

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 11Co/46/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7809208391  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Čabaiová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2016:7809208391.7

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach vo veci žalobkyne H. G., nar. X.XX.XXXX, bytom B., P. XX, zastúp. JUDr. Máriou Ďurajovou, advokátkou, so sídlom Rožňava, Šafárikova 71, proti žalovanému W., spol. s r.o. B., R. XXX, Brzotín, zastúp. JUDr. Jurajom Dubovským, advokátom, so sídlom Rožňava, Akademia Hronca 9, o zaplatenie 54.438,16 € s prísl., o odvolaniach žalobkyne a žalovaného proti rozsudku 4C 125/2009-511 z 1.4.2014 Okresného súdu Rožňava

### rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok a vracia vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

### o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa (ďalej aj „súd“) rozsudkom žalovaného zaviazal zaplatiť žalobkyňu sumu 3 460,23 € s 9 % úrokmi z omeškania ročne od 1.9.2009 do zaplatenia do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Náhradu trov konania účastníkom nepriznal, žalobkyňu zaviazal zaplatiť na účet Okresného súdu Rožňava 979,85 € a žalovaného 66,45 € z titulu trov konania, ktoré preddavkovo platil štát.

Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobkyňa pôvodne domáhala od žalovaného zaplatenia 15 269,20 € (460.000,- Sk) s 9 % ročným úrokom z omeškania za obdobie od 18.4.2007 do zaplatenia a mesačného nájomného vo výške 663,88 € (20.000,- Sk), splatného vždy do 15. dňa v mesiaci, počínajúc mesiacom jún 2007, na tom právnom základe, že jej ako oprávnenej osobe v rámci reštitučného konania bolo právoplatným rozhodnutím Okresného úradu v Rožňave, odboru PPLH, č.s. 2003/00025, ev. č. 2003/006657 zo dňa 4.2.2003 priznané vlastnícke právo k nehnuteľnostiam - zastavaným plochám a dvojpodlažnej budove v k. ú. E., zapísaných na LV č. XXXX, vedenom Správou katastra Rožňava a to parc. č. XXXX/X o výmere XXX mX - zastavaná plocha (dvor), parc. č. XXXX/X o výmere XXXX mX - zastavaná plocha (dvor), parc. č. 1377 o výmere XXX mX - zastavaná plocha budova s. č. XXX. Tieto nehnuteľnosti doposiaľ užíva žalovaný, s ktorým sa mimosúdne nevedela dohodnúť na uzavretí kúpnej ani nájomnej zmluvy. Žalobkyňa v mimosúdnom konaní predložila žalovanému nájomnú zmluvu, v ktorej uplatnila finančnú čiastku paušálnou sumou za užívanie pozemkov a dvojpodlažnej budovy, ktorú žalovaný užíva, a to mesačne za všetky nehnuteľnosti o celkovej výmere X.XXX m<sup>2</sup>, v sume 20.000,- Sk od právoplatného priznania vlastníckeho práva k reštitučným nehnuteľnostiam, t. j. od 23.6.2005, ale žalovaný jej nároky neuznal. Žalobkyňa preto v konaní uplatnila sumu zodpovedajúcu užívaniu pozemkov za všetky nehnuteľnosti o celkovej výmere 2.257 m<sup>2</sup>, za obdobie od 1.7.2005 ku dňu podania žaloby, vrátane mesiaca máj 2007, t. j. za 23 mesiacov, 20.000,- Sk x 23 = 460.000,- Sk, žiadala priznať aj úroky z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy za každý deň omeškania v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka od 18.4.2007 do zaplatenia. Zároveň žiadala zaviazat' žalovaného aj na mesačné nájomné do budúcnosti počnúc mesiacom jún 2007, splatných vždy do 15. dňa v mesiaci. Žalovaný uviedol, že predmetné nehnuteľnosti nadobudol do vlastníctva vo februári 1993 ich vkladom do základného imania spoločnosti Ing. B. Z.. Uvedené nehnuteľnosti nerušene užíval, zhodnocoval a od roku 1993 postupne rekonštruoval dom s.č. XXX na parc. č. XXXX, k. ú. E.. Investície, ktoré žalovaný vynaložil do zhodnotenia uvedenej stavby, v tom čase ako vlastnej, sa priznaním vlastníctva

žalobkyni stali jej bezdôvodným obohatením. Uviedol, že suma 20.000,- Sk mesačne za užívanie nehnuteľností je neprímeraná. Má však záujem usporiadať vzájomné vzťahy so žalobkyňou odkúpením jej nehnuteľností, resp. ich nájmom, prirodzene však len za primeranú cenu. Žalobkyňa sa domáha nájomného evidentne neopodstatnene, pretože žiadna nájomná zmluva medzi nimi nebola. V priebehu konania (podaním doručeným súdu 25.6.2009) žalobkyňa uviedla, že zo strany žalovaného došlo k plneniu istiny: dňa 20.2.2009 uhradil časť istiny 12.429 € (374.436,-Sk), dňa 6.4.2009 uhradil 564 € (16.991,-Sk), dňa 18.5.2009 zaplatil 282 € (8.495,53 Sk), spolu 13.275 € (399.922,53 Sk) a v tomto rozsahu vzala žalobu späť. Trvala na zaplatení prevyšujúcej časti istiny 1.994,20 € s 9 % ročným úrokom z omeškania od 18.4.2007 do zaplatenia, úrokoch z omeškania z už zaplatenej sumy vyčíslených vo výške 2.211,20 €, mesačnom nájmom vo výške 20.000,- Sk, splatnom vždy do 15. dňa v mesiaci, počínajúc mesiacom jún 2007 s úrokmi z omeškania vo výške 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok do zaplatenia a na zaplatení trov konania. Uznesením 4C 14/2007-225 z 13.7.2009 súd konanie zastavil v časti o zaplatenie 13.275 € a v prevyšujúcej časti žalobu vylúčil na samostatné konanie s tým, že v ňom bude rozhodnuté aj o trovách konania. Žalobkyňa s odôvodnením, že zo strany žalovaného došlo k ďalšiemu plneniu v mesiacoch jún, júl, august 2009 po 282 €, vzala žalobu späť v časti 846 €, žiadala zaplatiť 1.148,20 € s 9 % úrokmi z omeškania ročne od 18.4.2007 do zaplatenia, úroky z omeškania zo zaplatenej sumy vo výške 2.211,20 € a mesačné nájomné vo výške 663,88 €, splatnom vždy do 15. dňa v mesiaci, počínajúc mesiacom jún 2007 s úrokmi z omeškania vo výške 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok do zaplatenia a tiež úrokov z omeškania zo sumy zaplatenej žalovaným za mesiace jún, júl, august 2009. Uznesením 4C 91/2009-8 zo 17.9.2009 súd konanie zastavil v časti o zaplatenie 846,- € a v prevyšujúcej časti žalobu vylúčil na samostatné konanie. Po vykonaní dokazovania znaleckým posudkom znalca Ing. E. L. na určenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu za predmetné nehnuteľnosti užívané žalovaným, súd rozsudkom 4C 125/2009-106 z 9.12.2010, zaviazal žalovaného zaplatiť žalobkyni 1.148,20 € s 9 % ročným úrokom z omeškania od 18.4.2007 do zaplatenia, 2.382,53 € ako sumu úrokov zo zaplatenej sumy a uložil mu povinnosť platiť mesačne 663,88 € splatných do konca toho ktorého mesiaca, počnúc mesiacom máj 2007 do právoplatnosti rozsudku s úrokmi z omeškania vo výške 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok do zaplatenia a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Po odvolaní sa žalovaného proti tomuto rozsudku, ktorý namietal, že on sa neobohatil tým, že spoločnosť S. užívala niektoré priestory (tri kancelárie na poschodí o výmere 63 m<sup>2</sup>, terasy na poschodí o výmere 16 m<sup>2</sup> a sociálne miestnosti na prízemí vo výmere 14 m<sup>2</sup>, čo je zdokumentované aj v ZP Ing. Turociho) a v tejto časti nie je pasívne legitimovaný, ďalej namietal správnosť samotného znaleckého posudku pokiaľ ide o vyčíslenie výšky bezdôvodného obohatenia, Krajský súd v Košiciach uznesením 4Co 39/2011-168 z 23.8.2011 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vrátil mu vec na ďalšie konanie. Odvolací súd vytkol súdu prvého stupňa, že nesprávne zistil výšku bezdôvodného obohatenia, ktoré nepochybne vzniklo, že rozhodol aj o nároku, ktorý nebol predmetom žaloby a že sa nezaoberal námietkou žalovaného o čiastočnom užívaní nehnuteľností spoločnosťou S. s.r.o. Súd doplnil dokazovanie v intenciách uznesenia Krajského súdu v Košiciach, vyzval znalca na doplnenie znaleckého posudku, vypočul svedkov Q.. B. Z. a Q.. K. Z., konateľov žalovaného Ing. L. W. a G. N., súdneho exekútora JUDr. I. J. a vychádzajúc zo záverov znaleckého posudku znalca Q.. J., po vykonaní obhliadky na mieste samom a právnom posúdení veci podľa ustanovení § 451 ods. 1, 2, § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 5 ods. 1, 2 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov ustálil, že za užívanie od 23.6.2005 do 31.5.2007 a od 16.11.2008 do 31.8.2009, t. j. 2 roky, 8 mesiacov a 23 dní mal žalovaný podľa znaleckého posudku Ing. J. zaplatiť za kancelárie + ostatné plochy 146,60 m<sup>2</sup> x 2,72 rokov x 24,23 €, t. j. 9.661,76 €. Za pozemky - dĺžka užívania a vyčíslenie uvedené v podaní žalovaného doručené súdu 3.1.2014 a to od 23.6. do 31.5.2007 a od 15.11.2008 do 31.3.2010 užíval celú parcelu 1 374/2 o výmere 1756 m<sup>2</sup>. Náhrada za užívanie pozemku 1,217 €/m<sup>2</sup> ročne (vid' str. 7 ZP Ing. Hurajta - ide o obdobie pred účinnosťou vyhlášky č. 254/2010 Z.z.) x 1 756 m<sup>2</sup> = 2.137,05 € ročne, teda od 23.6.2005 do 31.5.2007 a od 16.11.2008 do 31.3.2010, t. j. 3 roky, 3 mesiaca a 23 dní užíval celú parcelu č. 1374/2 o výmere 1756 m<sup>2</sup>. Za 3,31 rokov x 2.137,05 € je 7.073,47 €, spolu užívanie nehnuteľností 16.735,23 €. Od 23.6.2005 doteraz zaplatil žalovaný za užívanie nehnuteľností žalobkyni 13.275 €, teda ostáva mu doplatiť 3.460,23 €, na zaplatenie ktorej preto zaviazal žalovaného a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Po námietke premlčania vznesenej žalovaným, nárok žalobkyne za obdobie od 1.6.2007 do 15.11.2008 posúdil ako premlčaný z dôvodu, že žalobkyňa uplatnila žalobou nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 23.6.2005 do 31.5.2007, tak ako je uvedené v rozsudku z 9.12.2010, a podaním doručeným súdu dňa 16.11.2010 žalobkyňa rozšírila žalobu tak, že žiadala vydať bezdôvodné obohatenia za obdobie od 1.6.2007 do 31.10.2010, pričom súd túto zmenu žaloby pripustil na pojednávaní dňa 25.2.2014. O trovách konania súd rozhodol podľa § 150 ods. 1

O.s.p. a dôvody hodné osobitného zreteľa pre nepriznanie trov konania žalovanému videl v širších skutkových okolnostiach sporu (napriek tomu, že bolo dohodnuté odkúpenie nehnuteľností, nedošlo k tomu, žalovaný nevyprataval dobrovoľne nehnuteľnosti, ale až na základe súdneho rozhodnutia...). O trovách štátu rozhodol súd podľa § 148 ods. 1 O.s.p. a vychádzajúc z pomeru úspechu vo veci (žalobkyňa mala úspech 6,35 % a žalovaný vo výške 93,65 %) zaviazal žalobkyňu nahradiť štátu, ktorý preddavkovo zaplatil trovy za znalecké posudky vo výške 1.046,30 €, trovy vo výške 979,85 € (jej neúspech vo veci bol 93,65 %) a žalovaného vo výške 66,45 € (jeho neúspech vo veci 6,35 %).

Rozsudok napadli včas podanými odvolaniami obaja účastníci konania.

Žalobkyňa namietala proti rozsudku vo výroku o zamietnutí žaloby v prevyšujúcej časti a vo výroku o trovách konania z odvolacích dôvodov podľa § 205 písm. a/, c/, d/, e/ a f/ O.s.p. a navrhla, aby odvolací súd v napadnutej časti rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie alebo ho zmenil tak, že uloží žalovanému zaplatiť jej 1.148,20 € s 9 % úrokmi z omeškania ročne od 18.4.2007 do zaplatenia, úroky zo zaplatenej sumy vo výške 2.383,28 € a opakujúce sa mesačné plnenie za užívanie nehnuteľnosti bez právneho dôvodu vo výške 663,88 € splatné vždy do 15. dňa v mesiaci počínajúc mesiacom máj 2007 s úrokmi z omeškania v sadzbe 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok do reálneho odovzdania nehnuteľnosti. Ku dňu 25.2.2014 vyčíslila sumu za užívanie nehnuteľnosti bez právneho dôvodu vo výške 54.438,16 € (od mája 2007 do februára 2014). Žalobkyňa uviedla, že rozsudok v napadnutej časti je nespravodlivý, nezákonný, neobjektívny a nedostatočný a nepresvedčivý je aj samotné odôvodnenie rozsudku. Rozhodnutie súdu vychádza zo skutkového stavu, ktorý nemá v podstatnej časti oporu v prevedenom dokazovaní a spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov nevyplývajú. Predmetom žaloby doručenej súdu 28.5.2007 je nárok z titulu bezdôvodného obohatenia - finančnej náhrady zodpovedajúcej užívaniu pozemkov žalovaným bez právneho dôvodu za obdobie od 23.6.2005 (vtedy bolo žalobkyňi priznané vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v reštitučnom konaní) ku dňu podania žaloby, vyčíslený pôvodne na sumu 460 000,-S, a pretože protiprávny stav trval, žalobkyňa v pôvodnej žalobe uplatnila aj nárok na plnenie z titulu užívania nehnuteľností o výmere 2 257 m<sup>2</sup> vo výške obvyklého nájomného so splatnosťou k 15. dňu príslušného mesiaca aj do budúcnosti, do doby, kým žalovaná neumožní žalobkyňi disponovať s nehnuteľnosťou. Samotná žaloba bola kvalifikovanou výzvou na vydanie bezdôvodného obohatenia, t.j. finančnej náhrady v rozsahu obvyklého nájomného. Do omeškania sa tak žalovaná dostala so splnením peňažného dlhu vždy počnúc od 16. dňa príslušného mesiaca sumou zodpovedajúcou výške bezdôvodného obohatenia za predchádzajúci kalendárny mesiac. V súvislosti so vznesenou námietkou premlčania žalobkyňa zdôraznila, že nepodávala nový návrh, ako to nesprávne vyhodnotil súd, ale svoj nárok, ktorý uplatnila žalobou dňa 25.5.2007, ku dňu vyhlásenia rozsudku len špecifikovala a kapitalizovala, na čo poukazovala už vo svojom vyjadrení z 25.3.2013, vždy to takto deklarovala a odkázala na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 17Co 97/2011, podľa ktorého plnenie aj do budúcnosti je založené podaním žaloby, ktorá je kvalifikovanou výzvou na vydanie bezdôvodného obohatenia a bezdôvodné obohatenie na základe užívania nehnuteľnosti bez právneho dôvodu vzniká každým dňom. Dôvodila, že čas splatnosti pohľadávky založila v žalobe, jej nárok nebol a nie je premlčaný, a tak isto nie je premlčaný ani vznik nároku na úrok z omeškania. V prejednávanej veci je daný jej nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia do rozhodnutia súdu. Po rozhodnutí súdu, do budúcnosti, formou opakujúceho sa plnenia jej nárok nie je daný, pretože pre súd je rozhodujúci stav v čase vyhlásenia rozsudku. Z toho dôvodu žalobkyňa na pojednávaní dňa 25.2.2014 kapitalizovala požadované bezdôvodné obohatenie. Tieto jej argumenty však súd vôbec nevyhodnotil. Žalobkyňa vidí bezdôvodné obohatenie v sume, ktorú by ako vlastníčka získala za prenájom lukratívnych priestorov v priemyselnej zóne s obchodnými a podnikateľskými aktivitami. Bezdôvodné obohatenie v požadovanej výške 663,88 € (20 000,-Sk) je suma, ktorá by aj na základe znaleckého posudku zodpovedala sume, ktorú by žalovaný musel platiť, keby mal nehnuteľnosti prenajaté, bez ohľadu, či objekty využíval alebo nie, lebo túto možnosť mal a nie je rozhodujúce, či ju aj realizoval. Poukázala na platnú judikatúru, podľa ktorej výška bezdôvodného obohatenia sa určuje čiastkou, zodpovedajúcou čiastke vynakladanej obvykle v danom čase, mieste za užívanie nebytových priestorov, pozemkov, práve formou nájmu, ktorý by nájomca za obvyklých okolností bol povinný platiť podľa nájmovej zmluvy. Vytýkala súdu, že uveril tvrdeniu žalovaného o čase vypratania nehnuteľností, a v tejto súvislosti poukázala na rozsudok o vyprataní sp. zn. 6Co 127/2009-93 z 26.5.2009 a exekúciu vedenú pod sp. zn. EX 753/2009, z ktorej vyplynulo, že tvrdenie žalovaného o vyprataní nehnuteľnosti v marci 2010 aj s poukazom na tvrdenie exekútora z 29.7.2011, je nepravdivé. Exekúcia ku dňu vyhlásenia rozsudku nebola ukončená a až 4.4.2014 v exekučnom konaní žalovaný

vydal nehnuteľnosti žalobkyni. Takisto namietala, že súd uveril žalovanému, pokiaľ ide o rozsah ním užívaných nehnuteľností, a to napriek tomu, že zo znaleckých posudkov nevyplýva, že by nehnuteľnosti neužíval celé. Žiadala priznať trovy prvostupňového aj odvolacieho konania.

Žalovaný podal odvolanie proti rozsudku vo výroku o povinnosti zaplatiť žalobkyni sumu 3.460 € s úrokmi z omeškania vo výške 9 % ročne od 1.9.2009 z dôvodu, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnemu stanoveniu výšky bezdôvodného obohatenia, ako aj proti výroku o nepriznaní náhrady trov konania z dôvodu, že takéto rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok v časti ukladajúcej mu povinnosť tak, že žalobu zamietne, resp. ho zaviazne zaplatiť žalobkyni sumu 1.568,58 € s 9 % úrokmi z omeškania ročne od 1.9.2009 a rozsudok vo výroku o nepriznaní náhrady trov navrhol zrušiť a vrátiť vec na nové rozhodnutie súdu prvého stupňa. Poukázal na to, že v snahe urýchliť konanie pristúpil na kompromis a nenamietla výšku bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov, ale namietla proti výške bezdôvodného obohatenia za užívanie nebytových priestorov, ktorá je určená nesprávne, a to napriek tomu, že súd si osvojil jej stanovenie znalcami. Obaja znalci (Ing. L. a Ing. J.) uviedli, že pri jej stanovení vychádzali zo všeobecne záväzného nariadenia Mesta B. o určovaní výšky nájomného z 24.2.2006, a to tak, že vypočítali priemerný nájom. Žalovaný uviedol, že napriek tomu, že sporné nebytové priestory sú v obci E. a nie v meste B., nenamietla výpočet podľa nájomov v B.. Znalci a ani súd však presvedčivo nezdôvodnili, prečo sa má použiť priemerný nájom medzi úzkym centrom okresného mesta, teda I. zónou a pomerne širokou priemyselnou a obchodnou II. zónou, keď nebytové priestory, ktoré užíval žalovaný, sú dokonca aj mimo II. zóny. Podľa názoru žalovaného logicky sa malo vychádzať zo sadziab pre II. zónu, teda 18,59 €/m<sup>2</sup> ročne pre kancelárie a 13,61 €/m<sup>2</sup> ročne pre ostatné priestory. Pri takomto postupe by náhrada za bezdôvodné užívanie nebytových priestorov bola 5.791 €, a nie 9.661,76 € ako stanovil súd prvého stupňa. Znalcami zvolený výpočet priemerného nájmu je vypočítaný len zo sadziab v Rožňave za nájom kancelárskych a reštauračných priestorov nachádzajúcich sa v I. a II. zóne, kde je priemerná suma 24,23 €. Žalovaný pritom užíval len 26,9 m<sup>2</sup> kancelárií a 119,7 m<sup>2</sup> chodieb a sociálnych miestností, pre ktoré je sadzba nájomného v Rožňave v I. zóne 700 Sk (23,23 €) a v II. zóne 410,- Sk (13,61 €), teda priemerný nájom je 18,42 € ročne. Pri tomto výpočte by náhrada za bezdôvodné obohatenie nebytových priestorov predstavovala 7.770,11 €, a nie 9.661,76 € ako to stanovil súd. Zdôraznil, že postup znalcov a napokon aj súdu je absurdný, pretože má za užívanie chodby, schodiska a toalety v obci Brzotín zaplatiť 24,23 €/m<sup>2</sup>, pričom nájomca napr. vinárne nachádzajúcej sa v centre Rožňavy na Námestí baníkov, za chodby, schodisko, toalety, platí len 23,23 € a je to dokonca viac, ako platia nájomcovia v II. zóne okresného mesta za kancelárie, resp. reštauračné priestory. Žalovaný namietal nesprávnosť výroku o nepriznaní náhrady trov konania, keď mal úspech v konaní vo výške 93,65 % a nesúhlasil s tým, že boli naplnené dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 150 ods. 1 O.s.p., pretože žalobkyňa celkom evidentne uplatňovala nároky v takej výške a za také obdobie, ktoré vôbec nezodpovedali skutočnosti známej už v roku 2009, keď žalovaný oznámil žalobkyni, že budovu vypratal.

Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedla, že ho považuje za nedôvodné a zmätočné. Na jednej strane žalovaný podáva odvolanie čo do povinnosti zaplatiť jej 3.460 € z dôvodu, že súd nesprávne určil výšku bezdôvodného obohatenia, na druhej strane žalovaný uvádza, že nenamietla výpočet podľa nájomov v Rožňave. Zdôraznila, že nie je dodnes preukázané tvrdenie žalovaného, že užíval 26,9 m<sup>2</sup> kancelárskych priestorov a 119,70 m<sup>2</sup> nebytových priestorov. Je nespochybniteľné, že pokiaľ žalovaný nehnuteľnosti dobrovoľne nevypratal, nevydal, mal ich vo svojej moci bez ohľadu na to, či ich aj skutočne užíval. Uplatnila si náhradu trov konania za vyjadrenie k odvolaniu.

Odvolací súd bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) prejednal odvolania účastníkov konania v rozsahu vyplývajúcom z § 212 ods. 1, 3 O.s.p. a dospel k záveru, že nie sú podmienky ani pre potvrdenie napadnutého rozsudku (§ 219), ani pre jeho zmenu (§ 220), preto napadnutý rozsudok podľa § 221 ods. 1 písm. f/, ods. 2 O.s.p. zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Žalobkyňa odvolaní uplatnila odvolacie dôvody podľa ust. § 205 ods. 2 písm. a/, c/, d/, e/ a f/ O.s.p. a žalovaný uplatnil odvolacie dôvody podľa § 205 ods. 2 písm. d/, a f/ O.s.p., t.j. že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205 ods. 2 písm. e/) a že napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p.).

Naplnenie odvolacieho dôvodu podľa ust. § 205 ods. 2 písm. c/ O.s.p. predpokladá, že účastník konania navrhol dôkaz, ktorý bol spôsobilý preukázať právne významnú skutočnosť pre rozhodnutie vo veci samej a súd ho nevykonal, čo malo za následok nedostatok v skutkových zisteniach.

Podstata odvolacieho dôvodu podľa ust. § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p. spočíva v nesprávnom postupe súdu prvého stupňa pri hodnotení výsledkov dokazovania, t.j. ak súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú alebo neboli účastníkmi prednesené, príp. neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, či vyplývajú z prednesov účastníkov. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvého stupňa založil na chybnom hodnotení dôkazov alebo sú výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ustanovení § 133 až § 135 O.s.p.

K odvolaciemu dôvodu podľa § 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p. možno uviesť, že právnym posúdením veci je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, ku ktorému dochádza vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, prípadne zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Pokiaľ ide o odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. e/ O.s.p., je potrebné uviesť, že súd je povinný okrem vecí podľa § 120 ods. 2 O.s.p. poučiť účastníkov, že všetky dôkazy a skutočnosti musia predložiť alebo označiť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa končí dokazovanie a vo veciach, v ktorých sa nenariaďuje pojednávanie (§ 115a O.s.p.) najneskôr do vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej, pretože na dôkazy a skutočnosti predložené a označené neskôr sa neprihliada. Skutočnosti a dôkazy uplatnené neskôr sú odvolacím dôvodom len za podmienok uvedených v § 205a (§ 120 ods. 4 O.s.p.), t.j. ak sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu, má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4, účastník ich nemohol bez svojej viny označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Odvolací súd po preskúmaní veci v rozsahu a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov dospel k záveru, že v prejednávanom prípade odvolacie dôvody uplatnené odvolateľmi vo vzťahu k nim napadnutým výrokom rozsudku sú dôvodné.

Odvolací súd sa stotožňuje s právnym posúdením veci (základu uplatneného nároku) podľa ustanovení § 451 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), pokiaľ ide o užívanie nehnuteľností (vlastnícky patriacich žalobkyni) žalovaným bez právneho dôvodu, po ich vydaní žalobkyni v reštitučnom konaní.

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

Podľa § 451 ods. 2 OZ bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov dostal.

Plnenie bez právneho dôvodu je jednou zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v tom, že medzi zúčastnenými osobami chýba právny vzťah, ktorý by zakladal právny nárok na predmetné plnenie. O obohatenie ide len vtedy, ak takýmto plnením dostal majetkovú hodnotu ten, komu bolo plnené, takže v jeho majetku došlo buď k zvýšeniu aktív alebo k zníženiu pasív, prípadne sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo. Plnením bez právneho dôvodu je užívanie cudzej veci bez zmluvy o nájme, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec.

V takomto prípade vzniká prospech tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenie bez toho, aby sa jeho majetkový prospech zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá právo vec užívať. Pretože taký užívateľ nie je schopný spotrebované plnenie v podobe výkonu práva užívania cudzej veci vrátiť, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie peňažnou formou. Majetkovým vyjadrením prospechu získaného plnením bez právneho dôvodu je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá

čiasťkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase za užívanie obdobného predmetu nájmu, a ktorú by nájomca za obvyklých okolností bol povinný platiť podľa nájomnej zmluvy. Z hľadiska posúdenia otázky získania bezdôvodného obohatenia užívaním cudzej veci nie je významné, či a akým spôsobom bolo užívanie veci konzumované a či bola držba veci majetkovo zhodnocovaná, teda, či priniesla konzumentovi zisk.

Odkaz na analógiu nárokov z titulu (neexistujúcej) nájomnej zmluvy tak vedie k záveru o posúdenie nárokov z titulu užívania nehnuteľností (ako je to v posudzovanej veci) podľa povahy takého zmluvného vzťahu. Ten je z definície („Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne/v dohodnutej dobe užíval, alebo z nej bral aj úžitky“) predstavovaný inštitútom dočasného užívania. Pojem dočasnosti je pritom v práve (pozri ust. § 122 OZ) určený spravidla na dni, týždne, mesiace alebo roky. Niet potom dôvodu neaplikovať pravidlá o počítaní času neoprávneného užívania veci v závislosti na skutočnostiach zistených v konkrétnom konaní, a to podľa dní skutočného užívania veci bez právneho dôvodu. V dôsledku toho je odôvodnený záver, podľa ktorého bezdôvodné obohatenie spočívajúce v užívaní nehnuteľností bez právneho dôvodu, vzniká každým dňom užívania, s dôsledkami pre posúdenie jeho vzniku, trvania, skončenia a aj pre hodnotenie lehoty k uplatneniu/neuplatneniu takých nárokov (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 28Cdo 1128/2014). Splatnosť pohľadávky z bezdôvodného obohatenia nie je zákonom stanovená a ak nie je určená ani dohodou účastníkov, považuje sa za deň splatnosti deň nasledujúci potom, čo bol dlžník veriteľom vyzvaný na plnenie (§ 563 OZ).

Súd prvého stupňa v zmysle § 107 ods. 1 OZ akceptoval vo veci námietku premlčania vznesenú žalovaným a nárok žalobkyne na vydanie bezdôvodného obohatenia považoval za premlčaný za obdobie od 1.6.2007 do 15.11.2008 z dôvodu, že žalobkyňa sa v pôvodnej žalobe domáhala bezdôvodného obohatenia za obdobie od 23.6.2005 do 31.5.2007 a až podaním doručeným súdu 16.11.2010 žiadala priznať bezdôvodné obohatenie za obdobie od 1.6.2007 do 31.10.2010.

Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že petit žalobného návrhu podaného žalobkyňou na súde dňa 28.5.2007 znel na uloženie povinnosti žalovanému „zaplatiť žalobkyňi 460.000,- Sk s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne za obdobie od 18.4.2007 do zaplataenia a mesačné nájomné vo výške 20.000,- Sk, splatné vždy do 15. dňa v mesiaci, počínajúc mesiacom jún a trovy konania...“. Po čiastočnom plnení zo strany žalovaného, žalobkyňa navrhla zastaviť konanie v časti plnenia (podaním doručeným súdu 25.6.2009) a žiadala, aby jej žalovaný zaplatil „1.994,20 € s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne za obdobie od 18.4.2007 do zaplataenia, úroky zo zaplatenej sumy vo výške 2.211,20 €, mesačné nájomné vo výške 20.000,- Sk, splatných vždy do 15. dňa v mesiaci, počínajúc mesiacom jún 2007 s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok do zaplataenia a trovy konania“. Po ďalšom späťvzati žalobného návrhu v dôsledku čiastočného plnenia žalovaným vo výške 846 € (súd konanie uznesením 4C 91/2009-8 zo 17.9.2009 zastavil v tejto časti) je na č.l. 79 (II. zväzok spisu) založená listina s názvom „Sumarizácia nárokov žalobkyne“ (bez dátumu) s podpisom jej právnej zástupkyne, z ktorej vyplýva, že žiada od žalovaného „zaplatenie sumy 1.148,20 € s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne od 18.4.2007 do zaplataenia, úroky zo zaplatenej sumy vo výške 2.383,29 €, mesačné nájomné vo výške 663,88 € (20.000,- Sk) splatných vždy do 15. dňa v mesiaci počínajúc mesiacom máj 2007 s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok do zaplataenia a trovy...“. Na pojednávaní dňa 12.10.2010 súd uznesením rozhodol, že „pripúšťa zmenu žaloby v časti úrokov z omeškania zo zaplatenej sumy“. Podaním doručeným súdu 16.11.2010 žalobkyňa žiadala, aby súd žalovaného zaviazal na zaplatenie „1.148,20 € s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne od 18.4.2007 do zaplataenia, 2.382,53 € úroky zo zaplatenej sumy a opakujúceho sa plnenia, mesačne vo výške 663,88 € (20.000,- Sk) splatného vždy do 15. dňa v mesiaci počínajúc mesiacom máj 2007 s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok do zaplataenia“, pričom nárok upresnila tak, že uviedla splátky v jednotlivých mesiacoch s úrokom z omeškania od mája 2007 do októbra 2010 (č.l. 96). Na č.l. 499 spisu (II. zväzok) je písomné podanie advokátky žalobkyne s označením Petit pojednávanie dňa 25.2.2014, z ktorého vyplýva, že žalobkyňa sa v konaní domáha od žalovaného zaplataenia „1.148,20 € s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne od 18.4.2007 do zaplataenia, úroky zo zaplatenej sumy vo výške 2.383,29 €, opakujúceho sa mesačného plnenia za užívanie nehnuteľností bez právneho dôvodu vo výške 663,88 € (20.000,-Sk) splatného vždy do 15. dňa v mesiaci počínajúc mesiacom máj 2007 s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok do reálneho odovzdania, vypratania nehnuteľnosti...“. V tomto podaní ku dňu 25.2.2014 vyčíslila sumu 54.438,16 € z titulu opakujúcich sa

mesačných plnení vo výške 663,88 € od mája 2007 do februára 2014 (vrátane). Na pojednávaní dňa 25.2.2014 súd uznesením rozhodol, že „pripúšťa zmenu žaloby v znení, ako bola podaná v písomnom podaní zo dňa 16.11.2010“ a následne ďalším uznesením rozhodol, že „pripúšťa zmenu žaloby“, potom, čo mu právna zástupkyňa žalobkyne predložila podanie z č.l. 499.

Vychádzajúc z popísanej chronológie veci, je zrejmé, že žalobkyňa sa už pôvodnou žalobou domáhala plnenia tzv. mesačného nájomného vo výške 20.000,-Sk, splatného vždy do 15. dňa v mesiaci, počínajúc mesiacom jún 2007. Odvolací súd sa síce stotožňuje s argumentáciou žalovaného, že bezdôvodné obohatenie nie je možné priznať do budúcnosti, pretože ešte nenastali skutočnosti, ktoré by odôvodňovali tento nárok, zároveň však poukazuje na ust. § 154 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Preto pokiaľ žalobkyňa v pôvodnej žalobe na zaplatenie bezdôvodného obohatenia za dobu minulú (vyčísleného presnou sumou) uplatnila zároveň nárok aj za ďalšie mesiace, do rozhodnutia vo veci, ktorý nazvala mesačným nájomným, súdu nič nebránilo, aby v priebehu konania procesným postupom vyzval žalobkyňu (bola to dokonca jeho povinnosť, aby odstránil vadu podania - § 43 ods. 1 O.s.p.), aby petít špecifikovala a vyčíslila ho, čo napokon žalobkyňa urobila aj bez výzvy podaním na č.l. 499, keď tzv. mesačné nájomné za obdobie od júna 2007 do februára 2014, t.j. do času pred rozhodnutím súdu, konkretizovala a vyčíslila v sume 54.438,16 €. Nemožno sa preto stotožniť s názorom súdu prvého stupňa, že svoj nárok za obdobie od mája 2007, resp. júna 2007 žalobkyňa uplatnila prvýkrát až v podaní 16.11.2010. Za kvalifikovanú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia treba považovať aj žalobu na jeho vydanie. Žalobkyňa sa návrhom na začatie konania domáhala tak vydania bezdôvodného obohatenia za dobu minulú, ale aj uloženia povinnosti vydať bezdôvodné obohatenie za dobu budúcu, do rozhodnutia vo veci samej. Na uvedené skutočnosti potom nadväzuje aj posúdenie otázky premlčania nároku žalobkyne.

Súd prvého stupňa pri posudzovaní námietky premlčania vychádzal z iného právneho názoru, a preto nesprávne posúdil vznesenú námietku premlčania, keď mal za to, že žalobkyňa až dňa 16.11.2010 uplatnila nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od mája, resp. júna 2007.

Bude preto úlohou súdu prvého stupňa v ďalšom konaní opätovne posúdiť, či nárok žalobkyne je premlčaný, ak áno, za aké obdobie, resp. v akej výške je uplatnený nárok premlčaný a v tejto súvislosti znova posúdiť aj to, kedy sa žalovaný dostal s plnením do omeškania. Súdu prvého stupňa treba tiež vytknúť, že vo svojom rozhodnutí sa žiadnym spôsobom nevysporiadal s úrokmi z omeškania, ktoré žalobkyňa žiadala priznať z už zaplatených súm a vyčíslila ich výšku pevnou sumou 2.383,29 €; takisto z napadnutého rozsudku nie je zrejmé (súd to nijako neodôvodnil), prečo sa súd stotožnil s dobou užívania uvedenou žalovaným a či mal preukázané, že žalovaný v máji 2005 oznámil spoločnosti S. s.r.o., že už nie je vlastníkom nehnuteľností.

V prejednávanej veci je nesporné, že žalovaný tým, že bez právneho dôvodu a bezodplatne užíval nehnuteľnosť vlastnícky patriace žalobkyňi, sa bezdôvodne na jej úkor obohatil a je povinný bezdôvodné obohatenie vydať. Nárok žalobkyne (jeho základ) je preto jednoznačne opodstatnený a akceptoval to aj žalovaný, ktorý pristúpil k čiastočnému plneniu žalobkyňi, ktorej zaplatil spolu 13.275,63 €. Pokiaľ ide o výšku uplatneného nároku, v odvolaní žalovaný uviedol, že nenamietá výšku bezdôvodného obohatenia za pozemok, avšak nesúhlasí s výškou bezdôvodného obohatenia za užívanie nebytových priestorov, aj keď napokon akceptoval jeho výpočet podľa priemerných nájmov v Rožňave (napriek tomu, že nehnuteľnosť je v Brzotíne).

Súd na určenie výšky bezdôvodného obohatenia nariadil znalecké dokazovanie a z jeho výsledkov vychádzal pri svojom rozhodovaní, pričom neakceptoval námietky žalovaného týkajúce sa výšky a spôsobu výpočtu bezdôvodného obohatenia.

Súd znalcovi Ing. Hurajtovi uložil, aby sa oboznámil so znaleckým posudkom č. 54/08 z 29.5.2008 v spojení s jeho doplnkami predchádzajúceho znalca Ing. L. a znovu určil výšku nájmu predmetných nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne, ktoré užíva žalovaný, prípadne vyčlenil časti, ktoré žalovaný neužíva. Znalec vo svojom znaleckom posudku konštatoval, že pri určení výšky nájmu jediným relevantným podkladom sú „Zásady pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta“ z 24.2.2006“, s čím sa stotožnil aj súd prvého stupňa.

Tento názor a postup súdu prvého stupňa však nie je správny.

Zásady pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta určujú podmienky a pravidlá určenia nájomného pri nájme nehnuteľného majetku, ktorý mesto dočasne nepotrebuje, ako aj nehnuteľného majetku, ktorý bol daný mestom do nájmu obchodnej spoločnosti. Predmetné zásady nie je možné použiť pre stanovenie prospechu získaného žalovaným pri užívaní nehnuteľností žalobkyne, a to najmä z toho dôvodu, že predmetom ich úpravy je celkom iná situácia (určenie nájomného pri nájme nehnuteľností vo vlastníctve mesta). Spôsob, akým zásady určujú „cenu za prenájom“ je v rozpore so zásadami, podľa ktorých sa určuje rozsah bezdôvodného obohatenia získaného užívaním bez právneho dôvodu (viď uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 154/2008 z 31.3.2010, sp. zn. 5 Cdo 8/2009 z 13.11.2009).

Odvolací súd poukazuje aj na to, že už formulácia otázok položených znalcovi súdom nebola správna, pretože prvoradou úlohou súdu prvého stupňa bolo zistiť obvyklé nájomné v danej lokalite v rozhodnom období, teda peňažnú čiastku, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie vecí. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravídla užívanie vecí vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá, najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Obvyklé nájomné je nájomným tržným a za účelom jeho zistenia sú najvhodnejšie správy realitných kancelárií, či už miestnych alebo Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska o jeho výške v rozhodnom období v danom mieste, alebo aj zistenie nájomného dohodnutého v nájomných zmluvách za porovnateľné objekty, nachádzajúce sa na tom istom území.

Vzhľadom na uvedené dôvody, dospel odvolací súd k záveru, že rozsudok nie je vecne správny a zákonný, preto rozsudok v napadnutých výrokoch vo veci samej, ako aj v súvisiacich výrokoch o trovách konania a trovách štátu zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, v ktorom bude jeho úlohou odstrániť vytýkané nedostatky doterajšieho rozhodovania a po vykonanom dokazovaní opätovne vo veci v súlade so zákonom rozhodnúť.

V novom rozhodnutí rozhodne súd prvého stupňa aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Rozhodnutie bolo prijaté senátom pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. v znení účinnom od 1.5. 2011).

#### **Poučenie:**

Proti uzneseniu odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.