

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 4C/105/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1611209878
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 04. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Malinowska
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2018:1611209878.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky sudkyňou JUDr. Vierou Malinowskou v právnej veci žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO: 00 603 481, so sídlom v Bratislave, Primaciálne námestie č. 1, proti žalovanému: S.. D. R., nar. XX.XX.XXXX, K. 7, XXX XX T., zastúpený advokátskou kanceláriou Consilior Iuris s.r.o., so sídlom Miletičova 23, 821 09 Bratislava, IČO: 47 231 157, o zaplatenie 1.568,56 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Súd **p r i z n á v a** žalovanému voči žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%, o ktorých výške rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 24.10.2011, ktorá bol doručená súdu dňa 31.10.2011 domáhal voči žalovanému zaplatenia 400,47 € s príslušenstvom z titulu bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklej odplaty, ku ktorému malo dôjsť zo strany žalovaného užívaním pozemku vo vlastníctve žalobcu v období od nešpecifikovanej časti mesiaca 07/2010, obdobie 08/2010 do 12/2010, nešpecifikovanej časti mesiaca 07/2011 a obdobie od 08/2011 do 09/2011 bez právneho dôvodu a zaplatenia primeranej odplaty. V žalobe uviedol, že je podľa LV č. XXX, obec P., m.č. Bratislava - Dúbravka, k.ú. Dúbravka vlastníkom pozemku, parč. č. XXXX/X, s výmerou 1148 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, žalovaný je podľa LV č. XXXX, obec Bratislava m.č. Dúbravka, k.ú. Dúbravka spoluvlastník stavby - budovy obchodu a služieb postavené na vyššie uvedenej parcele, a to v podiele 37/1000. Nájomnou zmluvou č. 8-93-0-188-8 zo dňa 07.10.1993 prevzal žalovaný spolu s ostatnými spoluvlastníkmi v celosti do nájmu parcelu č. XXXX/X na dobu určitú od 01.01.1993 do 30.11.1997, za dohodnuté nájomné v sume 6,64 €/m²/rok. Súčasne sa zaviazal platiť svoj podiel na ročnom nájomnom v polročných splátkach vždy do 15.07. a 15.01. príslušného kalendárneho roka. V zmysle čl. 4 zmluvy mohol byť nájom predĺžený so súhlasom zmluvných strán, postupom stanoveným právnymi predpismi. Užívanie pozemku po uplynutí dohodnutej doby nemá podľa žalobcu účinky predĺženia nájomného vzťahu samo o sebe. Žalovaný pozemok užíva aj po uplynutí dohodnutej doby nájmu od 01.12.1998 bez právneho dôvodu, žalobcovi za užívanie platí len úhradu vo výške pôvodne dojednaného nájomného 282,02 €/rok, v prípade uzavretia novej nájomnej zmluvy by však platil v dôsledku zmeny trhových podmienok nájomné vyššie, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Užívaním pozemku bez riadneho platenia úhrady za toto užívanie získal žalovaný za obdobie časti mesiaca 07/2010, obdobie 08/2010 do 12/2010, nešpecifikovanej časti mesiaca 07/2011 a obdobie od 08/2011 do 09/2011 majetkový prospech vo výške 400,47 €. Výšku bezdôvodného obohatenia žalobca určil ako rozdiel medzi výškou obvyklého nájomného za m² a rok, za ktorú žalobca v rozhodnom období prenajímal obdobne pozemky a úhradami žalovaného v danom období. Obvyklú cenu nájmu žalobca určil v zmysle Pravidiel pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 08.12.1996,

ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných rozhodnutím primátora zo dňa 22.02.1999, v znení dodatkov č. 1., 2., 3. a 4., ako aj dodatku č. 14, ktorým bola s účinnosťou od 01.01.2009 cena nájmu pozemku pod objektmi na služby, administratívu a predajne v lokalite III. určená vo výške 13 € za m² ročne. Pre vyčíslenie výšky bezdôvodného obohatenia bola preto za obdobie užívania od 01.01.2009 použitá sadzba 13€/m²/rok, žalovaný bol povinný platiť za užívanie pozemku 552,19 € ročne (1.148 m² x 13: 1000x37 = 552,19 €), čo po zaokrúhlení predstavuje 46,02 € mesačne. Žalovaný poukázal dňa 06.04.2010 za rok 2010 sumu 282,02 € a dňa 02.03.2011 za rok 2011 sumu 282,02 €, čím podľa žalobcu pokryl v príslušnom roku 2010 a 2011 úhradu za mesiace január až jún a časť mesiaca júl. Žalobca preto žiadal priznať vydanie bezdôvodného obohatenia v celkovej výške 400,47 € za časť mesiaca 7/10 vo výške 38,21 €, mesiace 08-12/10 (5x 46,02 €) 230,10 €, časť mesiaca 7/11 vo výške 40,12 € a mesiace 08,09/11 vo výške 92,04 € (2x 46,02 €). Nakoľko bol žalovaný listom zo dňa 23.04.2010 vyzvaný k plateniu mesačnej úhrady za užívanie pozemku vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca, žiada žalobca spolu s dlžnou sumou žiada priznať aj zákonný úrok z omeškania vo výške 9% ročne, resp. 9,5 % ročne počnúc 16.08.2010 a v mesačných intervaloch až počnúc od 16.10.2011 do zaplatenia, vždy z čiastky istiny, ktorú odvodzuje od ním tvrdenej sumy, ktorou sa žalovaný ten-ktorý mesiac bezdôvodne obohatil.

2. O žalobe rozhodol súd najskôr platobným rozkazom č. k. 16Ro/1402/2011 - 48 zo dňa 20.02.2012 tak, že zaviazal žalovaného na zaplatenie pohľadávky žalobcu v zmysle podanej žaloby.

3. Žalovaný podal proti platobnému rozkazu odpor s odôvodnením, v ktorom uviedol, že považuje uplatnený nárok v celom rozsahu za neopodstatnený a nedôvodný, žalobca nepreukázal, na základe čoho odvodil cenu obvyklého nájomného, z ktorého odvodzuje bezdôvodné obohatenie, nakoľko v prípade Pravidiel pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 18.12.1996 a ich nasl. zmien a doplnení vykonaných rozhodnutím ide výlučne o interný akt žalobcu, pri ktorom úplne absentuje všeobecná záväznosť. Žalobca preto neunesol dôkazné bremeno pre priznanie ním vyčísleného bezdôvodného obohatenia. Ďalej žalovaný uvádza, že je možné sa domnievať, že v čase výstavby nehnuteľnosti - stavby súp.č. XXXX bolo zriadené v prospech vlastníka stavby bezodplatné vecné bremeno stavby, a to najmä z toho dôvodu, že predmetná stavba bola vybudovaná za minulého režimu. Napokon žalovaný uvádza, že spolu s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti súp. č. XXXX zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. BA-m.č. Dúbravka ako nájomcami so žalobcom ako prenajímateľom uzatvoril Nájomnú zmluvu č. 8-93-0-188-8 zo dňa 07.10.1993 na dobu od 01.01.1993 do 30.11.1997 s celkovým ročným nájomným za rok 229.600 Sk, pričom na žalovaného pripadala časť vo výške 8.495,20 Sk. Podľa predmetnej nájomnej zmluvy žalovaný plní až do súčasnosti, nakoľko má za to, že nájomný vzťah na základe tejto nájomnej zmluvy naďalej trvá, a to v zmysle ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na to, že do dnešného dňa nebol podľa vedomia žalovaného podaný návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti, žalovaný má za to, že nájom sa obnovuje vždy na jeden rok. Žalovaný plní podľa predmetnej nájomnej zmluvy a neviduje voči žalobcovi žiadne záväzky. Skutočnosť, že žalovaný plnil podľa nájomnej zmluvy uvádza aj žalobca. Žalobu preto žalovaný považuje za nedôvodnú.

4. Žalobca sa k podanému odporu vyjadril podaním zo dňa 14.05.2012, doručeným súdu 17.05.2012, k námietkam žalovaného o nepreukázaní výšky bezdôvodného obohatenia uviedol, že pre výpočet výšky bezdôvodného obohatenia použil cenu za m² a rok, za ktorú prenajímal v príslušnom období obdobné pozemky v súlade s internými pravidlami, ktoré upravujú postup odborných útvaroch žalobcu pri evidencii, realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku, ide o pravidlá vydané v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom žalobcu ako aj v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Nesúhlasí s tvrdením žalovaného, že nájomný vzťah trvá. V zmysle ustanovenia § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka účastníci občianskoprávných vzťahov si môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchylnou od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť. V zmysle zmluvy bolo dohodnuté, že nájom mohol byť predĺžený len so súhlasom strán a k takému súhlasu nedošlo. Zmluvné strany si dojednali obsah nájomnej zmluvy a žalovaný svojim podpisom potvrdil, že zmluvu uzaviera slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, prečítal ju, porozumel jej a nemá proti jej forme a obsahu žiadne námietky. Jednotlivé ustanovenia zmluvy sú záväzné nielen pre nájomcu, ale aj pre prenajímateľa. V zmysle ustanovenia čl. 4 zmluvy je uvedené, že užívanie pozemku po uplynutí dohodnutej doby nájmu, t.j. užívanie pozemku po 30.11.1997 nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu. V zmysle ustanovenia § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, sa nájom končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Uplynutie dojednanej doby

trvania nájmu má teda za následok skončenie nájmu zo zákona (ex-lege). Vychádzajúc z uvedeného ustanovenia je nesporné, že nájom skončil dňa 30.11.1997. Zmluvné strany majú možnosť priamo do nájmovej zmluvy zahrnúť ustanovenie o podmienkach ďalšieho obnovenia nájmu, po skončení dojednanej doby nájmu. Ako už je vyššie uvedené, v zmluve bolo dohodnuté, že užívanie pozemku skončení nájmu nemá účinky predĺženia nájmovej zmluvy.

5. Podaním zo dňa 20.08.2013 doručeným súdu 26.08.2013 žalobca rozšíril žalobu voči žalovanému o nárok na zaplatenie obvyklej odplaty za obdobie od 10/2011 - 7/2013 v sume 1.168,20 €, pričom výšku bezdôvodného obohatenia vypočítal na základe rozhodnutia primátora hl. mesta SR Bratislava č. 28/2011 (15€/m²/rok). Žalobca si zároveň uplatnil zákonný úrok z omeškania vychádzajúc zo splatnosti nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia k 15 dňu v každom mesiaci. Súd Uznesením č.k. 4C/105/2012-103 zo dňa 09.09.2013 zmenu žaloby pripustil.

6. Nakoľko na tunajšom súde prebiehalo viacero konaní v analogických právnych veciach, v ktorých sa žalobca na identickom skutkovom základe domáhal vydania bezdôvodného obohatenia voči ďalším spoluvlastníkom stavby súp.č. XXXX, na pojednávaní vo veci dňa 15.06.2015 žalobca navrhol súdu prerušiť konanie v súdnej veci až do právoplatného skončenia konania vedeného vo veci sp. zn. 4C/72/2012, kde súd v merite veci rozhodol rozsudkom dňa 22.04.2015 a rozhodnutie nenadobudlo právoplatnosť z dôvodu podaného odvolania. V konaní sp. zn. 4C/72/2012 sa v odvolacom konaní rieši rovnaká otázka právneho posúdenia dispozitívneho alebo kogentného charakteru § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorej riešenie môže mať zásadný význam pre rozhodnutie vo veci. Žalovaný sa prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní dňa 15.06.2015 vyjadril tak, že s návrhom na prerušenie konania súhlasí. Súd Uznesením č.k. 4C/105/2012-151 zo dňa 15.06.2015 konanie prerušil až do právoplatného skončenia konania vedeného vo veci sp. zn. 4C/72/2012 a po právoplatnom skončení tohto konania v konaní pokračoval. Krajský súd v Bratislave Rozsudkom č.k. 7Co/488/2012-126 zo dňa 20.12.2017 rozsudok súdu prvej inštancie č.k. 4C/72/2012-104 zo dňa 22.04.2015 potvrdil, pričom v odôvodnení uviedol, že Odvolací súd v prejednávanej veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie postupoval správne, ak konštatoval, že ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka má kogentný charakter a odlišné dojednanie zmluvnými stranami nepripúšťa. Ide o nevyvrátiteľnú právnu domnienku, že dochádza ku konkludentnému obnoveniu nájmovej zmluvy dojednaného na dobu určitú v prípade, ak nájomca užíva nehnuteľnosť aj po skončení nájmu a prenajímateľ nepodá v zákonom stanovenej lehote žalobu na vypratanie nehnuteľnosti. V danom prípade boli splnené zákonné podmienky pre konkludentné obnovenie nájmovej zmluvy uzavretej na dobu určitú (vždy na jeden rok), na uvedené nemá vplyv ani tvrdenie žalobcu o nemožnosti domáhať sa vypratania nehnuteľnosti. Vo vzťahu k argumentácii žalobcu, že čl. 4 nájmovej zmluvy vylučuje aplikáciu ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, odvolací súd uvádza, že vzhľadom k záveru o kogentnosti predmetného ustanovenia nemožno dojednaním zmluvných strán vylúčiť jeho aplikáciu, naviac, zo znenia uvedeného čl. nájmovej zmluvy nemožno vyvodiť, že v ňom bolo dohodnuté, že na žalobcu ako prenajímateľa sa nevzťahuje povinnosť domáhať sa na súde vypratania nehnuteľnosti alebo vydania veci s účinkom zabránenia obnovenia nájmu. Uvedený záver nemá vplyv na správnosť právneho posúdenia veci prvoinštančným súdom, ktorý na danú vec aplikoval ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

7. V prejednávanej veci súd po vykonanom dokazovaní ustálil nasledovný skutkový a právny stav:

8. Z listu vlastníctva č. 847, pre obec Bratislava m.č. Dúbravka, k.ú. Dúbravka súd zistil, že žalobca je vlastníkom pozemku parc. registra C č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1148 m.

9. Z listu vlastníctva č. XXXX, pre obec Bratislava m.č. Dúbravka, k.ú. Dúbravka súd zistil, že žalovaný je spoluvlastník stavby súp. č. XXXX postavenej pozemku parcelné č. XXXX/X, popis stavby dom služieb, pričom veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu je 37/1000 k celku.

10. Z Nájmovej zmluvy č. 8-93-0-188-8 súd zistil, že dňa 07.10.1993 uzatvoril žalobca ako prenajímateľ a nájomcovia: 1. Salón Medea s.r.o., 2. 2B+D, s.r.o., 3. MIRIOTEX spol. s r.o., 4. Ing. Štefan Kurota, podnikajúci pod obchodným menom MIKO, 5. Terézia Fegyveresová, podnikajúca pod obchodným menom TF- čistiarensky salón Terézia Fegyveresová, 6. Jozef Duchoň, podnikajúci pod obchodným menom DAF, 7. Slavomír Melounek, podnikajúci pod obchodným menom Slavomír Melounek - FOTO MEGA, 8. Mário Lužinský - LUVRA, 9. S.. D. X. a manž. L. X., XX. Ing. D. R. (žalovaná), 11. L. X., zmluvu, na základe ktorej žalobca prenechal do dočasného odplatného užívania, nájmu, nehnuteľnosť

zapísanú LV č. XXX, obec Bratislava, m.č. Bratislava - Dúbravka, k.ú. Dúbravka ako parč. č. XXXX/X, s výmerou 1148 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorej vlastníkom je žalobca. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01.01.1993 do 30.02.1997. Výška nájomného bola dohodnutá v sume 200 Sk/m²/rok, teda 229.600 Sk ročne, pričom nájomcovia preberajú do nájmu pozemok v podieloch :

1. Salón Medea s.r.o. podiel 195/1000, t.j. 44.772 Sk ročne,
2. 2B+D, s.r.o., podiel 111/1000, t.j. 25.485,60 Sk ročne,
3. MIRIOTEX spol. s r.o., podiel 132/1000, t.j. 30.307,20 Sk ročne,
4. Ing. Štefan Kurota, podnikajúci pod obchodným menom MIKO, podiel 61/1000, t.j. 14.005,60 Sk ročne,
5. Terézia Fegyveresová, podnikajúca pod obchodným menom TF- čistiarensky salón Terézia Fegyveresová, podiel 99/1000, t.j. 22.730,40 Sk ročne,
6. Jozef Duchoň, podnikajúci pod obchodným menom DAF, podiel 100/1000, t.j. 22.960 Sk ročne,
7. Slavomír Melounek, podnikajúci pod obchodným menom Slavomír Melounek - FOTO MEGA, podiel 84/1000, t.j. 19.286,40 Sk ročne,
8. Mário Lužinský - LUVRA, podiel 107/1000, t.j. 24.567,20 Sk ročne,
9. S.. D. X. a manž. L. X., podiel 37/1000, t.j. 8.495,20 Sk ročne,
10. S.. D. R., podiel 37/1000, t.j. 8.495,20 Sk ročne,

a vo vzťahu žalobca - žalovaný ako nájomca pod č. 10 podiel 37/1000, predstavovala povinnosť žalovaného platiť nájomné vo výške 8.495,20 Sk ročne (281,99 €). Nájomné bolo splatné v polročných splátkach vždy do 15.07. a 15.01. príslušného kalendárneho roka, za obdobie od 01.01.1993 do 30.06.1994 sa žalovaný zaviazal zaplatiť nájomné do 15 dní od podpisu zmluvy.

11. V zmysle čl. 4 zmluvy mohol byť nájom predĺžený so súhlasom zmluvných strán, postupom stanoveným právnymi predpismi. Užívanie pozemku po uplynutí dohodnutej doby nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo o sebe.

12. Z písomnosti žalobcu adresovanej žalovanému zo dňa 26.04.2010 Výzva na zaplatenie vyplýva, že žalobca vyzval žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 2.906,56 € po odpočítaní úhrad z titulu nájomného, to za obdobie od 01.01.1993 do 31.03.2010 z dôvodu, že od 01.12.1998 užíva parč. č. XXXX/X, s výmerou 1148 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísaný LV č. XXX, obec Bratislava, m.č. Bratislava - Dúbravka, k.ú. Dúbravka ktorej vlastníkom je žalobca.

13. Zo zhodného tvrdenia strán sporu, ako aj predložených poštových poukazov vyplýva, že žalovaný zaplatil žalobcovi z titulu nájomného za rozhodné obdobie dňa 06.04.2010 sumu 282,02 €, dňa 02.03.2011 sumu 282,02 €, dňa 21.02.2012 sumu 282,02 €, dňa 06.05.2014 sumu 282,02 € (podacie číslo 143) a dňa 06.05.2014 tiež sumu 282,02 € (podacie číslo 144), platby pod variabilným symbolom totožným s číslom zmluvy o nájme.

14. Zo zhodného tvrdenia strán sporu súd zistil, že žalovaný užíval predmet nájmu aj po skončení dohodnutej doby nájmu a tiež že žalobca nepodal po uplynutí dohodnutej doby nájmu návrh na súd o vypratanie nehnuteľnosti, ani o vydanie veci a k zmluve nebol uzatvorený po uplynutí dohodnutej doby žiaden dodatok ani iný spôsob zmeny.

15. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

16. Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, je nájomca povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

17. Podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, sa nájom skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

18. Podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

19. Podľa § 678 Občianskeho zákonníka, ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak.

20. Podľa § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka si účastníci občiansko-právnych vzťahov môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť.

21. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

22. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

23. Podľa § 41 Občianskeho zákonníka ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

24. Súd sa v prvom rade zaoberal otázkou namietanej vecnej pasívnej legitimácie žalovaného, keď tvrdil, že na strane žalovaného by mali žalovaní byť všetci spoluvlastníci stavby na prenajatom pozemku a mali by byť zaviazaní spoločne a nerozdielne (pojednávane dňa 10.11.2014). Predmetom konania je zaplatenie sumy 400,47 €, po rozšírení žaloby 1.568,56 €, z titulu obvyklej odplaty za užívanie pozemku v rozsahu spoluvlastníckeho podielu žalovaného na stavbe stojacej na pozemku vo vlastníctve žalobcu. Žalobca teda uplatňuje v konaní mimozmluvné plnenie, pričom žalovaný ako obranu uvádza, že nájomná zmluva je doposiaľ platná, nakoľko prišlo k jej automatickému obnoveniu z dôvodu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z právneho vzťahu medzi stranami nevyplýva spoločný a nedielny záväzok, pôvodný záväzok založený nájomnou zmluvou a rozsah užívania, nenamietal ani žalobca ani žalovaný, odplata za užívanie bola medzi zmluvnými stranami dojednaná ako deliteľný záväzok, podiely na dlhu všetkých dlžníkov vo vzájomnom pomere nie sú rovnaké, ich pomer bol dohodnutý a zodpovedá veľkosti spoluvlastníckych podielov na stavbe stojacej na prenajatom pozemku. Z právneho vzťahu medzi účastníkmi teda nevyplýva, že by boli zaviazaní spoločne a nerozdielne, naopak žalobca tvrdí a žalovaný nepopiera, že každý zo spoluvlastníkov (nájomcov pozemku) bol, resp. je, zviazaný platiť len svoju časť vo výške zodpovedajúcej jeho spoluvlastníckemu podielu na stavbe na pozemku. Ani skutočnosť, že ide o nárok uplatnený z mimozmluvného plnenia, nie je prekážkou uplatnenia nároku do výšky takéhoto podielu proti jednotlivým spoluvlastníkom osobitnou žalobou, preto podľa názoru súdu žalobu len voči niektorému spoluvlastníkovi (spoločnému nájomcovi pozemku) súd považuje v zásade za prípustnú.

25. Medzi stranami sporu teda nebolo sporné, že žalovaný nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu užíva v pomere zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu na stavbe na pozemku, sporná však bola tiež skutočnosť, či žalobcovi patrí za takého užívanie odplata, nakoľko žalovaný tvrdil, že spoluvlastníkom patrí podľa § 23 ods. 5 a § 24 zák. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vecné bremeno (právo stavby), ktoré vzniklo zo zákona, zápis takéhoto vecného bremena do katastra nehnuteľností je deklaratórny.

26. Súd sa právnym názorom žalovaného nestotožnil. Ustanovenie § 24 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, nie je možné vykladať extenzívne tak, že v prípade akejkoľvek stavby na cudzom pozemku ex lege vznikne k pozemku vecné bremeno. Citovaný zákon nadobudol účinnosť 01.09.1993 a upravoval podľa § 1 ods. 1 v čase nadobudnutia účinnosti spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku. Bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 2 ods. 2 zákona). Zákon teda upravuje vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, jeho nadobúdanie, práva a povinnosti vlastníkov bytov nebytových priestorov v takomto dome. Stavba, ktorej spoluvlastníkom je žalovaný, je zapísaná na liste vlastníctva ako „dom služieb“. Zákon podľa legálnych

definícií sa vzťahuje nepochybne predovšetkým na vlastníkov bytov v bytových domoch určených na bývanie, alebo v prevažujúcej časti určených na bývanie. Extenzívny výklad žalovaného by znamenal, že by sa potom pod citovanú právnu úpravu subsumoval vlastnícky režim všetkých stavieb - teda aj tých či nemajú charakter obytných domov, bez minimálne prevažujúcej funkcie bývania a v takom prípade by znamenal legalizáciu akýchkoľvek stavieb na cudzom pozemku v rozpore s čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého nútené obmedzenie vlastníckeho práva je totiž možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

27. Nakoľko súd dospel k záveru o tom, že v prospech žalovaného právo zodpovedajúce bezodplatnému vecnému bremenu nesvedčí, medzi stranami ostala sporná právna otázka právneho titulu a výšky protihodnoty, ktorá žalobcovi patrí za užívanie.

28. Žalobca tvrdí, že Nájomná zmluva č. 8-93-0-188-8 dňa 07.10.1993 zanikla uplynutím dohodnutej doby, nakoľko sa strany v čl. 4 dohodli, že po uplynutí dohodnutej doby užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo o sebe, tvrdí, že nebol s ohľadom na dispozitívne ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka povinný podať návrh na súd na vypratanie alebo vydanie veci, preto mu patrí odplata titulom bezdôvodného obohatenia (plnenie prijaté žalovaným bez právneho dôvodu) vo výške obvyklého nájomného, ktorá podľa žalobcu predstavuje výšku nájomného určenú Pravidlami pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 18.12.1996 a ich nasl. zmien a doplnení.

29. Naproti tomu žalovaný tvrdí, že Nájomná zmluva č. 8-93-0-188-8 dňa 07.10.1993 nezanikla uplynutím dohodnutej doby, nakoľko žalobca nepodal v súlade s § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka po skončení dohodnutej doby nájom návrh na súd na vypratanie alebo vydanie veci, uvedené ustanovenie je ustanovením kogentným, a teda prišlo k automatickému obnoveniu nájomnej zmluvy za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, preto žalovaného zaťažuje povinnosť platiť dohodnuté nájomné vo výške dohodnutej v zmluve, ktorú povinnosť plní a neevduje za žalované obdobie žiadne záväzky voči žalobcovi.

30. Zásadnou právnou otázkou pre rozhodnutie v merite veci je otázka kogentného alebo dispozitívneho charakteru ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, teda otázka, či strany môžu svojou dohodou ako prejav zmluvnej autonómie vylúčiť účinnosť tejto právnej normy na ich vzájomný zmluvný vzťah.

31. Zmluvná autonómia upravená v § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka umožňuje účastníkom občianskoprávných vzťahov upraviť vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť. V prípade režimu nájomnej zmluvy občiansky zákonník hranice zmluvnej autonómie upravuje v § 678, ktorý dáva prednosť dohode strán ohľadom výpovednej doby, vypratania a odovzdania predmetu nájmu pred úpravou v občianskom zákonníku (tiež ale za predpokladu, že osobitné predpisy neustanovujú inak). Zo systematiky úpravy nepochybne vyplýva zámer zákonodarcu nezahrnúť do možnosti odchyľnej úpravy ustanovenia o automatickom predĺžení nájmu a ani podmienkach, táto nastáva priamo zo zákona a prenajímateľ sa jej môže vyhnúť jedine spôsobom upraveným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka podaním návrhu na vypratanie alebo vydanie veci na príslušný súd, zákon nepredkladá možnosť odlišnej úpravy v zmluve.

32. Je potrebné tiež uviesť, že ani z takto dohodnutého znenia ustanovenia: „po uplynutí dohodnutej doby užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo o sebe“ nevyplýva, že by sa na prenajímateľa nevzťahovala povinnosť domáhať sa na súde vypratania nehnuteľnosti alebo vydania veci, pokiaľ by chcel obnoveniu nájmu zabrániť. Výkladom by sme skôr mohli prísť k záveru, že nejde ani o dohodu strán o predĺžení nájmu podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Prejav vôle strán je preto neurčitý a nezrozumiteľný, čo je dôvodom neplatnosti tejto časti zmluvy aj z dôvodu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

33. Súd preto dospel k záveru, že ustanovenie čl. 4 zmluvy veta posledná Nájomnej zmluvy č. 8-93-0-188-8 dňa 07.10.1993 v znení „Po uplynutí dohodnutej doby užívanie pozemku nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu samo o sebe,“ je v rozpore s kogentným ustanovením § 676 ods. 2 a § 678 Občianskeho zákonníka, preto ho súd vyhodnotil podľa § 39 Občianskeho zákonníka, ako neplatný

právny úkon, a tiež znenie tejto časti zmluvy je v rozpore s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka neurčité a nezrozumiteľné, čo je zároveň dôvodom jeho neplatnosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nakoľko sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na uvedenú časť právneho úkonu, je neplatnou len citovaná časť, ktorú je možné oddeliť od ostatného obsahu zmluvy.

34. Nájomná zmluva č. 8-93-0-188-8 dňa 07.10.1993 bola uzatvorená na dobu určitú do 30.11.1997. Keďže žalovaný užíva nehnuteľnosť i po skončení nájmu a žalobca preukázateľne nepodal žalobu na príslušný súd vypratanie nehnuteľnosti alebo vydanie veci v kogentne stanovenej lehote 30 dní, a ani doposiaľ, nájomná zmluva sa obnovila na každý ďalší rok, za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, a to zo zákona spôsobom predpokladaným § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Znenie dojednania čl. 4 zmluvy nie je možné považovať ani za dohodu strán o skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď pod takouto dohodou je možné chápať len dohodu o skrátení alebo predĺžení dohodnutej doby nájmu, prípadne zmenu dohodnutej doby na dobu neurčitú, uzatvorenú pred uplynutím pôvodne dohodnutej doby nájmu.

35. S ohľadom na uvedené preto súd dospel k záveru, že žalovaný v období od mesiaca júl 2010 do 31. júla 2013 užíva predmet nájmu na základe Nájomnej zmluvy č. 8-93-0-188-8 dňa 07.10.1993, v súlade s čl. 3 tejto zmluvy zaplatil za užívanie dohodnuté nájomné vo výške 282,02 € dňa 06.04.2010, čo zodpovedá dohodnutej výške ročného nájomného v roku 2010 a dňa 02.03.2011 sumu 282,02 €, čo predstavuje dohodnutú výšku ročného nájomného v roku 2011, dňa 21.02.2012 sumu 282,02 €, čo predstavuje dohodnutú výšku ročného nájomného v roku 2012 a dňa 06.05.2014 sumu 282,02 €, čo predstavuje dohodnutú výšku ročného nájomného v roku 2013 (dňa 06.05.2014 uhradil aj nájomné za rok 2014, úhrada ktorého však nie je predmetom konania).

36. Občianske súdne konanie je ovládané zásadou iura novit curia (práva pozná súd). Účastníci konania nie sú povinní uplatnený nárok, ani obranu proti nemu, právne kvalifikovať, pretože právna kvalifikácia veci je vecou súdu. Musia ale uviesť rozhodné skutočnosti, ktoré umožnia súdu, aby uplatnený nárok alebo obranu proti nemu právne kvalifikoval. Súd tak skúma, či tvrdené skutočnosti možno podriaďiť pod hypotézu niektorej právnej normy tak, aby z dispozície tejto právnej normy bolo možné vyvodiť plnenie, prípadne určiť, či tu žalobcom požadovaný právny vzťah alebo právo je alebo nie je alebo potvrdiť také skutočnosti, ktoré bránia tomu, aby bolo žalobe vyhovené. Ak účastník uvedie rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzuje ním tvrdený nárok alebo obranu proti nemu, ale s týmito skutočnosťami spája nesprávne právne následky, nie je súd viazaný právnym názorom účastníka a je povinný posúdiť vec podľa tých právnych noriem, ktoré na tvrdený a súdom zistený skutkový stav dopadajú (uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 22.09.2010, sp. zn. 5 Cdo 196/2009). Podľa názoru súdu je zjavné, že žalobca uplatňuje nárok na zaplatenie mimozmluvného plnenia, súd zhodne so žalobcom právne kvalifikuje tento nárok správne ako bezdôvodné obohatenie, ktorý nárok (tak ako skutkovými tvrdeniami opisuje žalobca) mu však nevznikol. Žalobca na tvrdených skutkových okolnostiach zotrval a ani po rozhodnutí odvolacieho súdu vo veci spis. zn. 4C/72/2012 nenavrhol zmenu žaloby podľa § 140 ods. 2 CSP (zmenou žaloby je i podstatná zmena alebo doplnenie rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe). Citovaná judikatúra rieši procesnú situáciu, keď strana uvedie rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzuje ním tvrdený nárok a s týmito skutočnosťami spája nesprávne právne následky. Vtedy nie je súd viazaný právnym názorom strany a je povinný posúdiť vec podľa tých právnych noriem, ktoré na tvrdený a súdom zistený skutkový stav dopadajú (uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 22. 09. 2010, sp. zn. 5 Cdo 196/2009). V súdnej veci však žalobca tvrdil určité skutkové okolnosti (že žalovaný užíva pozemok bez právneho dôvodu), s ktorými aj spájal správne právne dôsledky (že má nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v ním tvrdenej výške), potom súd bol aj pri rozhodovaní týmito tvrdenými skutkovými okolnosťami viazaný, a aj časti príslušenstva dospel k záveru, že sa žalovaný nemohol dostať do omeškania s vydaním bezdôvodného obohatenia na mesačnej báze (vo výške 9% ročne zo sumy 38,21 € od 16.08.2010 do zaplatenia, zo sumy 46,02 € od 16.09.2010 do zaplatenia, zo sumy 46,02 € od 16.10.2010 do zaplatenia, zo sumy 46,02 € od 16.11.2010 do zaplatenia, zo sumy 46,02 € od 16.12.2010 do zaplatenia, zo sumy 46,02 € od 16.10.2011 do zaplatenia; vo výške 9,5% ročne zo sumy 40,12 € od 16.08.2011 do zaplatenia, zo sumy 46,02 € od 16.09.2011 do zaplatenia; vo výške 9,25 % ročne zo sumy 46,22 € od 16.10.2011 do zaplatenia; vo výške 9% ročne zo sumy 53,10 € od 04.05.2012 do zaplatenia, zo sumy 53,10 € od 04.05.2012 do zaplatenia, zo sumy 53,10 € od 04.05.2012 do zaplatenia, zo sumy 53,10 € od 16.03.2012 do zaplatenia, zo sumy 53,10 € od 16.04.2012 do zaplatenia, zo sumy 53,10 € od 16.05.2012 do zaplatenia, zo sumy 53,10 € od 16.06.2012 do zaplatenia; vo výške 8,75 % ročne zo sumy 53,10 € od 16.07.2012 do zaplatenia, zo sumy 53,10 € od 16.08.2012 do zaplatenia,

zo sumy 53,10 € od 16.09.2012 do zaplattenia, zo sumy 53,10 € od 16.10.2012 do zaplattenia, zo sumy 53,10 € od 16.11.2012 do zaplattenia, zo sumy 53,10 € od 16.12.2012 do zaplattenia, zo sumy 53,10 € od 16.01.2013 do zaplattenia; vo výške 5,75 % ročne zo sumy 53,10 € od 16.02.2013 do zaplattenia, zo sumy 53,10 € od 16.03.2013 do zaplattenia, zo sumy 53,10 € od 16.04.2013 do zaplattenia, zo sumy 53,10 € od 16.05.2013 do zaplattenia, zo sumy 53,10 € od 16.06.2013 do zaplattenia, zo sumy 53,10 € od 16.08.2013 do zaplattenia). Nakoľko súdne konanie sa zásadne začína na návrh strany sporu, pričom predmet konania určujú strany sporu postupom ustanoveným zákonom (čl. 7 ods. 1 Základných princípov CSP), inou úvahou by súd priznal žalobcovi iný nárok (omeškanie s nájomným za rok 2013, ktoré by však bolo v inej výške úrokovej sadzby, od iného okamihu omeškania a za iné obdobie a z inej istiny), ktorý v konaní neuplatnil a ani neprodukoval o takomto nároku dôkazy.

37. Z uvedeného dôvodu potom súd žalobu ako nedôvodnú zamietol v celom rozsahu.

38. Mimo uvedeného súd poukazuje na to, že ani v prípade že by sa súd stotožnil s právnym názorom žalobcu o tom, že neprišlo k automatickej obnove nájmu, východiskom pre určenie obvyklej protihodnotou za užívanie nehnuteľnosti, teda obvyklého nájomného, nemôže byť interný predpis jednej zo zmluvných strán (Pravidlá pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku Hl.m. SR Bratislavy), ktorého obsahom je úprava postupu žalobcu pri uzatváraní zmluvných vzťahov s tretími osobami, ktorá nemá povahu všeobecne záväzného právneho predpisu a ani nemusí byť obvyklou cenou nájomného v danom mieste a čase za užívanie porovnateľnej nehnuteľnosti. O inej ako tvrdenej výške bezdôvodného obohatenia však žalobca neoznačil ani nepredložil žiadne dôkazy.

39. Pre úplnosť súd uvádza, že je mu známy obsah rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave v analogických právnych veciach, okrem už vyššie citovaného Rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 7Co/488/2012-126 zo dňa 20.12.2017, (bod 6. odôvodnenia), tiež napr. č.k. 4Co/377/2012 -114 zo dňa 27.11.2013, z ktorých odôvodnenia vyplýva rovnaký právny záver o kogentnom charaktere ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ako dospel súd v prejednávanej veci. Rovnako mu je známy aj odlišný právny názor v analogických veciach vyslovený v odôvodnení Uznesenia Krajského súdu v Bratislave č.k. 15Co/93/2009 zo dňa 16.02.2011, ktorý vychádza z § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že uplynutím dohodnutej doby prišlo ku skončeniu nájmu bez ohľadu na to, že nebola podaná žaloba o vypratanie nehnuteľnosti, súd sa z dôvodov vedených v odôvodnení s týmto nestotožňuje. Tiež je súdu známy právny názor v odôvodnení Uznesenia Krajského súdu v Bratislave č.k. 5Co/687/2014-172 zo dňa 19.09.2017, podľa ktorého možnosť automatickej obnovy nájmu je časovo limitovaná na obdobie jedného roka, z ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka nevyplýva, že po uplynutí jedného roka odo dňa kedy mal nájom skončiť podľa pôvodnej zmluvy opätovne nastupuje povinnosť prenajímateľa podať žalobu o vypratanie, do 30 dní odo dňa kedy mal nájom skončiť, s ktorými sa súd nestotožňuje. Tomuto výkladu nesvedčí samotné znenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý pri automatickej obnove upravuje právnu domnienku, že nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu, t.j. pri každej automatickej obnove v ďalšom období (slovo „vždy“).

40. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

42. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

43. Keďže mal žalovaný vo veci plný úspech, súd mu v zmysle § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnej výške. O výške náhrady trov konania rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov). Na exekučné konanie je kausálne príslušný Okresný súd Banská Bystrica (§ 49 Exekučného poriadku).