uzatvorenia akejkoľvek dohody, prípadne nájomnej zmluvy. Medzi stranami sporu nebola sporná existencia bezdôvodného obohatenia zo strany žalovanej, avšak spornou bola jeho výška prevyšujúca sumu 166 eur (túto sumu žalovaná nerozporovala). Žalobca žiadal od žalovanej vydať bezdôvodné obohatenie v celkovej výške 1.280 eur, ktorá bola určená na základe znaleckého posudku č. 225/2021 vypracovaného Ing. Petrom Bátorym, ktorým bolo určené ročné nájomné spoluvlastníckych podielov žalobcu na predmetných nehnuteľnostiach vo výške 640 eur vychádzajúc z hodnoty nájmu 3,369 eur/m². Tento znalecký posudok žalovaná rozporovala, a to s poukazom na ňou predložený znalecký posudok č. 11/2022 a jeho doplnenie vypracované znalcom Ing. Jánom Eliášom, podľa ktorého je všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu žalobcu na predmetných nehnuteľnostiach vo výške 1.370 eur a výška ročného nájmu suma 83 eur/rok, t. j. suma 166 eur za 2 roky.

4. Súd prvej inštancie skonštatoval, že obaja znalci použili metódu polohovej diferenciácie a znalecké posudky sa líšia najmä v hodnote koeficientov, kedy znalec Ing. Peter Bátor v znaleckom posudku č. 225/2021 stanovil hodnotu koeficientu všeobecnej situácie na 0,90, koeficientu intenzity využitia na 1,05, koeficientu dopravných vzťahov na 1, koeficientu funkčného využitia územia na 1,3, koeficientu technickej infraštruktúry pozemku na 1,5, koeficientu povyšujúcich faktorov na 3 a koeficient redukujúcich faktorov na 0,90, pričom znalec Ing. Ján Eliáš v znaleckom posudku č. 11/2022 a jeho doplnení stanovil hodnotu koeficientu všeobecnej situácie na 1, koeficientu intenzity využitia na 1,00, koeficientu dopravných vzťahov na 0,90, koeficientu funkčného využitia územia na 1,20, koeficientu technickej infraštruktúry pozemku na 1,40, koeficient povyšujúcich faktorov na 1 a koeficient redukujúcich faktorov na 0,60, t. j. je zrejme, že znalec Ing. Bátor použil (vo väčšine prípadov) vyššie hodnoty koeficientov ako znalec Ing. Eliáš a to najmä pri koeficiente povyšujúcich faktorov. Znalec Ing. Bátor vysvetlil ním použitú najvyššiu hodnotu koeficientu povyšujúcich faktorov 3 tým, že v obci je silný turistický ruch z dôvodu blízkosti hradov Košeca, Lednica a Mojtiínskej jaskyne, atď. Naopak Ing. Eliáš použil najnižšiu hodnotu koeficientu povyšujúcich faktorov 1, nakoľko podľa jeho názoru sa tu povyšujúce faktory nevyskytujú.

5. Súd prvej inštancie mal za to, že Ing. Bátor nerealne nadhodnotil koeficient povyšujúcich faktorov, nakoľko je všeobecne známe, že pamiatky v okolí obce Dolné Kočkovce (hrad Košeca, hrad Lednica, Mojtiínska jaskyňa,...) nepatria medzi najznámejšie, najvyhľadávanejšie a najnavštevovanejšie miesta Slovenska (ako napr. Bratislavský hrad, Oravský hrad, Spišský hrad či Vysoké Tatry), na čo poukazovala aj žalovaná, a preto sa súdu javilo použitie najvyššieho koeficientu povyšujúcich faktorov znalcom za neprimerané. Súd prvej inštancie sa preto priklonil k znaleckému posudku Ing. Eliáša, ktorý stanovil nižšiu všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností a hodnotu nájmu. Súd zároveň nevykonal žalovanou navrhované kontrolné znalecké dokazovanie, nakoľko toto považoval za nehospodárne a nadbytočné (ako uviedol aj právny zástupca žalobcu) a to z dôvodu, že predložené znalecké posudky sa líšili najmä v posúdení koeficientu povyšujúcich faktorov, t. j. či sa tieto v danej lokalite nachádzajú, resp. nenachádzajú. Ani jedna zo strán neposkytla ako dôkaz nejaké relevantné štatistiky o návštevnosti daných pamiatok a ich porovnaní s inými pamiatkami v iných regiónoch. Na podporu správnosti záverov znaleckého posudku Ing. Eliáša súd prvej inštancie poukázal aj na kúpnu zmluvu, na základe ktorej nadobudol žalobca svoje spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach vo verejnom ponukovom konaní.

6. Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie zaviazal žalovanú na vydanie bezdôvodného obohatenia žalobcovi za obdobie od 06.05.2020 do 06.05.2022 vo výške 166 eur (2x ročné nájomné vo výške 83 eur) stanoveného znaleckým posudkom č. 11/2022 a jeho doplnením znalca Ing. Eliáša a vo zvyšnej časti žalobu žalobcu zamietol. Žalovaného zaviazal aj k zaplateniu úroku z omeškania v súlade s ustanovením § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v

spojení s § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v zákonnej výške, t.j. vo výške 5,00 % ročne zo sumy 166 eur. Žalobca si však nárok na úrok z omeškania uplatnil nesprávne už od 06.05.2022, kedy podal žalobu na súde, avšak vzhľadom k tomu, že žalobca žalovaného mimosúdne na vydanie bezdôvodného obohatenia nevyzval (vyzval ho len na odkúpenie spoluvlastníckych podielov a preto za výzvu je potrebné považovať samotnú žalobu), žalobcovi vznikol nárok na úroky z omeškania od 04.06.2022, t. j. nasledujúci deň po doručení žaloby žalovanému. Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie priznal žalobcovi úrok z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 166 eur od 04.06.2022 do zaplatenia a vo zvyšnej časti uplatneného úroku z omeškania súd žalobu zamietol.

7. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 2 CSP. Žalobca mal vo veci čiastočný úspech vo výške 12,92 % a žalovaná mala vo veci úspech vo výške 87,08 %. Žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 74,16 %, ako rozdiel medzi úspechom žalobcu a úspechom žalovanej.

8. Proti rozsudku podal odvolanie žalobca z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP a uviedol, že rozsudok napáda v celom rozsahu, nakoľko je toho názoru, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a zároveň rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalobca sa nestotožnil so skutkovým stavom – hodnotou bezdôvodného obohatenia, ktorú súd prvej inštancie zistil na základe dôkazov vykonaných v tejto právnej veci. V danej právnej veci predložil súdu prvej inštancie široký diapazón dôkazov preukazujúcich hodnotu sporných nehnuteľností v určitej výške. Podľa žalobcu súd prvej inštancie arbitrárnym spôsobom za skutkový základ v tejto právnej veci vzal len dôkazy, ktoré boli na prospech žalovaného, a navyše sa riadnym spôsobom v rámci odôvodnenia rozhodnutia nevysporiadal s odmietnutím záverov dôkazov (kúpnych zmlúv) predložených žalobcom (s výnimkou ozrejmenia rozporov v znaleckom posudku). Žalobca opätovne poukázal na znalecký posudok Ing. Batoryho, ktorý na rozdiel od znaleckého posudku

Ing. Eliáša použil aj porovnávaciu metódu. Práve táto metóda je v podmienkach trhovej ekonomiky (kedy cena určitého tovaru či služby závisí na ponuke a dopyte) objektívnejšou metódou stanovenia hodnoty. Žalobca nesúhlasil s tým, že za „správny“ znalecký posudok súd prvej inštancie vzal ten, ktorý bol vo veci predložený žalovaným. Pre rozporupnosť znaleckých posudkov bolo v konaní podľa žalobcu potrebné vykonanie ďalších dôkazov, ktoré zmluvné strany predložili na podporu znaleckých posudkov. Žalobca nesúhlasil

s argumentáciou súdu prvej inštancie v ods. 36 napadnutého rozsudku, kde súd uvádza, že sa stotožňuje s výškou kúpnej ceny nehnuteľností, ktorú zaplatil žalobca pri nadobudnutí spoluvlastníckych podielov. Táto kúpna cena bola len najvyššou ponukou, ktorú bola určitá osoba ochotná zaplatiť za nadobudnutie vlastníckeho práva k majetku zapísanému do súpisu všeobecnej podstaty. Zákonom požadovaný postup správcu, aby bol dosiahnutý čo najvyšší možný výťažok, nie je v žiadnom prípade možné vykladať spôsobom, že správca je povinný predať vec zo súpisu všeobecnej podstaty výlučne za trhovú cenu. Speňažovanie majetku zapísaného do súpisu všeobecnej podstaty prebieha vždy prostredníctvom ponúk zverejňovaných v Obchodnom vestníku. Správcovia v rámci konkurzov ponúkajú majetok dlžníka najmä za hodnotu, za ktorú je osoba, majúca vedomosť o tejto ponuke ochotná majetok kúpiť, a to v pomerne krátkom časovom období. Žalobca považuje závery súdu prvej inštancie týkajúce sa údajného preukázania reálnej hodnoty nehnuteľností prostredníctvom kúpnej zmluvy, ktorou nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam žalobca za nesprávne. Žalobca sa nestotožnil ani s argumentáciou súdu prvej inštancie uvedenou v ods. 37 rozsudku, v ktorom uviedol, že kúpne a nájomné zmluvy predkladané žalobcom vykazujú znaky nepoužitelnosti z dôvodov, že ich predmetom je vec ako celok (a nie spoluvlastnícky podiel). Žalobca ďalej poukázal na nesporné závery vyplývajúce z platnej a účinnej legislatívy, že ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov je v prípade užívania spoločnej veci oprávnený požadovať od užívateľa spoločnej veci plnenie za toto užívanie, ktoré zodpovedá celej veci (teda aj v rozsahu pripadajúcom na ostatných podielových spoluvlastníkov), pričom v takomto prípade vzniká ostatným podielovým spoluvlastníkom regresný nárok na vydanie zodpovedajúceho plnenia od toho vlastníka, ktorý vymohol splnenie nároku od užívateľa celej veci. Za rozporuplné považuje žalobca aj tvrdenia vyplývajúce z odôvodnenia rozsudku,

v zmysle ktorých má byť hodnota sporných nehnuteľností nižšia než hodnota stavebných pozemkov, a pozemkov príľahlých k rodinným domom, nakoľko v prejednávanej veci sa uplatňuje nárok prameniáci z užívania pozemku zastavaného futbalovým ihriskom, ktorého účelom nie je zástavba, ale rekreácia,

prípadne športové využitie. Sporné ihrisko je stavbou samotného žalovaného, pričom jeho umiestnenie, ako aj vôľa rozhodovať o jeho zrušení, a využití pozemkov napríklad na účely výstavby je jedine na úvahe samotného žalovaného. Žalobca vlastným konaním nevie docieľiť zmenu tohto ihriska na stavebný pozemok. Je nutné brať ohľad na to, že územný plán je dokumentom, ktorý je vydávaný žalovaným, a je teda rovnako na jeho úvahe, na aký účel môžu byť nehnuteľnosti využité. Je zrejmé, že ak má žalovaný v úmysle cudzie nehnuteľnosti využívať ako pozemky pod stavbami na rekreačné účely, tak jeho vôľou nebude stanovenie týchto nehnuteľností za pozemky stavebné. Takéto konanie podľa názoru žalobcu neúmerne zasahuje do ústavou garantovaných práv a právom chránených záujmov žalobcu ako vlastníka nehnuteľností. Za nesprávny považuje žalobca aj výrok III. napádaného rozhodnutia. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní o trovách konania nevezal do úvahy, že je to práve žalobca, ktorého práva sú konaním žalovaného porušované, a že toto súdne konanie bolo iniciované len za účelom ochrany jeho vlastníckych práv. Žalobca namieta aj rozhodnutie súdu prvej inštancie vo výroku o nároku na náhradu trov konania, ktoré zohľadňujú zásadu úspechu. Podľa žalobcu bolo potrebné brať zreteľ aj na dôvody hodné osobitného zreteľa v tejto právnej veci. Ak aj súd prvej inštancie dospel k názoru, že žalobcom uplatnený nárok je čo do výšky v určitej miere nedôvodný, nemalo dôjsť k posudzovaniu výšky náhrady trov konania len na základe zásady úspechu. Žalobca odvolaciu súdu navrhol, aby napadnutý rozsudok v celom rozsahu v zmysle § 388 Civilného sporového poriadku zmenil tak, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 1.280,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 1.280,- eur od 04.06.2022 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a zároveň je povinná nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 100 %. Alternatívne navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vrátiť vec súdu prvej inštancie na nové konanie.

9. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu (postup podľa § 373 ods. 1 CSP) uviedol, že nesúhlasí s tvrdeniami žalobcu uvedeným v odvolaní a podľa neho je rozsudok vecne správny a zákonný. Žalovaný je toho názoru, že žalobca v odvolaní len rekapituluje svoje argumenty, ktoré produkoval v rámci konania pred súdom prvej inštancie, a s ktorými sa súd prvej inštancie jasne a náležite vysporiadal v rámci odôvodnenia rozsudku. Rovnako tak sa s týmito argumentmi vysporiadal v rámci konania pred súdom prvej inštancie aj samotný žalovaný a preto odkázal aj na svoje predchádzajúce podania. Podľa žalovaného skutočnosti uvedené žalobcom v odvolaní vo vzťahu k záverom znaleckých posudkov nie sú spôsobilé uspieť. Žalovaný poukázal na ods. 34. a 35. odôvodnenia rozsudku, v ktorých sa súd prvej inštancie náležite vysporiadal so znaleckými posudkami a závermi z nich vyplývajúcimi. Z ods. 34. odôvodnenia vyplýva, že aj súd prvej inštancie považoval za nesporný ten záver, že obaja znalci použili metódu polohovej diferenciácie. Aj znalec Ing. Peter Bátorý zvolil metódu polohovej diferenciácie, a preto tvrdenia žalobcu o tom, že mal zohľadniť skutočnosti vyplývajúce z porovnávacej metódy neobstoja. Pokiaľ by bol znalec Ing. Bátorý toho názoru, že vhodnejšie je použitie porovnávacej metódy alebo kombinácie viacerých metód, tak by táto skutočnosť vyplývala priamo zo Znaleckého posudku č. 255. Ing. Peter Bátorý totiž jasne uviedol, použitie ktorej metódy považuje za vhodnejšie a taktiež následne v rámci koeficientu povyšujúcich faktorov uviedol konkrétne skutočnosti, z ktorých vychádzal pri jeho určení. Podľa názoru žalovaného je nepochybné, že v súčasnosti produkované tvrdenia žalobcu neobstoja, keďže sa jedná výlučne o domnienky, ktoré nemajú žiadnu oporu vo vykonanom dokazovaní a dokonca sú v rozpore s obsahom Znaleckého posudku č. 255, ktorý predložil sám žalobca. Jedná sa teda o bezhraničnú snahu žalobcu uspieť v tomto konaní, keď v súčasnosti účelovo pozmeňuje aj svoje skutkové tvrdenia. K námietke žalobcu, že bolo povinnosťou súdu prvej inštancie vyhodnotiť aj ním predložené zmluvy, keď nastali rozpory v znaleckých posudkoch, žalovaný poukázal na vyjadrenie žalobcu k odporu, v ktorom uviedol, že určenie ceny nehnuteľnosti je odborná záležitosť, ktorá si žiada odborné posúdenie. Žalobca založil prostriedky procesného útoku práve na Znaleckom posudku č. 255, pričom, keď bolo objektívne preukázané, že nie sú spôsobilé obstáť, tak v súčasnosti tvrdí, že súd prvej inštancie mal vychádzať z ním predložených kúpnych a nájomných zmlúv. Súd prvej inštancie sa vysporiadal taktiež s predloženými kúpnyimi, ako aj nájomnými zmluvami. Skutočnosť, že žalobca nesúhlasí s tým ako súd prvej inštancie vyhodnotil dôkazy produkované stranami sporu v rámci konania pred súdom prvej inštancie však v žiadnom prípade nemôže byť dôvodom, pre ktorý by malo dôjsť k naplneniu žalobcom deklarovaného odvolacieho dôvodu v zmysle ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f) CSP. Žalovaný poukázal na rozsudok Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 17Co/35/2012 zo dňa

09.01.2013. Súd prvej inštancie v rámci ods. 34. až 37. odôvodnenia rozsudku jasne a určito uviedol ako vyhodnotil dôkazy, aké závery z nich vyvodil, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ako sa vysporiadal s podstatnými argumentmi žalobcu. Z tohto dôvodu je vylúčené, aby došlo taktiež k naplneniu odvolacieho dôvodu uvedeného v ustanovení § 365 ods. 1 písm. b) CSP. Žalovaný poukázal na nález Ústavného súdu SR, sp. zn. II. ÚS 76/07 zo dňa 06.12.2007. Rovnako za nepodstatnú žalovaný považuje argumentáciu žalobcu, že nie je pre toto konanie podstatné to, za akú cenu nadobudol spoluvlastnícke podiely k pozemkom a kúpna cena, ktorú zaplatil nemá zohľadňovať ich trhovú cenu. Podľa žalovaného súd prvej inštancie sa s týmto argumentom náležite a správne vysporiadal v bode 36 odôvodnenia rozsudku. Pokiaľ správca predal spoluvlastnícke podiely na pozemkoch v rámci verejného ponukového konania zákonom aprobovaným spôsobom, a teda postupoval v súlade s ustanovením § 91 ods. 2 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, pričom na druhej strane žalobca nepredložil žiadny dôkaz, ktorý by preukazoval, že pri verejnom ponukovom konaní malo dôjsť k porušeniu povinností zo strany správcu alebo porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, čo by vo svojej podstate malo za následok spochybnenie nadobúdacieho titulu žalobcu, tak nemožno mať žiadne pochybnosti o správnosti záverov súdu prvej inštancie. V žiadnom prípade nemôže obstať ani tvrdenie žalobcu o tom, že závery súdu prvej inštancie sú nelogické, keď majú vychádzať z tej premisy, že si žalobca uplatňuje vydanie bezdôvodného obohatenia len vo vzťahu k spoluvlastníckym podielom, ktoré vlastní a nie vo vzťahu k pozemkom ako celku. Tvrdenie žalobcu o právnej premise týkajúcej sa rozdielnej výšky bezdôvodného obohatenia pri pozemku ako celku a pri spoluvlastníckom podiele je úplne vytrhnuté z kontextu podstaty a vnútornej logiky bodu 37. odôvodnenia rozsudku, a preto nie je podľa žalovaného spôsobilé uspieť. Žalovaný je toho názoru, že nemožno prisvedčiť ani tej argumentácii žalobcu, že nemôže byť na jeho ťarchu, keď sú pozemky určené na rekreáciu a nie na stavbu, a preto by mal negatívne dôsledky s tým spojené znášať žalovaný. Bolo na slobodnom rozhodnutí žalobcu, či spoluvlastnícke podiely na pozemkoch nadobudne alebo nie. Futbalový areál, resp. školský dvor boli vybudované na pozemkoch ešte v priebehu 70 rokov minulého storočia a územný plán žalovaného bol prijatý v roku 2010. Stav a využitie pozemkov je teda jasne daný už po veľmi dlhú dobu a tento sa nemenil. Napokon podľa názoru žalovaného nemôžu byť na strane žalobcu dané žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by nemal znášať náhradu trov konania, keď bol v konaní neúspešný.

Je nutné podotknúť, že strany sporu medzi sebou viedli aj mimosúdne rokovania, čo vyplýva aj zo spisu ešte pred začatím konania, pričom to bol práve žalovaný, ktorý prejavil úprimnú snahu o vyriešenie situácie tým, že by od žalobcu odkúpil spoluvlastnícke podiely na pozemkoch za ich všeobecnú hodnotu. Pokiaľ by k tomuto žalobca pristúpil, tak by stále na predaji spoluvlastníckych podieloch na pozemkoch zarobil, čo je zrejme z listinných dôkazov. Keďže však jedinou snahou žalobcu bolo bez ohľadu na akékoľvek okolnosti maximalizovať svoj zisk, tak je na mieste, aby znášal dôsledky spojené s neúspechom v rámci sporu. Ako pritom vyplýva z listinného dôkazu, ktorý predložil žalovaný, tak žalobca je účastníkom viac ako 60 súdnych konaní, a preto je nepochybné, že dôsledky spojené s neúspechom v spore mu boli vopred dobre známe. Žalovaný navrhol odvolaciemu súdu, aby v súlade s ustanoveniami § 387 ods. 1 CSP, § 392, § 396 ods. 1 CSP s poukazom na ustanovenie § 255 ods. 1 CSP rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

10. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného (postup podľa § 374 ods. 1 CSP) uviedol, že žalovaný v rámci doručovaného vyjadrenia neuviedol žiadne ďalšie skutočnosti, pričom zotrváva na svojej doterajšej argumentácii a na predchádzajúcich vyjadreniach vo veci samej. Rozpor spočívajúci v rozdielnych záveroch znaleckých posudkov predložených sporovými stranami mal byť vyriešený vykonaním ďalších listinných dôkazov – predložených kúpnych a nájomných zmlúv, ktoré do súdneho spisu zabezpečil žalobca. Uvedené dôkazy však súd prvej inštancie vo svojej vzájomnosti vyhodnotil nesprávnym spôsobom, ktorý viedol k nesprávnemu ustáleniu skutkového stavu vo veci samej. Zopakoval svoje tvrdenia uvedené v odvolaní a zotrval na všetkých svojich vyjadreniach.

11. Ďalšie vyjadrenia podané neboli.

12. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací, po zistení, že odvolanie podala v zákonnej lehote strana v spore, v neprospech ktorej bolo napadnuté rozhodnutie vydané podľa § 359 a § 262 ods. 1 CSP, že spĺňa popri všeobecných náležitostiach v rozsahu § 127 ods. 1 CSP aj náležitosti podľa § 363 CSP s uvedením dôvodov odvolania vo veci samej, vykonal preskúmanie zákonnosti napadnutého rozhodnutia a jemu predchádzajúceho konania.

13. V odvolacom konaní preskúmal odvolací súd vec v rozsahu podaného odvolania podľa § 379 CSP (viaznosť rozsahom odvolania), viazaný odvolacími dôvodmi podľa § 380 ods. 1 CSP, vrátane svojho oprávnenia preskúmať vady konania, ktoré sa týkajú procesných podmienok z úradnej povinnosti podľa § 380 ods. 2 CSP, a dospel k záveru, že napadnutý výrok II. rozsudku súdu prvej inštancie čo do veci samej a výrok III. čo do nároku na náhradu trov konania rozsudku súdu prvej inštancie, je potrebné ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť. Z obsahu odvolania vyplynulo, že sa žalobca odvolal proti výroku II. a III., nakoľko výrok I. bol v jeho prospech a žalovaný, v neprospech ktorého bolo výrokom I. rozhodnuté odvolanie nepodať a rozsudok v tomto výroku nadobudol právoplatnosť. V odvolacom konaní nezistil odvolací súd žiadne dôvody na zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP alebo podľa § 389 ods. 1 CSP. Odvolací súd rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, pretože v danej veci nezistil dôvod k tomu, aby zopakoval alebo doplnil dokazovanie vykonané pred súdom prvej inštancie a nariadenie pojednávania nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem. Podľa § 219 ods. 3 CSP v spojení s § 378 ods. 1 CSP odvolací súd verejne vyhlásil vo veci rozsudok.

14. Za aplikácie § 380 ods. 2 CSP posudzoval odvolací súd z úradnej povinnosti, či konanie pred súdom prvej inštancie nie je zaťažené vadou/vadami, ktorá/ktoré sa týka/týkajú procesných podmienok. Posúdením procesného postupu súdu prvej inštancie v konaní, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci, a ktorý zistil odvolací súd preskúmaním predloženého súdneho spisu, odvolací súd uvádza, že v konaní nezistil procesné vady zakladajúce dôvody pre zrušenie rozhodnutia podľa § 389 ods. 1 písm. a/ a b/ CSP. Vychádzajúc z obsahu súdneho spisu odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie dodržal v konaní procesné predpisy upravujúce procesný postup o povinnom poučení strany v spore o procesných právach a o procesných povinnostiach, o predvolávaní na nariadené pojednávania za účelom prejednávania veci, pri vykonávaní dokazovania a procesný postup pred skončením dokazovania. Rozsudok súdu prvej inštancie obsahuje náležitosti podľa § 220 ods. 2 CSP. Postupom súdu prvej inštancie nedošlo k takému nesprávnemu procesnému postupu, ktorý znemožnil stranám uskutočňovať im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

15. Preskúmaním obsahu spisu odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie dostatočným spôsobom, zaoberal sa tvrdeniami a dôkazmi strán v spore, dôkazy hodnotil v súlade so zásadami podľa § 191 CSP a zo zisteného skutkového stavu vyvodil správny právny záver, keď s poukazom na ním citované ustanovenie žalobu žalobcu prevyšujúcu priznanú sumu 166 eur zamietol a žalovanej ako úspešnej strane sporu priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 74,16 %. Za aplikácie § 387 ods. 2 CSP odvolací súd poukazuje na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje. Hlavne poukazuje na ods. 32. až 39. napadnutého rozsudku, v ktorých súd prvej inštancie zrozumiteľne a presvedčivo odôvodnil svoje rozhodnutie. Práve z titulu aplikácie § 387 ods. 2 CSP nie je žiaduce, aby odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia zopakoval tie skutkové a právne závery, ktoré sú obsiahnuté v napadnutom rozsudku súdu prvej inštancie a s ktorými sa stotožňuje. Odvolací súd v rámci postupu podľa § 387 ods. 2 a 3 CSP k odvolacím dôvodom žalobcu uvádza :

16. Odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. b/ CSP, podľa ktorého súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, je potrebné vykladať eurokonformne s judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva, ktorá predpokladá, že v tomto prípade ide o porušenie procesných práv a nie hmotnoprávných nárokov strán. Ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít, a ak takejto ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo.

17. Podstata odvolacieho dôvodu vyplývajúceho z § 365 ods. 1 písm. f/ CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) spočíva v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania, napr. keď súd prvej inštancie zoberie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplynuli, alebo neboli stranami sporu prednesené, prípadne

neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplynuli z prednesov strán sporu. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

18. Právnym posúdením v zmysle odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

19. Žalobca v odvolaní uviedol ako odvolací dôvod ustanovenie § 365 ods. 1 písm. b/ CSP, avšak nešpecifikoval, aký nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie mu znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Z obsahu jeho odvolania je zrejmé, že napáda hlavne skutkové zistenia a právne posúdenie vecí súdom prvej inštancie. Jedinou námietkou, ktorú by mohol odvolací súd subsumovať pod vyššie uvedené ustanovenia je námietka nevysporiadania sa s odmietnutím dôkazov – predložených kúpnych zmlúv v odôvodnení rozsudku. Podľa názoru žalobcu nie je odôvodnenie rozsudku dostatočné. Odvolací súd konštatuje, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie obsahuje náležitosti podľa § 220 ods. 2 CSP, je z neho zrejmé čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd prvej inštancie jasne a výstižne vysvetlil, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia, uviedol, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal a ako ich vyhodnotil a ako vec právne posúdil. Súd prvej inštancie sa riadne vysporiadal aj s predloženými kúpными zmluvami (ods. 36. a 37. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie) a jasne a zrozumiteľne odôvodnil, prečo z uvedených dôkazov nebolo možné vychádzať.

20. K odvolacím dôvodom podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP odvolací súd uvádza nasledovné: Žalobca už pri kúpe predmetných pozemkov bol uzrozumený s tým, že bude obmedzený na svojich vlastníckych právach, nakoľko na pozemkoch sa nachádza športový areál - obecné ihrisko, ktoré sa tam nachádzalo aj v čase kúpy pozemkov. Uvedenú skutočnosť mohol, resp. mal žalobca zohľadniť pri svojom rozhodovaní nadobudnúť vlastnícke právo k pozemkom. V Kúpnej zmluve zo dňa 04.04.2019 v bode 4.2 žalobca vyhlásil, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu kúpy a urobil aj osobnú prehliadku a predmet kúpy prijal a kúpil bez výhrad.

21. V zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z. možno pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a výške ročného nájmu zohľadniť tzv. zvyšujúce faktory, pokiaľ neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v iných koeficientoch. Koeficient zvyšujúcich faktorov sa určuje v rozsahu 1,01 až 3,00. Pokiaľ sa zvyšujúce faktory nevyskytujú, koeficient je 1,00. Zvyšujúce faktory sa môžu zohľadniť pri pozemkoch určených územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napr. nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla, ...), pri obchodných pozemkoch v miestach so silným turistickým ruchom, pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, prípadne môžu byť zohľadnené iné faktory, ako napr. tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku ... Použitie zvyšujúcich faktorov musí byť v znaleckom posudku riadne zdôvodnené.

22. V konaní boli predložené dva znalecké posudky, pričom obidvaja znalci použili metódu polohovej diferenciacie, pričom použité koeficienty všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry a koeficient redukujúcich faktorov boli v porovnateľnej výške. Znalci však rozdielne stanovili koeficient zvyšujúcich faktorov. V znaleckom posudku č. 225/2021 znalec Ing. Batory použil pri určení všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností a hodnoty nájmu zvyšujúce faktory s použitím najvyššieho možného koeficientu 3,00, čo zdôvodnil silným cestovným ruchom z dôvodu blízkosti pamiatok ako je Mojťínska jaskyňa, Košecký hrad a Hrad Lednica. Naopak znalec Ing. Eliáš v znaleckom posudku č. 11/2022 použil koeficient zvyšujúcich faktorov 1,00 s odôvodnením, že žiadne zvyšujúce faktory sa v danej lokalite nenachádzajú. Žalovaná strana použitie zvyšujúcich faktorov v znaleckom posudku č. 225/2021 predloženom žalobcom namietala a rozporovala. Znalec použitie najvyššieho koeficientu zvyšujúcich faktorov pri nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v obci Dolné Kočkovce riadne

nezdôvodnil. Odvolací súd súhlasí s konštatovaním súdu prvej inštancie, že použitie najvyššieho možného koeficientu zvyšujúcich faktorov znalcom Ing. Bátorym v znaleckom posudku č. 225/2021 sa javí ako neprimerané.

23. K namietanému hodnoteniu dôkazov súdom prvej inštancie odvolací súd dodáva, že hodnotenie dôkazov vykonáva súd v zmysle ust. § 185 a nasl. CSP svojou úvahou, ktorou je myšlienková činnosť sudcu, predstavujúca prísudzovanie pravdivostnej hodnoty k jednotlivým získaným správam v občianskom procese. Ako sa má táto uskutočňovať procesné predpisy neuvádzajú, lebo ide o veľmi zložitý myšlienkový proces, ktorý sa opiera formálne o určité myšlienkové pravidlá a o všeobecnú skúsenosť sudcu, získanú jeho vzdelaním, výchovou a životnou praxou. Tento proces, ktorý nachádza svoje vyjadrenie v odôvodnení súdneho rozhodnutia závisí tak od uvedených okolností a v dôsledku predpokladov pre takýto postup sa v jednotlivých prípadoch môže odlišovať. Súd je povinný riadne odôvodniť, ako vyhodnotil vykonané dokazovanie. Do práva na spravodlivý proces ale nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04), ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa rozhodlo v súlade s jeho požiadavkami (I. ÚS 50/04).

24. Odvolacie námietky žalobcu v zmysle vyššie uvedených odsekov vyhodnotil odvolací súd ako nedôvodné.

25. V odvolacom konaní neboli nezistené žiadne dôvody na iné posúdenie skutkových a právnych záverov súdu prvej inštancie, ktoré vychádzajú z obsahu súdneho spisu a dávajú dostatočný podklad vo výroku jeho rozsudku vo veci samej. Odvolacie námietky žalobcu posúdil odvolací súd ako nedôvodné. Súd prvej inštancie dal jasnú a zrozumiteľnú odpoveď na každú odvolaciu námietku žalobcu. Rozsudok súdu prvej inštancie je v napadnutom výroku vecne správny a táto vecná správnosť predstavuje správnu aplikáciu a interpretáciu právnych noriem na základe správne zisteného skutkového stavu.

26. Za skutkovo a právne správny považuje odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie aj vo výroku o náhrade trov konania, o ktorých rozhodol súd prvej inštancie, vychádzajúc zo zásady zodpovednosti za výsledok (zásada úspechu) a miery úspechu, ktorá sa zisťuje tak u žalobcu ako aj u žalovaného, pričom svoje rozhodnutie zrozumiteľne a jasne odôvodnil. Miera úspechu vo veci závisí od vzťahu meritórneho rozhodnutia k žalobnému petitu. Čistý úspech žalovanej bol v konaní pred súdom prvej inštancie vo výške 74,16 %, preto súd prvej inštancie rozhodol správne, keď priznal žalovanej proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 74,16 %.

27. Vzhľadom na uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II. a III. podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil. Vo vzťahu k výroku I. nadobudol rozsudok súdu prvej inštancie právoplatnosť, nakoľko strana, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané (žalovaný), odvolanie nepodala. Žalobca nebol oprávnený podať voči výroku I. odvolanie, nakoľko bol stranou úspešnou.

28. O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní bol úspešný žalovaný a preto mu odvolací súd priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

29. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) :
- dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak
a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov
b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu

- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP)
 - dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,
- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP)
 - dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP)
 - dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 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 (okrem prípadov podľa § 429 ods. 2 CSP). Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).