

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/365/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3711204101  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 10. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Zimová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2012:3711204101.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Emílie Zimovej a sudkýň JUDr. Gabriely Janákovej a JUDr. Viery Škultétyovej v právnej veci navrhovateľov 1/ L.. F. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., V. XX, 2/ L. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. V., B. XXXX/XX-X, 3/ U. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. P. č. XXX, všetci zastúpení L.. L. Y., R. so sídlom v V., V. XX, proti odporcovi E., a.s., X. XXX/X, P. V., C.: XX XXX XXX, zastúpenému R. M. X., F. so sídlom v P., H.. X. U. XXXX/X, C.: XX XXX XXX, o vydanie bezdôvodného obohatenia, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 13. októbra 2011, č.k. 3C/64/2011-457, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu v napadnutej časti **p o t v r d z u j e .**

Odporca je **p o v i n n ý** zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania v sume 525,74 Eur, do troch dní, k rukám právneho zástupcu L.. L. Y..

### o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd napadnutým rozsudkom uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľom 1/, 2/, 3/, každému po 4.030 Eur, spolu s 9 %-ným ročným úrokom z omeškania z tejto sumy za obdobie od 21.04.2011 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Konanie o zaplatenie 426 Eur zastavil. Odporcovi uložil povinnosť, aby zaplatil navrhovateľom 1/, 2/, 3/ náhradu trov konania vo výške 3.808,21 Eur, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, k rukám ich právneho zástupcu. Svoje rozhodnutie odôvodnil konštatovaním, že navrhovatelia 1/, 2/, 3/ sú podieloví spoluvlastníci každý v 1/3-ine nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. úz. P. P., a to KNC parcel XXX/XX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1679 m<sup>2</sup>, XXX/XX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 49 m<sup>2</sup>, XXX/XX zastavané plochy a nádvorcia o výmere 28 m<sup>2</sup>, XXX/XX zastavané plochy a nádvorcia o výmere 28 m<sup>2</sup>, XXX/XX zastavané plochy a nádvorcia o výmere 158 m<sup>2</sup>, a XXX/XX zastavané plochy a nádvorcia o výmere 172 m<sup>2</sup>, teda spolu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX o celkovej výmere 2086 m<sup>2</sup>. Považoval za nesporné, že v rozhodnom období, za ktoré navrhovatelia uplatňujú bezdôvodné obohatenie, t.j. v období od 21.04.2009 do 21.04.2011 aj doposiaľ užíva predmetné nehnuteľnosti odporca na podnikateľské účely. Rovnako nebolo sporné, že za rozhodné obdobie odporca s navrhovateľmi neuzavrel nájomnú zmluvu a titulom nájomného ani bezdôvodného obohatenia za užívanie týchto nehnuteľností v rozhodnom období navrhovateľom žiadne finančné plnenie nepoukázal. V priebehu konania bola medzi účastníkmi sporná výška bezdôvodného obohatenia, a preto na jej určenie nariadil súd znalecké dokazovanie znalkyňou C.. Z. M., ktorej uložil úlohu stanoviť trhovú cenu nájmu pozemkov, vedených na LV č. XXXX v kat. úz. P. P., vlastnícky patriace navrhovateľom, a to pri zohľadnení všeobecnej ceny pozemkov za obdobie od 21.04.2009 do 21.04.2011. Zo záverov znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 09.09.2011 vypracovaného znalkyňou C.. M. zistil, že stanovila cenu nájmu za predmetné pozemky v rozhodnom období vo výške 12.090 Eur ročne v jednotkovej cene 2.898 Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo v prepočte podľa výšky spoluvlastníckych podielov navrhovateľov, ktoré sú pre každého v podiele 1/3-iny na týchto

nehnutelnostiach, predstavuje výška bezdôvodného obohatenia vo vzťahu ku každému z nich sumu 4.030 Eur. Znalčka uviedla, že všeobecnú hodnotu pozemkov stanovila výpočtom s použitím metódy polohovej diferenciacie, ako metódy vhodnej pre stanovenie výpočtu nájmu. V závere posudku uviedla, že výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky, stanovený porovnaním výšky nájmu na základe predložených jednotlivých nájomných zmlúv a vyjadrení realitných kancelárií a ostatných dokladov, nie je vhodný z dôvodu nejednoznačnosti a spornosti predložených dokladov. V tejto metóde sú preskúmané jednotlivé doklady porovnané so skutočným stavom a na základe vyššie stanovených kritérií je stanovená orientačná VŠH nájmu za predmetné pozemky porovnaním výšky nájmu za pozemok. Súd prvého stupňa zároveň uviedol, že podľa registra pred Okresným súdom Považská Bystrica v skutkovo totožnej veci vo vzťahu k odporcovi len s vlastníkmi iných pozemkov a za iné obdobia, prebiehajú konania o bezdôvodné obohatenie v jednotlivých obdobiach, v súvislosti s bezodplatným užívaním pozemkov odporcom vo vlastníctve v týchto konaniach vystupujúcim navrhovateľom. Poukázal na to, že v konaní vedenom pod sp.zn. 8C/72/08 bolo v odvolacom konaní nariadené Krajským súdom v Trenčíne znalecké dokazovanie, kde po podaní znaleckého posudku znalčkou C.. Z. M., jeho závery odvolací súd akceptoval a vychádzajúc z jeho záverov aj potvrdil rozsudok prvostupňového súdu zo dňa 08.12.2008, podľa ktorého bola stanovená všeobecná cena ročného nájmu vo výške 80,- Sk/m2/rok. Z takto ustáleného ročného nájmu potom aj súd v rovnakej lokalite v predmetnom rozhodnutí vychádzal pri vyčíslení celkového bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov odporcom ako v tomto prípade. Ďalej súd zistil, že pred Okresným súdom Považská Bystrica prebieha celý rad konaní skutkovo totožných ako v tomto prípade, a to pod číslami sp.zn.: 6C 7/09, 6C 52/09, 4C 150/09, 10C 180/09, 4C 68/2010, 6C 84/2010, 8C 128/2010, 4C 144/2010, 3C 187/2009, 3C 64/2011, 5C 48/2011, v ktorých sa vlastníci nehnuteľností v užívaní odporcom na podnikateľské účely domáhajú zaplatenia náhrady za užívanie svojich pozemkov. V týchto konaniach bolo nariadené znalecké dokazovanie, pretože odporca napriek spôsobu a výške ustáleného nájmu v konaní, vedenom pod sp.zn. 8C 72/2008 túto nerešpektuje, nie je prístupný ani žiadnej dohode, vlastníkom neplatí cenu, ktorá je podľa jeho samotných vyjadrení akceptovateľná za užívanie predmetných pozemkov a pozemky naďalej užíva. Na základe vykonaného dokazovania považoval za preukázané, že odporca užíval v období od 21.04.2009 do 21.04.2011 nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, kat. úz. P. P. o celkovej výmere 2086 m2 na podnikateľské účely a to bez právneho dôvodu, pričom za rozhodné obdobie náhradu za užívanie pozemkov nevyplatil, ani nájomné zmluvy s nimi neuzatvoril, v dôsledku čoho sa na ich úkor bezdôvodne obohatil a vznikol mu podľa § 451 Občianskeho zákonníka záväzok vo vzťahu k navrhovateľom bezdôvodné obohatenie im vydať. Výšku bezdôvodného obohatenia ustálil podľa záveru znaleckého posudku znalčky C.. Z. M.. V závere sa vyporiadal aj s námietkami odporcu, ktorý poukazoval na obsah znaleckých posudkov znalcov C.. F. a C.. V., s tým, že s danými znaleckými posudkami sa vyporiadal už Krajský súd v Trenčíne v skutkovo totožnom konaní a sú aj predmetom odôvodnenia rozsudku Krajského súdu v Trenčíne, č. k. 5Co/57/2009. V predmetnom konaní sa k nim vyjadřila aj znalčka C.. Z. M. a tieto nemali žiadny zásadný vplyv na rozhodnutie vo veci, v dôsledku čoho nie je žiaden relevantný dôvod spochybňovať v tomto konaní závery vypracovaného znaleckého posudku. Ďalšie znalecké dokazovanie, ktoré odporca žiadal, by spôsobilo nehospodárne prietahy v konaní. Ďalšie návrhy odporcu na doplnenie znaleckého dokazovania nariadením kontrolného znaleckého posudku a vyžiadanim kúpnych zmlúv zo Správy katastra P. V. taktiež považoval za nehospodárne a účelové, s cieľom oddialiť rozhodnutie vo veci. Tomuto záveru nasvedčuje tá skutočnosť, že v skutkovo totožných veciach prebieha pred Okresným súdom Považská Bystrica viacero súdnych konaní, pričom v každom z nich odporca robí opakované tie isté kroky za účelom oddialenia rozhodnutia vo veci. Takéto konanie odporcu aj vo vzťahu k navrhovateľom v danej veci, ktorých vlastnícke právo je chránené a garantované Ústavou SR, nemožno akceptovať a nemôže požívať právnu ochranu. Vyslovil názor, že pokiaľ by odporca mal záujem na tom, aby vysporiadal svoje povinnosti vo vzťahu k vlastníkom nehnuteľností, ktoré pre svoje podnikateľské účely využíva, nepochybne by vzhľadom na ich ústretové kroky dospeli k mimosúdnyh dohodám, za predpokladu, že by im odporca navrhoval skutočne akceptovateľnú sumu zodpovedajúcu trhovej cene nájmu predmetných nehnuteľností, s poukazom na čas a lokalitu tak, ako bola stanovená v iných konaniach, ktoré sú už aj právoplatne skončené. O trovách rozhodol podľa § 142 ods. 3 O.s.p., keďže v danom prípade rozhodovanie vo veci záviselo na výsledkoch znaleckého dokazovania.

Proti rozsudku okresného súdu podal v zákonnej lehote, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, odvolanie odporcu, ktorý navrhol jeho zmenu tak, že mu bude uložená povinnosť zaplatiť titulom bezdôvodného obohatenia navrhovateľom sumu stanovenú na základe výsledkov kontrolného znaleckého posudku. Súdu prvého stupňa vyčítal, že ustálil výšku bezdôvodného obohatenia na základe

znaleckého posudku znalkyne C.. Z. M.. Odporca totiž navrhoval vykonanie ďalších dôkazov, napríklad výsluch znalca C.. F. k znaleckému posudku, ktorý podal, oboznámením sa so znaleckým posudkom C.. V., v znení doplnku a znaleckého vyjadrenia, vykonaním kontrolného znaleckého dokazovania, dokazovanie zistením ceny nájmu odvodené z dostupných kúpnych zmlúv za žalované obdobie tak, že by si tieto okresný súd vyžiadal z dotknutej Správy katastra P. V.. Okresný súd tieto dôkazy nevykonal z dôvodu, že tieto považoval za nehospodárne a účelové, s cieľom oddialiť rozhodnutie vo veci. Prejavil kategorický nesúhlas so závermi znaleckého posudku znalkyne C.. Z. M., nakoľko zo žiadneho priameho dôkazu, nachádzajúceho sa v súdnom spise, teda najmä uzatvorenej nájmovej zmluvy v kat. úz. P. P. v areáli alebo bezprostrednom okolí areálu F. E. R. nevyplýva, že cena nájmu pozemkov navrhovateľov bola v kat. úz. P. P. niekedy vyššia ako 1,66 Eur/m<sup>2</sup>. Dal do pozornosti tú skutočnosť, že v kat. úz. P. P. nikdy nedošlo k uzatvoreniu žiadnej kúpnej zmluvy pri takej kúpnej cene, z ktorej by sa dala odvodiť výška nájmu stanovená znaleckým posudkom. Ďalej uviedol, že predložil súdu viacero kúpnych zmlúv, kde rovnako v katastrálnom území P. P. a navyše bezprostredne v susediacej lokalite došlo k odpredaju pozemkov v novembri a decembri roku 2006 pri kúpnej cene 13,28 Eur/m<sup>2</sup>, ktoré nadobúdala ako kupujúca obchodná spoločnosť O. Z., F. za účelom využitia predmetných pozemkov na výkon svojej ďalšej podnikateľskej činnosti. Vyslovil názor, že vzhľadom na využitie a účel, na ktorý O. Z., F. predmetné pozemky kupovala, je možné dovodiť, že takéto pozemky, čo do účelu ich použitia, sú využívané rovnakým spôsobom ako pozemky navrhovateľov, teda sa jedná o pozemky s rovnakým spôsobom využitia. Ak by aj súd vychádzal z predpokladu, že cena nájmu by mala predstavovať 10 % z kúpnej ceny, s čím odporca nesúhlasí, cena nájmu by v intenciách predmetných kúpnych zmlúv predstavovala čiastku 1,33 Eur/m<sup>2</sup> a keďže sa jedná o pozemky s rovnakým spôsobom využitia ako pozemky navrhovateľov, dôvodne má za to, že cena nájmu predmetných pozemkov, patriacich navrhovateľom, by mala predstavovať čiastku okolo sumy 1,33 Eur. Žalovaný namieta metódu polohovej diferenciácie, ktorú zvolila znalkyňa pri vypracovaní znaleckého posudku č. XX/XXXX, a vyslovuje názor, že porovnávací metóda je najobjektívnejšou a najspravodlivejšou metódou pri získavaní poznatkov o hodnote pozemkov, resp. výške nájmu. Tvrdenie znalkyne, že nemohla použiť porovnávaciu metódu z dôvodu, že porovnávací materiály, ktoré poskytli účastníci konania, sa jej nejavili objektívne, nakoľko obe strany predložili protichodné materiály, považoval za rozporné s logikou. Takúto argumentáciu znalkyne nepovažoval za relevantnú, s tým, že odporca uvedené vníma a interpretuje ako neprípustné vyhováranie, keďže znalec je povinný zabezpečiť si potrebné materiály k vypracovaniu znaleckého posudku vlastným úsilím z dostupných zdrojov a nie od účastníkov konania. Takéto tvrdenie znalkyne, ktoré si osvojil aj súd prvého stupňa, v konečnom dôsledku poškodzuje práva odporcu na objektívne stanovenie ceny nájmu predmetných pozemkov a teda takéto vyjadrenie znalkyne spochybňuje jej objektivitu a ňou vypracovaný znalecký posudok. Odporca preto zastáva názor, že výška nájmu v kat. úz. P. P. nikdy v žiadnom prípade nedosahovala hodnoty stanovené znaleckým posudkom č. XX/XXXX, na základe ktorého priznal súd prvého stupňa navrhovateľom nimi uplatnený nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Súdu prvého stupňa vyčítal, že pri priznaní nárokov navrhovateľov na vydanie bezdôvodného obohatenia vychádzal výlučne z jedného znaleckého posudku, a to znaleckého posudku znalkyne C.. Z. M. č. XX/XXXX, pričom v intenciách zásad dokazovania upravených v § 120 až § 136 O.s.p. je znalecký posudok iba jedným z možných, právnym poriadkom demonštratívne prezumovaných dôkazov a v žiadnom prípade nie je výlučným dôkazným prostriedkom, na základe ktorého by mal súd meritórne rozhodnúť. Vyslovil názor, že v zmysle § 132 O.s.p. nemohol súd prvého stupňa dospieť k takej výške bezdôvodného obohatenia, ktoré priznal navrhovateľom, a preto odporca z uvedeného dôvodu namieta zákonnosť dokazovania. Okresný súd síce vykonal viacero dôkazov, ale pri vyhodnotení prihliadal iba na niektoré z nich a to na znalecký posudok znalkyne C.. Z. M., teda najmä na tie, ktoré svedčili v prospech navrhovateľov a v neprospech odporcu a len tieto dôkazy boli predmetom jeho úvah a hodnotenia, zatiaľ čo iné dôkazy, svedčiace v prospech odporcu, súd len konštatoval, ale predmetom úvah a hodnotení vôbec neboli. Takto opomenuté dôkazy, ktorými sa okresný súd pri postupe z hľadiska skutočností relevantných na posúdenie výšky bezdôvodného obohatenia podľa ust. § 132 O.s.p. v súlade so zásadou voľného hodnotenia dôkazov nezaoberal, v danom prípade ich vzťahom k neúplnému vyhodnoteniu všetkých dôkazov založili podľa odporcu nielen nepreskúmateľnosť predmetného rozsudku, ale aj jeho protiústavnosť. Dal do pozornosti aj fakt, že znaleckým posudkom č. XX/XXXX znalkyne C.. Z. M. bola cena nájmu rovnakých pozemkov v areáli stavebnín E. R. stanovená vo výške 2,898 Eur/m<sup>2</sup>/rok, teda rozdiel vo výške nájmu rovnakých pozemkov v kat. úz. P. P., stanovený rovnakou metódou polohovej diferenciácie, rovnako nezávislými znalcami ustanovenými okresným súdom predstavuje čiastku 0,813 Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo odporca interpretuje ako bližšie nezdôvodnené disproporcie vo výške ceny nájmu, z čoho vyvodzuje záver, že výška nájmu stanovená znaleckým posudkom č. XX/XXXX je neadekvátne vysoká, nezodpovedá a nikdy

nezodpovedala trvalej cene nájmu v kat. úz. P. P., areál stavebnín E. R. Požadoval preto, aby krajský súd doplnil dokazovanie

podľa § 127 ods. 2 O.s.p. kontrolným znaleckým dokazovaním. Odporca prejavil nespokojnosť aj s rozhodnutím súdu prvého stupňa o náhrade trov prvostupňového konania, s tým, že konanie bolo zastavené v časti, t.j. o zaplatenie 426 Eur, v dôsledku čiastočného späťvzatie návrhu. Odporca nespochybnil oprávnenie navrhovateľov na čiastočné späťvzatie návrhu, ale s poukazom na ust. § 146 ods. 2 O.s.p. navrhovateľa svojvoľným čiastočným späťvzatím žaloby bez akejkoľvek právnej polemiky z procesného aspektu zaviniť zastavenie konania. Navrhovateľa preto neboli v celom rozsahu v konaní úspešní, keď oproti pôvodne uplatňovanému nároku 12.516 Eur bola priznaná čiastka 12.090 Eur a napriek tejto skutočnosti im súd priznal plnú náhradu trov konania, s odôvodnením, že rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku a úvahy súdu, s čím odporca nesúhlasil, nakoľko existovali aj iné dôkazy ako znalecký posudok, na základe ktorých súd mohol a mal vo veci rozhodnúť, teda rozhodnutie o výške plnenia nezáviselo iba od znaleckého posudku a úvahy súdu.

Navrhovateľa vo vyjadrení, ktoré podali prostredníctvom svojho právneho zástupcu, navrhli rozsudok okresného súdu potvrdiť. Vo vyjadrení poukazovali na to, že predložili do spisu, ako aj znalkyni zmluvy o nájme pozemkov v kat. úz. P. P. s cenou nájmu vyššou ako 1,66 Eur/rok. Spochybnili tvrdenie odporcu uvádzané v odvolaní o tom, že v kat. úz. P. P. nikdy nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy pri takej kúpnej cene, z ktorej by sa dala odvodiť výška nájmu stanovená znaleckým posudkom č. XX/XXXX a poukázali na konkrétne zmluvy. Taktiež nesúhlasili s tvrdením odporcu, podľa ktorého priznaná výška nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia dosahovala obvyklé ceny nájmu pozemkov s poukazom na znalecký posudok znalca C.. L. P., ktorý sa dopočítal k všeobecnej cene pozemku v období marec 2002 a 2004 vo výške 11,65 Eur/m<sup>2</sup>, pričom cenu nájmu spochybnil aj samotný odporca, ktorý až do konca roka 2007 bol ochotný odkúpiť užívané pozemky za 1,65 Eur/m<sup>2</sup>, ale po založení spoločenstva vlastníkov nehnuteľností následne v decembri 2007 ponúkal kúpnu cenu 26,55 Eur. Podľa tejto ponuky by potom cena nájmu predstavovala 2,65 - 3,98 Eur/m<sup>2</sup>/rok, teda vyššia ako stanovila znalkyňa C.. Z. M.. Vyslovili ďalej názor, že ani znalecký posudok znalca C.. V. nie je použiteľný, vzhľadom na to, že v inej veci bol zrušený krajským súdom rozsudok súdu prvého stupňa, vydaný na základe znaleckého posudku tohto znalca. Vyslovili názor, že odporcom navrhované vykonanie dôkazov označenými znaleckými posudkami nemôže byť dôvodom na spochybňovanie znaleckého posudku č. XX/XXXX a ani výšky nájmu priznaného navrhovateľom súdom, na základe dôkazov, predložených navrhovateľmi a ani dôvodom na ďalšie znalecké dokazovanie. Disproporcie medzi znaleckými posudkami, na ktoré odporca poukazuje, vznikli rôznymi okolnosťami a vplyvmi, na ktoré navrhovateľa poukázali a podľa ich názoru majú veľmi málo spoločné s objektívnym zabezpečením dôkazov. Zároveň žiadali priznať náhradu trov odvolacieho konania, a to za 2 úkony právnej služby a to spísanie vyjadrenia a ďalšiu poradu s klientom + režijný paušál + 20 % DPH.

Krajský súd preskúmal vec v zmysle ust. § 212 ods. 1 O.s.p. v medziach odvolania, t.j. vo výroku, ktorým bolo návrhu vyhovené a rozhodnuté o náhrade trov prvostupňového konania a zistil, že v tejto napadnutej časti je potrebné rozsudok okresného súdu potvrdiť podľa § 219 ods. 1 O.s.p., pretože je vo výroku vecne správny. Rozhodol bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 214 ods. 2 O.s.p., podľa ktorého netreba nariaďovať pojednávanie odvolacieho súdu.

Proti výroku, ktorým bolo konanie v časti o zaplatenie 426 Eur zastavené, odvolanie nebolo podané a tak nadobudol právoplatnosť (§ 206 ods. 2 O.s.p.).

Rozsudok alebo uznesenie, ktorým sa končí konanie vo veci samej možno v zmysle ust. § 205 ods. 2 O.s.p. odôvodniť len okolnosťami uvedenými pod písmenami a/ až f/ citovaného zákonného ustanovenia.

Odporca v odvolaní cituje ust. § 205 ods. 2 písm. a/, c/, d/, f/ O.s.p. Z obsahu odvolania je zrejmé, že súdu prvého stupňa vyčíta neúplné zistenie skutkového stavu veci (dôvod na odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) a nesprávne hodnotenie dôkazov (dôvod na odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p.).

Preskúmaním zistil odvolací súd, že v prejednávanej veci je skutkovo nepochybné, že navrhovatelia sú spoluvlastníkmi určitých pozemkov, ktorých výmera nie je sporná, rovnako nie sú sporné ich spoluvlastnícke podiely ani okolnosť, že pozemky sú užívané odporcom na podnikateľské účely, pričom náhradu za užívanie v predmetnom období neplatil. Nie sú pochybnosti v tomto konaní (rovnako ani v iných veciach, vedených na Okresnom súde Považská Bystrica, ktoré sa týkajú danej problematiky), že vec má byť posúdená podľa § 451 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ten, kto sa na úkor iného obohatí, musí obohatenie vydať. Podľa doterajšej súdnej praxe sa za bezdôvodné obohatenie ako majetkový prospech, získaný plnením bez právneho dôvodu v zmysle ust. § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka považuje plnenie, ktoré vzniklo užívaním veci bez uzavretia zmluvy o nájme alebo iného právneho vzťahu. O takýto prípad ide aj v prejednávanej veci.

V priebehu prvostupňového aj odvolacieho konania je spornou výška bezdôvodného obohatenia za užívanie sporných pozemkov odporcom v období, za ktoré je táto náhrada navrhovateľmi uplatňovaná (od 21.04.2009 do 21.04.2011). K postupu súdu, v súvislosti so stanovením tejto výšky, aj smerujú dôvody odvolania odporcu. V odvolaní vyčíta odporca súdu prvého stupňa neúplné zistenie skutkového stavu, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy. V prípade, ak účastník konania navrhol dôkaz, ktorý bol spôsobilý preukázať právne významnú skutočnosť pre rozhodnutie vo veci samej a súd ho nevykonal, vzniká nedostatok v skutkových zisteniach, ktorý treba odstrániť, čo je aj považované za dôvod na odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. c/ O.s.p. Zo znenia citovaného dôvodu (súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností) vyplýva, že citovaný dôvod na odvolanie nie je daný v prípade každého opomenutia vykonania navrhnutých dôkazov, ale len v prípade, pokiaľ súd prvého stupňa nevykonal dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, teda dôkazov, ktoré by boli spôsobilé preukázať právne významnú skutočnosť pre rozhodnutie vo veci samej.

V prejednávanej veci za takéto dôkazy považuje v odvolaní odporca nevyžiadanie si zmlúv o prevode vlastníctva k pozemkom, nachádzajúcim sa v blízkosti danej lokality v rovnakom období a ďalej výsluchu znalcov C.. F. a C.. V., ktorí podávali v obdobných veciach znalecké posudky. Súdu prvého stupňa vyčíta taktiež, že nevychádzal aj z iných predložených listinných dôkazov, najmä z iných nájomných zmlúv.

Tá skutočnosť, do akej miery sú pre vec významné nájomné zmluvy, prípadne iné listiny aj kúpne zmluvy, týkajúce sa pozemkov v danej lokalite, bola predmetom posudzovania aj v znaleckom posudku znalkyne C.. Z. M.. Všetky listiny rovnakého druhu, a to najmä kúpne alebo nájomné zmluvy, sa v danej problematike môžu posudzovať len ako podklad pre stanovenie konečnej ceny nájmu (úhrady za užívanie pozemkov) a nie ako rovnocenný dôkaz k znaleckému posudku. Znalkyňa v znaleckom posudku aj uviedla, z ktorých listín čerpala podklady pre svoje závery a naopak, ktoré z listín predložených ako navrhovateľmi, tak aj odporcom neboli použiteľné pre záver znaleckého posudku najmä z dôvodu, že sa týkali odlišných časových období alebo odlišnej polohy užívaných pozemkov. Za opomenutý dôkaz v zmysle ust. § 205 ods. 2 písm. c/ O.s.p. nepovažuje odvolací súd ani nevypočutie znalcov, ktorí vypracovali znalecký posudok v predchádzajúcich konaniach a to práve vzhľadom na tú skutočnosť, že na tieto posudky bolo prihliadané ako na listinné dôkazy, prípadne ako na znalecký posudok podaný v konaní, týkajúcom sa obdobnej problematiky, avšak súdy dospeli preskúmaním týchto znaleckých posudkov k záveru, že nie sú dostatočnými podkladmi pre záver o výške náhrady za užívanie nehnuteľnosti, v dôsledku čoho nariadili znalecké dokazovanie znaleckou organizáciou a následne znalkyňou C.. Z. M..

Odporca uplatnil vo svojom odvolaní aj dôvod na odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p. (súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam). Podstata tohto odvolacieho dôvodu pritom spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvého stupňa pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom toho potom je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú, alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplývajú z prednesov účastníkov.

Z obsahu odvolania je zrejmé, že odporca súdu prvého stupňa vyčíta nesprávne hodnotenie znaleckého posudku znalkyne Ing. Z. M.. Z ust. § 132 O.s.p., ktoré opakovane cituje odporca vo svojom odvolaní,

prítom jednoznačne vyplýva, že súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci.

Sudcovskému hodnoteniu dôkazov v zmysle citovaného zákonného ustanovenia podlieha aj znalecký dôkaz. Oproti iným dôkazom je tu však pri jeho hodnotení podstatný rozdiel. Pri hodnotení všetkých ostatných dôkazov, okrem znaleckého, môže súd hodnotiť ich obsah preto, lebo je pre súd daný všeobecnou skúsenosťou a jeho znalosťou logického myslenia. V prípade znaleckého dôkazu hodnotí súd predovšetkým vieryhodnosť osoby znalca a logičnosť správ, ktoré súdu podáva. Pri iných dôkazných protriedkoch hodnotí súd tieto dôkazné prostriedky priamo, bezprostredne, avšak pri znaleckom posudku môže sudca hodnotiť taký dôkaz len nepriamo tým, že skúma, či odôvodnenie posudku je v súlade so všeobecnými skúsenosťami a poznatkami a či jeho odôvodnenie je logické a či znalec prihliadol na všetko, čo mu bolo na posúdenie predložené. Nemôže teda hodnotiť obsah znaleckého posudku po stránke jeho správnosti z hľadiska oboru, pre ktorý bol znalec ustanovený. Pochybnosti, týkajúce sa osoby znalca alebo logičnosť správ, ktoré súdu podáva, môže súd odstrániť tým, že znalca vypočuje a uloží mu, aby vec riadne vysvetlil. Krajnou možnosťou je aj nariadenie kontrolného znaleckého dokazovania (§ 127 ods. 2 O.s.p.). V preskúmvanej veci súd prvého stupňa nezistil a odporca v podanom odvolaní ani konkrétne nepoukazuje na žiadnu skutočnosť, ktorá by mohla zavážiť pri hodnotení znaleckého posudku a týkala sa vieryhodnosti znalca alebo logičnosti znaleckých záverov, prípadne neprihliadnutia na všetko, čo bolo znalkyni predložené.

Z obsahu odvolania je zrejmé, že odporca spochybňuje predovšetkým použitie metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku ako podkladu pre výšku nájmu, ako aj záveru znaleckého posudku, ktorý vyústil do vyčíslenia výšky všeobecnej hodnoty a následne ceny nájmu. Zo znaleckého posudku znalkyne Ing. Z. M. však vyplýva, že znalkyňa odpovedala na otázku stanovenú súdom, podľa ktorej mala určiť všeobecnú cenu označených nehnuteľností a vyčísliť výšku ročného nájmu za 1 m<sup>2</sup> za obdobie od 21.04.2009 do 21.04.2011. V znaleckom posudku podrobne uviedla, z akých podkladov pri svojich záveroch čerpala, ďalej odôvodnila aj použitú metódu jednak pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ako aj pri vyčíslení výšky ročného nájomného za 1 m<sup>2</sup> v predmetnom období. Závery znalkyne, ako aj odôvodnenie znaleckého posudku preto súd prvého stupňa považoval za také vieryhodné a uspokojivé, že aj v spojitosti s výsledkami konania v obdobných veciach prejednávaných na Okresnom súde Považská Bystrica nezistil dôvod na nariadenie kontrolného znaleckého dokazovania.

Odvolací súd tak nezistil v súvislosti s hodnotením dôkazov, a to najmä znaleckého posudku znalkyne Ing. Z. M. súdom prvého stupňa také nedostatky, ktoré by dávali podklad pre záver o nesprávnom hodnotení dôkazov súdom prvého stupňa a tým aj opodstatnenie dôvodu na odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p.

Zo spisu tak jednoznačne zo skutkových zistení vplynulo, že odporca, v súvislosti so svojou podnikateľskou činnosťou, užíval, v dobe, za ktorú uplatňovali žalobcovia vydanie bezdôvodného obohatenia, nehnuteľnosti, vlastnícky patriace navrhovateľom bez toho, aby bola uzavretá dohoda o ich užívaní a medzi účastníkmi neexistoval ani iný právom uznaný dôvod na ich užívanie. Odporcovi sa teda dostalo majetkovej hodnoty spočívajúcej v užívaní týchto nehnuteľností, ktorá už v okamihu jeho získania nebola v súlade s právom, a preto mu v tomto okamihu vznikla povinnosť vrátiť tieto hodnoty, resp. poskytnúť finančnú náhradu za užívanie, lebo túto majetkovú hodnotu nie je možné vydať in natura.

Pokiaľ ide o spôsob vydania, tak ust. § 458 ods. 1 veta druhá Občianskeho zákonníka príkladmo uvádza plnenie v podobe výkonov, avšak v prípade užívania cudzej veci, bez platnej nájomnej zmluvy, spočíva obohatenie užívateľa práve v tom, že vykonával právo nájmu k tejto cudzej veci. Užívateľ potom nie je schopný takto spotrebované plnenie vrátiť, a preto v zmysle citovaného zákonného ustanovenia je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady, ktorá musí zodpovedať peňažnému oceneniu získaného obohatenia. Majetkovým vyjadrením tohto prospechu aj v danom prípade musela byť peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie veci, spravidla vo forme nájmu, ktorú by bol nájomca povinný plniť podľa platnej nájomnej zmluvy.

Súd prvého stupňa preto vec správne právne posúdil a opodstatnene považoval za vieryhodné závery znaleckého posudku znalkyne C.. Z. M. v súvislosti s ustálením výšky nájmu, ktorá predstavuje bezdôvodné obohatenie na strane odporcu. Odvolací súd nepovažoval za opodstatnený ani návrh odporcu na doplnenie dokazovania v odvolacom konaní nariadením kontrolného znaleckého posudku v zmysle ust. § 127 ods. 2 O.s.p.

Zo spisu vyplynulo, že odporca spolu s vyjadrením k návrhu na začatie konania predložil znalecký posudok znalca C.. R. V. zo dňa 02.02.2009, ktorý bol podaný vo veci vedenej na Okresnom súde Považská Bystrica pod sp.zn. 5C/62/2008, a taktiež znalecký posudok C.. U. F. zo dňa 13.05.2010, ktorý podal na vyžiadanie odporcu. Súd prvého stupňa v konaní nariadil znalecké dokazovanie znalkyňou C.. Z. M., aj s poukazom na závery Krajského súdu v Trenčíne v iných veciach (5Co/57/2009). Kontrolné znalecké dokazovanie (preskúmanie znaleckého posudku iným znalcom) v zmysle ust. § 127 ods. 2 O.s.p. je namieste v prípade, ak má súd pochybnosti o vieryhodnosti alebo správnosti znaleckého posudku (nie však z hľadiska odboru, pre ktorý bol znalec ustanovený) kedy môže znalcovi najskôr uložiť, aby vec riadne vysvetlil. Nariadenie kontrolného znaleckého dokazovania je krajná možnosť, ktorá je opodstatnená v prípade, ak v konaní boli podané viaceré znalecké posudky s protichodnými hodnoteniami tej istej otázky.

V prejednávanej veci bolo nariadené znalecké dokazovanie len znalkyňou C.. Z. M., o správnosti ktorého znaleckého posudku nemal súd prvého stupňa pochybnosti aj s poukazom a odkazom na ďalšie konania, ako aj rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne, ktorým bol znalecký posudok C.. Z. M. hodnotený aj v porovnaní so znaleckými posudkami znalcov C.. U. F. a C.. V., na ktoré poukazuje v odvolaní odporca.

Pokiaľ ide o znalecké posudky týchto ďalších znalcov, tak jednalo sa o znalecký posudok vyhotovený na požiadanie účastníka konania (znalecký posudok C.. U. F.), prípadne znalecké posudky podané v inom konaní. Vzhľadom na frekvenciu sporov, týkajúcich sa totožnej problematiky, vedených na Okresnom súde Považská Bystrica v rokoch 2008-2011, súd prvého stupňa postupoval v súlade s obsahom ďalších rozhodnutí, ako aj rozhodnutím Krajského súdu v Trenčíne, kde znalecké posudky týchto znalcov neboli v plnom rozsahu akceptované a za uspokojivý bol považovaný znalecký posudok a znalecké postupy znalkyne C.. Z. M..

Ani v prejednávanej veci nezistil odvolací súd taký rozpor znaleckého posudku, na základe ktorého bolo vo veci rozhodnuté s iným znaleckým dôkazom vykonaným v konaní, a preto ani dôvod na nariadenie kontrolného znaleckého dokazovania, ako to navrhuje odporca v odvolaní.

Rozsudok okresného súdu bol preto odvolacím súdom v napadnutej časti, t.j. vo výroku, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej a návrhu vyhovie, ako aj vo výroku o náhrade trov, potvrdený.

Odvolací súd považoval za správne aj rozhodnutie súdu prvého stupňa o náhrade trov prvostupňového konania. Súd prvého stupňa správne aplikoval na rozhodnutie o trovách v danej veci ustanovenie § 142 ods. 3 O.s.p., podľa ktorého v prípade, keď mal účastník vo veci úspech len čiastočný, môže mu súd priznať plnú náhradu trov konania, ak mal neúspech v pomerne nepatrnej časti, alebo ak rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku alebo úvahy súdu. V danom prípade totiž navrhovateľ mal úspech ohľadne sumy 12.090 Eur a neúspech ohľadne sumy 426 Eur, o ktorú čiastku bol návrh vzatý späť. Je tak zrejmé, že aj v prípade, pokiaľ by aj nepriznanie čiastky 426 Eur v dôsledku späťvzatia návrhu bolo považované za neúspech navrhovateľov v konaní, jednalo sa len o neúspech v pomerne nepatrnej časti. Za správny je potrebné považovať aj záver súdu prvého stupňa o tom, že v danom prípade rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku.

Navrhovatelia mali tak úspech aj v odvolacom konaní, a preto im v zmysle ust. § 224 ods. 1, v spojení s ust. § 142 ods. 1 O.s.p. bola priznaná aj náhrada trov odvolacieho konania, a to za 1 úkon právnej

služby podľa § 11 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. za podanie vyjadrenia vo veci t.j. za jeden úkon právnej služby v sume 430,71 Eur + režijný paušál +

20 % DPH. Odmenu za ďalší úkon právnej služby v odvolacom konaní a to za ďalšiu poradu s klientmi nepovažoval odvolací súd za opodstatnenú s prihliadnutím na to, že vo vyjadrení k odvolaniu boli uvedené len skutočnosti, na ktoré poukazovali navrhovatelia aj v priebehu prvostupňového konania, ako aj poukaz na rozhodnutia v ďalších veciach, týkajúcich sa odporcu a to zhodne ako v iných veciach, kde rovnako zastupuje navrhovateľov ten istý právny zástupca.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednohlasne.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je odvolanie prípustné.