

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Co/105/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1110224193
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mario Dubaň
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1110224193.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ing. Maria Dubaňa a sudcov JUDr. Ivany Štíftovej a JUDr. Romana Majerského v právnej veci žalobcov: 1/ H. A., Q.. XX.X.XXXX, R. XX, U. X/ H. A., Q.. XX.X.XXXX, R. XX, U., X/ X. A., R. XX, U., všetci žalobcovia zastúpení advokátkou JUDr. Editou Flaskárovou, Popradská 52, Bratislava, proti žalovanému: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, o zaplatenie 9.692,60 eura s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I č.k. 25C/105/2010-366, zo dňa 9.11.2015, v spojení s opravným uznesením č.k. 25C/105/2010-384, zo dňa 19.5.2016, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých častiach
p o t v r d z u j e .

II. Žalobcom 1/ až 3/ p r i z n á v a proti žalovanému plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 1/ sumu 2.147,55 eura spolu s 9 % úrokom z omeškania zo sumy 2.147,55 eura od 6.7.2010 do zaplatenia, žalobcovi 2/ sumu 2.046,12 eura spolu s 9 % úrokom z omeškania zo sumy 2.046,12 eura od 6.7.2010 do zaplatenia, žalobcovi 3/ sumu 4.194,30 eura spolu s 9 % úrokom z omeškania zo sumy 4.194,30 eura od 31.12.2010 do zaplatenia; vo zvyšku žalobu zamietol s tým, že o trovách konania rozhodne do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. V odôvodnení uviedol, že žalobcovia 1/ a 2/ sa žalobou doručenou súdu 19.5.2010 domáhali uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť žalobcom spolu 4.846,30 eura s príslušenstvom, keď žalobca 1/ žiadal zaplatiť 2.300,30 eura s príslušenstvom a žalobca 2/ 2.546 eura s príslušenstvom, na tom základe, že sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti parcela č. XXXX/XX, K. T. XXX J.X, nachádzajúcej sa v kat. území R. U., ktorá je vedená Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislava na S. Č.. XXXX (ďalej ako "nehnuteľnosť"), a to v podiele 1., keď žalobca 1/ bol vlastníkom nehnuteľnosti do 20.5.2009, kedy darovacou zmluvou, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený 21.5.2009, túto previedol do vlastníctva žalobcu 2/. Nehnuteľnosť je situovaná v zastavanom území obce a je zastavaná verejnou cestnou komunikáciou, ktorá je v správe žalovaného. Žalovaný za užívanie nehnuteľnosti počnúc od ukončenia doby nájmu podľa nájmovej zmluvy zo dňa 18.11.2007 nezaplatil nájomné, domáhali sa preto jeho zaplatenia za obdobie od 1.11.2008 do 31.12.2009, odvíjajúc svoj nárok od znaleckého posudku Ing. H. Y. č. 13/2009. Žalobca 3/ sa žalobou doručenou súdu 19.5.2010 v konaní pôvodne vedenom pod sp. zn. 26C/151/2010 ako podielový spoluvlastník totožnej nehnuteľnosti o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X voči žalovanému domáhal zaplatenia 4.846,30 eura s príslušenstvom a to za obdobie od 1.11.2008 do 31.12.2009 na rovnakom skutkovom a právnom základe. Uznesením č.k. 25C/105/2010-56, zo dňa 27.2.2012, súd prvej inštancie spojil na spoločné konanie veci vedené pod sp. zn. 25C/105/2010 a sp. zn. 26C/151/2010

tak, že tieto budú ďalej vedené pod sp. zn. 25C/105/2010 a žalobca v konaní sp. zn. 26C/151/2010 bude označený ako žalobca 3/.

2. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 C.s.p.), súd prvej inštancie vo vzťahu k skutkovému stavu mal za preukázané, že žalobca 1/ bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, kat. územie R. U., parcela č. XXXX/XX, T.J. XXX J.X, druh zastavané plochy a nádvoria do 20.5.2009, kedy darovacou zmluvou, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 21.5.2009, túto previedol do vlastníctva žalobcu 2/. Na parcele je postavená miestna asfaltová komunikácia v zmysle územného plánu mesta Bratislavy. Vychádzal z toho, že žalobca 2/ (od 21.5.2009) a žalobca 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, kat. územie R. U., R. Č.. XXXX/XX, T. XXX J.X, druh zastavané plochy a nádvoria, každý v podiele 1.. Na parcele je postavená miestna asfaltová komunikácia v zmysle územného plánu mesta Bratislavy. Žalobca 1/ až 3/ uzavreli so žalovaným 29.10.2007 Zmluvu o nájme k pozemku č. XXXXXXXXXXXXXXX, predmetom ktorej bol nájom predmetnej nehnuteľnosti na dobu určitú od 1.11.2007 do 31.10.2008. Podľa čl. 2 bod 2 zmluvy sa strany dohodli, že doba nájmu môže byť predĺžená len na základe písomnej dohody zmluvných strán uzatvorenej najneskôr ku dňu skončenia nájmu. Vzhľadom na uvedené ustálil, že zmluvný vzťah medzi žalobcom a žalovaným založený Zmluvou o nájme pozemku č. XXXXXXXXXXXXXXX bol skončený 31.10.2008; nakoľko žalovaný vec aj naďalej užíva a v konaní nebol preukázaný vznik iného práva žalovaného k predmetnej nehnuteľnosti, dospel súd prvej inštancie k záveru, že žalovaný užíval uvedený pozemok v období od 1.11.2008 do 30.6.2009 bez právneho dôvodu. Zároveň skonštatoval, že v období od 1.7.2009 do 31.12.2009 podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. vzniklo k predmetnému pozemku dňom 1.7.2009 v prospech žalovaného vecné bremeno. Žalobcovia si uplatňovali nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za konkrétne špecifikované obdobie, t.j. za obdobie od 1.11.2008 do 31.12.2008 a za obdobie od 1.1.2009 do 30.6.2009 a náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva za obdobie od 1.7.2009 do 31.12.2009.

3. Súd prvej inštancie ozrejmil, že podstata zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie spočíva v tom, že toho, kto poruší povinnosť neobohacovať sa na úkor iného, stíha právny následok v podobe sankcie spočívajúcej v povinnosti bezdôvodné obohatenie vydať. Ku vzniku zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie je vždy potrebné splnenie základných predpokladov, a to zistenie bezdôvodného obohatenia jedným subjektom, majetková ujma iného subjektu, protiprávnosť získania bezdôvodného obohatenia a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním bezdôvodného obohatenia jedným subjektom a majetkovou ujmom druhého subjektu. Splnenie týchto predpokladov musí preukázať ten, kto tvrdí, že na jeho úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané. Skutková podstata bezdôvodného obohatenia vzniknutého plnením bez právneho dôvodu zahŕňa prípady, keď právny dôvod plnenia neexistoval od začiatku a tiež prípady, keď pôvodne existujúci právny dôvod plnenia dodatočne odpadol. Obohatenie spočíva v tom, že sa plnením dostane majetkovej hodnoty tomu, komu bolo plnené, takže v jeho majetku dôjde buď k zvýšeniu aktív alebo k zníženiu pasív, prípadne sa jeho majetkový stav nezmenší, hoci by sa tak za bežných okolností, pokiaľ by existoval právny dôvod plnenia tak stalo, pretože za prijaté plnenie by musel poskytovať náhradu. Plnením bez právneho dôvodu je aj užívanie cudzieho pozemku bez nájomnej zmluvy z iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec; prospech vzniká tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenie bez toho, aby za to platil náhradu a bez toho, aby sa jeho majetkový stav zmenšil o prostriedky vynaložené inak v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá právo vec užívať. Takýto užívateľ nie je schopný spotrebované plnenie v podobe výkonu práva užívania cudzej veci vrátiť, a preto je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, ktorá musí zodpovedať finančnému oceneniu prospechu, ktorý účastníkovi užívaním veci vznikol. Majetkovým vyjadrením tohto prospechu je peňažná suma zodpovedajúca sumám vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie veci i s prihliadnutím k druhu právneho dôvodu, ktorým sa spravidla právo užívania veci realizuje; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, a preto výška náhrady by mala zodpovedať obvyklému nájomnému, ktoré by bol ako nájomca za bežných okolností povinný platiť, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy.

4. Ďalej súd prvej inštancie dôvodil, že žalobcovia sa domáhali v časti uplatneného nároku za obdobie od 01.11.2008 do 30.06.2009 vydania bezdôvodného obohatenia získaného žalovaným plnením bez právneho dôvodu, nakoľko užíval pozemok žalobcov bez toho, aby bola medzi nimi uzavretá akákoľvek zmluva, osobitne nájomná zmluva, pričom za užívanie neplatil žalobcom žiadnu odplatu. Mal za to, že žalovaný, ktorý užíva pozemok žalobcov 1/ až 3/, na ktorom je umiestnená inžinierska stavba - cesta, patriaca žalovanému, ktorej je vlastníkom a realizuje užívateľské oprávnenie, prijíma plnenie bez právneho dôvodu, bez poskytovania náhrady za vykonávanie jemu nepatriacich oprávnení a bez toho,

aby sa jeho majetok zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom zakladajúcim právo užívať vec žalobcov, bez akéhokoľvek právneho titulu a bez toho, aby za užívanie pozemku poskytoval žalobcom plnenie. Na strane žalovaného teda došlo k bezdôvodnému obohateniu, nakoľko bezdôvodne sa obohatí aj ten, komu sa neznižili aktíva, hoci by sa inak, pokiaľ by existoval právny dôvod plnenia znížili a jeho majetok by sa dôsledkom toho zmenšil. S ohľadom na uvedené vyvodil, že žalovaný je povinný nahradiť žalobcom bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady, výšku ktorej predstavuje čiastka, ktorú by bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie veci. Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal z výsledkov znaleckého dokazovania vykonaného v konaní. Mal za to, že žalobcovi 1/ patrí za uvedené obdobie 1.400,73 eura, žalobcovi 2/ suma 410,20 eura a žalobcovi 3/ suma 1.810,91 eura.

5. Súd prvej inštancie tiež vychádzal zo zistenia, že počnúc dňom 1.7.2009 vzniklo podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 66/2009 Z.z.“) v prospech vlastníka stavby (žalovaného) na pozemkoch žalobcov vecné bremeno a žalobcom 2/ a 3/ patrí z titulu odplaty za užívanie pozemkov náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva. Bol názoru, že obec alebo vyšší územný celok nie sú pri usporiadaní vlastníckych vzťahov viazaný žiadnou lehotou, a preto nie je možné od vlastníka pozemku spravodlivo žiadať, aby výkon práva zodpovedajúci vecnému bremenu podľa § 4 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z.z. trpel bez náhrady. I keď zákon č. 66/2009 Z.z. právo na náhradu za zákonom zriadené vecné bremeno neupravuje, ozrejmil, že právo na náhradu vlastníkovi pozemku vyplýva z čl. 20 ods. 4 Ústavy SR a § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Formu náhrady ani lehotu na jej uplatnenie zákon neupravuje. Bol preto toho názoru, že náhradu za nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné priznať aj opakovane za určitý časový úsek až do usporiadania vlastníckych vzťahov spôsobom predpokladaným v § 2 a § 3 zákona č. 66/2009 Z.z. a že sa nárok premlčuje vo všeobecnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka. Žalobcom 2/ a 3/ vzniklo právo z titulu odplaty za užívanie pozemkov (náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva) za obdobie od 1.7.2009 do 31.12.2009; pri určení výšky odplaty za zriadené vecné bremeno vychádzal zo všeobecnej hodnoty ročnej odplaty vecného bremena na predmetných pozemkoch, výšku ktorej určila znalkyňa Z.. G. Y. v znaleckom posudku s tým, že žalobcovi 2/ patrí za uvedené obdobie 1.635,92 eura a žalobcovi 3/ suma 1.635,92 eura; vo zvyšku žalobu zamietol.

6. Námietku žalovaného, že uzavretá zmluva o nájme pozemku sa ex lege obnovila za tých istých podmienok (nakoľko žalobca neuplatnil nárok na vypratanie) neuznal. Argumentoval tým, že v danom prípade bolo medzi účastníkmi osobitne dohodnuté, že dobu nájmu je možné predĺžiť len na základe dohody zmluvných strán, čo posúdil ako dohodu zmluvných strán osobitne upravujúcu spôsob predĺženia doby nájmu. Vyslovil, že ak by aj dospel k záveru, že žalobca bol povinný postupovať podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, uvedený postup by nebol reálne možný, vzhľadom na spôsob využitia predmetnej nehnuteľnosti, čo napokon spočiatku ani nebolo medzi stranami sporné.

7. Na uvedenom základe súd prvej inštancie v zmysle § 451 ods. 1, ods. 2, § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 1 ods. 1, § 2 ods. 1, ods. 2, ods. 3, § 4 ods. 1, ods. 2 zákona č. 66/2009 Z.z., § 517 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 1/ 2.147,55 eura, žalobcovi 2/ 2.046,12 eura, žalobcovi 3/ 4.194,30 eura spolu s príslušným úrokom z omeškania; vo zvyšku žalobu zamietol. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 151 ods. 3 O.s.p. tak, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

8. Proti rozsudku v častiach, ktorými bola žalovanému uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi 1/ sumu 2.147,55 eura spolu s 9 % úrokom z omeškania zo sumy 2.147,55 eura od 6.7.2010 do zaplatenia, žalobcovi 2/ sumu 2.046,12 eura spolu s 9 % úrokom z omeškania zo sumy 2.046,12 eura od 6.7.2010 do zaplatenia a žalobcovi 3/ sumu 4.194,30 eura spolu s 9 % úrokom z omeškania zo sumy 4.194,30 eura od 31.12.2010 do zaplatenia, podal žalovaný odvolanie a žiadal rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých častiach zmeniť a uložiť žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcom za žalované obdobie nájomné v zmysle Zmluvy o nájme pozemku č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 29.10.2007 vo výške 10,- Sk/ m²/rok, t.z. 0,33 eura/m²/rok.

9. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jeho odvolania (§ 393 ods. 2 C.s.p.) možno konštatovať, že v ňom namietal nesprávne právne posúdenie zániku nájomnej zmluvy

uzavretej medzi žalobcami a žalovaným. Nesúhlasil s právnym záverom súdu prvej inštancie, že zmluvný vzťah založený Zmluvou o nájme pozemku č. XXXXXXXXXXXXXXX bol ukončený 31.10.2008 a nakoľko žalovaný vec aj naďalej užíva a v konaní nebol preukázaný vznik iného práva žalovaného k predmetnej nehnuteľnosti, žalovaný užíval pozemok v období od 1.11.2008 do 30.6.2009 bez právneho dôvodu a že od 1.7.2009 vzniklo podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. k predmetnému pozemku v prospech žalovaného vecné bremeno. Poukázal na § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý zakotvuje zásadu, podľa ktorej sa nájom skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal. Upriamil pozornosť na to, že Občiansky zákonník pripúšťa výnimku pre prípad, že sa prenajímateľ dohodne s nájomcom inak, teda zmluvné strany majú možnosť priamo do nájomnej zmluvy zahrnúť ustanovenie o podmienkach ďalšieho obnovenia nájmu po skončení dojednanej doby nájmu. K takejto dohode môže dôjsť medzi zmluvnými stranami aj dodatočne. Namietal, že v prípade Zmluvy o nájme pozemku č. XXXXXXXXXXXXXXX zo dňa 29.10.2007 sa zmluvné strany v čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy výslovne dohodli, že doba nájmu môže byť predĺžená len na základe písomnej dohody zmluvných strán uzatvorenej najneskôr ku dňu skončenia nájmu a k uzatvoreniu takejto dohody nedošlo; nedošlo teda ani k ďalšiemu obnoveniu nájmu po skončení dojednanej doby nájmu dohodou zmluvných strán podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zdôraznil, že § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka počíta s obnovením nájomnej zmluvy po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný a uviedol, že sa nejedná o obnovenie nájomnej zmluvy vzájomnou dohodou zmluvných strán, ktorá je možná podľa odseku 1, ale o obnovu na základe konkludentných činov uvedených v zákone. Prvou podmienkou obnovenia nájomnej zmluvy podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka je, že nájomca užíva vec aj po skončení nájmu, to znamená, že nájomca nevrátil prenajímateľovi prenajatú vec, hoci tak mal podľa zmluvy urobiť. Nezáleží pritom na tom, či prenajímateľ nájomcu vyzval na vrátenie prenajatej veci alebo nie. Bol názoru, že už zo samotného žalobného návrhu, ktorým sa žalobcovia domáhajú voči žalovanému plnenia titulom užívania ich veci je zrejmé, že žalovaný predmet nájmu naďalej užíva. Druhou podmienkou podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka je, že prenajímateľ nepodá proti tomu návrh na vydanie veci alebo návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní. Ak sú splnené obe tieto podmienky, nájomná zmluva sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Mal za to, že sa to týka všetkých obsahových náležitostí pôvodnej nájomnej zmluvy, okrem ustanovenia o dobe trvania nájmu podľa obnovenia nájomnej zmluvy. Vychádzal z toho, že Občiansky zákonník v tomto smere presne vymedzuje dobu trvania nájmu pre obnovenú nájomnú zmluvu; nájom, ktorý bol pôvodne dojednaný na dobu dlhšiu ako na rok, sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu, sa obnovuje na túto dobu. Žalobcovia v priebehu konania na súde prvej inštancie neuviedli, že by podali na súde návrh na vypratanie predmetu nájmu a preto sa v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka Zmluva o nájme pozemku č. XXXXXXXXXXXXXXX zo dňa 29.10.2007 obnovuje za tých istých podmienok vždy na rok; žalobcom tak patrí nájomné vo výške 0,33 eura/m²/rok.

10. Žalobcovia 1/ až 3/ v replike žiadali napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Uviedli, že žalovaný odvolanie nezmyselne opiera o trvanie Zmluvy o nájme pozemku č. XXXXXXXXXXXXXXX zo dňa 29.10.2007, na ktorej je postavená cestná komunikácia, a ktorú uzatvorili na dobu určitú na jeden rok od 1.11.2007 do 31.10.2008, pretože nepožiadali po uplynutí doby nájmu o vypratanie. Zdôraznili, že žalovaný uvedený pozemok užíval bezplatne cca 40 rokov, vypratanie za žiadnych okolností nie je možné, ide o medzinárodnú cestu Bratislava - Komárno do Maďarska, kde denne prechádza cca 30.000 vozidiel. Žalovaný v roku 2007 žalobcom zaslal zmluvu na podpis, v ktorom bola uvedená doba nájmu 5 rokov, ale žalobcovia zmluvu vrátili žalovanému späť na prepracovanie, a žiadali upraviť dobu nájmu len na 1 rok, nakoľko cenu nájmu 10,- Sk/m²/rok (t.j. 0,33 eura) považovali za neprimerane nízku; zároveň oznámili žalovanému, ktorý za žiadnych okolností nebol ochotný zvýšiť cenu nájmu, že primeranú náhradu za užívanie pozemku budú žiadať na základe znaleckého posudku súdnou cestou. Keďže nájomná zmluva č. XXXXXXXXXXXXXXX zo dňa 29.10.2007 bola uzatvorená podľa čl. 2 ods. 1 na jeden rok, nájom sa dojednáva na dobu určitú od 1.11.2007 do 31.10.2008, doba nájmu môže byť predĺžená len na základe písomnej dohody zmluvných strán, uzatvorenej najneskôr ku dňu skončenia nájmu. Z uvedeného im jednoznačne vyplynulo, že pokiaľ nedošlo zmluvnými stranami k prolongácii zmluvy, tá zanikla uplynutím doby a to 31.10.2008. Po tejto dobe už žalovaný ani neplatil žiadne nájomné, nechoval sa tak, ako keby si bol vedomý, že nájomný vzťah trvá. Jasná štylizácia čl. 2 ods. 2 zmluvy musí byť zrozumiteľná aj osobe bez právnického vzdelania. V súdnom konaní sa vykonalo rozsiahle dokazovanie o výške úhrady zodpovedajúcej všeobecného nájmu, znaleckými posudkami ako aj kontrolným znaleckým posudkom, niekoľkonásobným osobným výsluchom znalcov. Žalovaný svoj názor, že nájomný vzťah trvá uviedol len na pojednávaní konanom 26.3.2012. Pokiaľ by žalovaný bol toho názoru, že nájomný vzťah trvá, uviedol by to už vo svojom prvom písomnom vyjadrení, alebo na

prvom pojednávaní a nekonal by prietahy v konaní domáhaním sa vypracovania niekoľkých znaleckých posudkov. Argumentovali, že § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka je v danom prípade neaplikovateľný aj z dôvodu, že zákonom č. 66/2009 Z.z. vzniká na zastavané pozemky, ak vlastník stavby nemá ku dňu účinnosti zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou. V nadväznosti na uvedené, vypratanie stavby vôbec nemôže prichádzať do úvahy. Poukázali na § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého si účastníci občianskoprávných vzťahoch môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchylné od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť. V danom prípade sa vylúčila aplikácia § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď sa účastníci zmluvy č. XXXXXXXXXXXXXXXX zo dňa 29.10.2007 v čl. 2 ods. 2 nájomnej zmluvy dohodli, že doba nájmu môže byť predĺžená len na základe písomnej dohody zmluvných strán, uzatvorenej najneskôr ku dňu skončenia nájmu, k čomu však nedošlo.

11. Žalovaný k replike žalobcov uviedol, že vo svojom odvolaní neargumentuje § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale tým, že zmluva o nájme pozemku č. XXXXXXXXXXXXXXXX zo dňa 29.10.2007, ktorej predmetom bol nájom pozemku parcela č. 2958/28, o výmere 766 m², kat. územie Podunajské Biskupice na obdobie od 1.11.2007 do 31.10.2008 za nájmné vo výške 10,- Sk/m²/rok (0,33 eura/m²/rok), sa podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, nakoľko nájomca užíva predmet nájmu aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodal návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde. Keďže predmetná zmluva sa podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka obnovovala za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, a to aj ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z., nemohlo vzniknúť v zmysle uvedeného zákona k pozemku pod stavbou právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ako to uvádzajú žalobcovia. Poukázal na to, že žalobcovia sa v konaní vedenom pod sp. zn. 58C/172/2016 domáhajú vypratania predmetnej nehnuteľnosti. Hlavným účelom žaloby je dosiahnuť, aby nedošlo k opätovnému obnoveniu Zmluvy o nájme pozemku č. XXXXXXXXXXXXXXXX podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, čo sa podaním predmetnej žaloby dosiahlo, a to bez ohľadu na to, či bude tejto žalobe vyhovieť alebo nie. V konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 25C/105/2010 sa žalobcovia domáhajú plnenia za obdobie od 1.11.2008 do 30.6.2009, t.j. za obdobie pred podaním návrhu na vypratanie nehnuteľnosti, preto je žalovaný toho názoru, že v tomto období sa Zmluva o nájme pozemku č. XXXXXXXXXXXXXXXX obnovovala podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka za tých istých podmienok.

12. Žalobcovia v duplike poznamenali, že žalovaný si nesprávne vykladá dobu nájmu k pozemku parcela Č.. XXXX/XX, kat. územie Podunajské Biskupice, ktorý žalobcovia prenajímali žalovanému zmluvou č. XXXXXXXXXXXXXXXX zo dňa 29.10.2007, podľa ktorej bol nájom dojednaný na dobu určitú od 01.11.2007 do 31.10.2008. Mali za to, že nájmný vzťah v zmysle uvedenej zmluvy zanikol 31.10.2008, pretože účastníci sa navyše v čl. 2 ods. 2 jednoznačne dohodli na vylúčení použitia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka tým, že zakotvili v zmluve: „Doba nájmu môže byť predĺžená len na základe písomnej dohody zmluvných strán, uzatvorenej ku dňu skončenia nájmu“. Uvedený odsek zmluvy bol dohodnutý práve z dôvodu, že pozemok pod cestnou komunikáciou nie je možné vypratať. Dohoda bola uzatvorená v súlade s § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka; ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v žiadnom prípade nemôže byť považované za kogentné ustanovenie, od ktorého by nebolo možné sa odchyliť, a ktoré by malo mať prevahu nad jednoznačne vyjadrenou vôľou zmluvných strán. Nakoľko zmluvné strany sa nedohodli na predĺžení doby nájmu najneskôr ku dňu skončenia nájmu, nájmný vzťah po uplynutí doby nájmu, t.j. 31.10.2008 zanikol. Okrem vyššie uvedeného podotkli, že prípadnú prolongáciu predmetnej zmluvy jednoznačne vylučuje aj správanie sa žalovaného, pretože po uplynutí doby nájmu dňom 31.10.2008 prestal platiť nájmné. Zdôraznili, že podľa zmluvy č. XXXXXXXXXXXXXXXX z 29.7.2007 nájom pozemku uplynutím doby zanikol, naviac zmluva je neúčinná v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka, nakoľko platné zmluvy podliehajú povinnému zverejňovaniu. Žalovaný nakladá so svojim majetkom podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a preto v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, mu tento zákon ukladá v § 2 v spojení s § 5a povinnosť zverejňovania platných zmlúv na svojom webovom sídle. Podľa § 5a ods. 14 zákona č. 211/2000 Z.z. povinne zverejňovaná zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku. Podľa § 47a Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje povinné zverejňovanie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Z uvedeného vyplýva, že aj keby došlo k predĺženiu doby nájmu (s čím žalobcovia nesúhlasia), takáto zmluva by bola neúčinná, keďže nebola zverejnená. Ani sám žalovaný nemohol považovať predmetnú nájmnú zmluvu za platnú a

účinnú, nakoľko niekoľko rokov nepokračoval v platení nájmu za pozemok, ktorý je predmetom sporu a okrem toho zmluvu nezverejnil na svojom webovom sídle, aby nadobudla účinnosť. Žalovaný resp. jeho právny predchodca predmetný pozemok bezplatne užíval viac než 40 rokov, nájomné podľa zmluvy zaplatil len za jeden rok a po uplynutí doby nájmu, po 31.10.2008 už naďalej nič neplatil. Poukázali na to, že v prípadoch, kedy žalovaný vystupuje v iných právnych vzťahoch v opačnom postavení a to ako prenajímateľ pozemkov, požaduje nájomné vo výške 15 eur/m2/rok za pozemok v porovnateľnej lokalite, ale keď žalovaný v zmluvných vzťahoch je nájomcom, tak je ochotný poskytnúť len 33 centov (10,-Sk). Namietal, že rozdiel medzi ponúkanou a požadovanou cenou nájmu činí viac než 45 násobok, pričom v takomto prístupe žalovaného je treba vidieť rozpor s dobrými mravmi spočívajúci v zneužívaní mocenského postavenia a v nerešpektovaní rovnosti účastníkov. Cena nájmu vo výške 10,- Sk/m2 (33 centov) nemá oporu v žiadnom zákone, ani vo vyhláske č. 492/2004 Z. z., podľa ktorej sa určuje všeobecný nájom pozemku. Škandalózne nízku cenu nájmu určil pracovník na majetkovom oddelení Magistrátu hl. mesta SR Bratislava a v zmluvných vzťahoch sa traduje desaťročia u tých vlastníkov, ktorí sa svojho práva nedomáhajú súdnou cestou. Zotrvali na svojom vyjadrení, že zmluvný záväzok zo zmluvy č. XXXXXXXXXXXXXXX z 29.7.2007 zanikol 31.8.2008; po tomto dátume bol bezzmluvný vzťah a podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. vzniklo vo verejnom záujme dňom účinnosti zákona, teda 1.7.2009 v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok, ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona zmluvne dohodnuté k pozemku pod stavbou iné právo. S poukazom na § 4 ods. 2 cit. zákona vyslovili názor, že je zrejmé, že zriadené vecné bremeno je dočasný inštitút, t.j. do času vykonania pozemkových úprav, preto do tohto času vlastníkom pozemku prináleží náhrada vo výške obvyklého-všeobecného nájmu. Napokon uviedli, že žalobu na vypratanie nehnuteľnosti podali len z bezmocnosti, keď takmer 10 rokov sa nemôžu domôcť svojho práva - primeranej náhrady za užívaný pozemok; túto však zoberú späť, pretože sú názoru, že niet toho súdu, ktorý by rozhodol o vyprataní pozemku, na ktorej je postavená mimoriadne frekventovaná cesta 1. triedy a keď je na pozemku zriadené právo vecného bremena.

13. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ďalej len „C.s.p.“), preskúmal rozsudok v napadnutých častiach, prejednal odvolanie žalovaného bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 C.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých častiach je vo výroku vecne správny (§ 387 ods. 1 C.s.p.). Rozsudok verejne vyhlásil 29.5.2018 (§ 219 ods. 3 C.s.p.).

14. Rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých častiach odvolací súd potvrdil, pretože je vecne správny a nakoľko sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 1, ods. 2 C.s.p.).

15. Podľa § 470 ods. 1, ods. 2 veta prvá C.s.p. ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

16. Podľa § 451 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodôvodným 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.

17. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len "pozemok pod stavbou").

18. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie

záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

19. Podľa § 676 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. 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.

20. Súd prvej inštancie v preskúmvanej veci vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie opodstatnenosti žaloby žalobcov ako aj na relevantnosť tvrdení žalovaného z hľadiska skutočností uvádzaných na svoju obranu. Zhodnotením výsledkov vykonaného dokazovania v súlade s § 191 ods. 1 C.s.p. dospel k správnym skutkovým záverom a na ich základe vyvodil aj správny právny záver o dôvodnosti žalobcami uplatňovaného nároku; na vec náležite aplikoval zodpovedajúce ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré aj správne vysvetlil a svoje dôvody vedúce k vyhovneniu žaloby riadne v súlade s § 220 ods. 2 C.s.p. odôvodnil.

21. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku v súvislosti s námietkou žalovaného, odvolací súd na ozrejmienie právnej stránky veci uvádza, že občiansko-právne vzťahy sú charakteristické tým, že ich subjekty majú rovnaké postavenie a voči sebe vystupujú navzájom zásadne ako autonómni nositelia subjektívnych občianskych práv a povinností s cieľom dbať o svoje vlastné individuálne záujmy. Zásada rovnakého hmotnoprávneho postavenia subjektov občianskoprávných vzťahov vytvára v týchto vzťahoch priestor pre uplatnenie autonómie vôle ich subjektov a je významnou zásadou súkromného práva; znamená, že zostáva výlučne na úvahe, rozhodnutí a seburčení týchto subjektov (fyzických či právnických osôb), robiť všetko, čo nie je zákonom zakázané a naopak, nikto nesmie byť nútený robiť to, čo zákon neukladá (čl. 2 ods. 3 Ústavy SR). Autonómia vôle špecificky stelesnená zmluvnou autonómiou predstavuje tiež voľnosť pri uzatváraní zmlúv a spočíva najmä vo voľnosti výberu typu zmluvy, zmluvného partnera, obsahu zmluvy a v možnosti slobodne sa dohodnúť na zániku zmluvného vzťahu. V nadväznosti na uvedené odvolací súd zdôrazňuje, že ustanovenie § 676 ods. 2 v spojení s § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka má bezpochyby dispozitívny charakter, z čoho vyplýva, že obnovenie nájmu dojednaného na dobu určitú môžu zmluvné strany vzájomnou dohodou buď úplne vylúčiť alebo modifikovať inými v zmluve dohodnutými podmienkami (dohodnúť sa na inom spôsobe obnovenia nájmu). Dojednanie účastníkov nájomnej zmluvy v prejednávanej veci vyplývajúce z čl. 2 bod 2 nájomnej zmluvy podľa ktorého „doba nájmu môže byť predĺžená len na základe písomnej dohody zmluvných strán, uzatvorenej najneskôr ku dňu skončenia nájmu“, je dohodou o inom spôsobe obnovenia nájmu ako vyplýva z § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ sa nájom na dobu určitú môže skončiť alebo obnoviť na základe iného dojednania účastníkov nájomného vzťahu, je z povahy veci vylúčené, aby sa takáto nájomná zmluva obnovovala v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka (obdobne rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 23.1.2013, sp. zn. 26Cdo/2689/2012).

22. V nadväznosti na vyššie uvedené právne východiská odvolací súd v názorovej zhode so súdom prvej inštancie uzatvára, že žalobcom 1/ až 3/ patrí voči žalovanému (podľa špecifikácie vyplývajúcej z obsahu odôvodnenia napadnutého rozsudku), ktorý užíval nehnuteľnosti žalobcov bez zmluvného základu, za obdobie od 1.11.2008 do 30.6.2009 peňažný nárok zodpovedajúci tomu, o čo sa majetkový stav žalovaného nezmenšil, hoci sa tak malo stať v súlade s právom; výška takto získaného bezdôvodného obohatenia zodpovedá všeobecnej hodnote nájmu sporných pozemkov; za obdobie od 1.7.2009 do 31.12.2009 peňažný nárok zodpovedajúci hodnote vecného bremena, ktoré vzniklo na základe zákona č. 66/2009 Z.z. Pokiaľ ide o charakter plnenia náhrady poskytovanej za zriadené vecné bremeno, odvolací súd uvádza, že pomerne ustálená rozhodovacia prax súdov sa pri posudzovaní primeraných náhrad za zriadenie zákonných vecných bremien spájala s koncepciou jednorazového plnenia (ktorým sa ale nevyčerpávajú všetky nároky vlastníka dotknutej nehnuteľnosti voči oprávnenému zo zákonného vecného bremena), preto súdom prvej inštancie zvolený postup, ktorý hodnotu takto určenej náhrady za nútené obmedzenie vlastníckeho práva priznal opakovane je správny a zodpovedá najnovšej rozhodovacej praxi odvolacích súdov vyjadrenej napr. v rozsudkoch Krajského súdu v Nitre sp. zn. 6Co/142/2016, zo dňa 31.1.2017, Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/261/2016, zo dňa 31.8.2017, sp. zn. 6Co/107/2017, zo dňa 10.10.2017 a Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 9Co/779/2014, zo dňa 30.3.2017. V tejto súvislosti odvolací súd zároveň odkazuje aj na závery vyplývajúce z plenárneho nálezu

Ústavného súdu SR zo dňa 12.10.2016, sp. zn. PL. ÚS 42/2015, ktorým bola vyslovená nesúladosť jednorazovej náhrady za zákonné vecné bremeno zriadené podľa zákona č. 657/2004 Z.z. (o tepelnej energetike) s čl. 20 ods. 4 Ústavy SR a s čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru. Hoci sa predmetný nález týkal iného zákona ako zákona č. 66/2009 Z.z., ktorý je rozhodujúcim v posudzovanom spore, ide o analogické situácie, ktorých podstatou je obmedzenie vlastníckeho práva zákonným vecným bremenom.

23. Na uvedenom základe, s poukazom na správne vyhodnotenie skutkových a právnych okolností vedúcich k vyhovneniu žaloby žalobcov neboli žalovaným uvádzané tvrdenia v odvolaní ďalej spôsobilé zmeniť správnosť záverov napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, na ktorých založil svoje rozhodnutie, keď ani v odvolacom konaní neboli zistené nové rozhodujúce skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by mohli privediť priaznivejšie rozhodnutie v prospech odvolateľa. Odvolací súd tak neakceptoval opodstatnenosť dôvodov, na ktoré žalovaný poukazoval vo svojom odvolaní a rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil.

24. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobcom 1/ až 3/ priznal proti žalovanému plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania, nakoľko mali vo veci plný úspech.

25. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).