

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 20C/14/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8116201100  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 09. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Bujňák  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2018:8116201100.9

## Rozhodnutie

Okresný súd Prešov, sudcom JUDr. Marekom Bujňákom, v právnej veci žalobcu C. Y., O.. XX.X.XXXX, V. P. XX, XXX XX P., právne zastúpeného JUDr. Michalom Feciľakom, advokátom, Jesenná 8, 080 05 Prešov, proti žalovanému Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, so sídlom Radničné námestie 8, 969 55 Banská Štiavnica, odštepny závod Košice, Ďumbierska 14, 041 59 Košice, o vydanie bezdôvodného obohatenia, takto

### rozhodol:

I. Konanie o zaplatenie 1.649,12 eura zastavuje.

II. Žalovaný je p o v i n ý zaplatiť žalobcovi sumu 3.950,47 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 3.950,47 eura od 5.5.2016 až do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

IV. Žalobca je p o v i n ý nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 21,12%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku..

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal voči žalovanému bezdôvodného obohatenia. Svoju žalobu odôvodnil tým, že na Okresnom súde Prešov bolo pod sp. zn. 12 C 79/2011 vedené konanie medzi stranami o vydanie bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie parc. M.-W. Č.. XXX/X - orná pôda o výmere 299 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXXXX, kat. úz. Prešov a parc. M.-W. Č.. XXX - orná pôda o výmere 235 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXXXX, kat. úz. Prešov, na ktorých sa nachádza umelé koryto rieky F., a to za obdobie od 06.03.2013 do 04.02.2014. Okresný súd Prešov vo veci rozhodol rozsudkom sp. zn. 12 C 79/2011 z 18.03.2014, a to tak, že zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie za neoprávnené užívanie vyššie uvedených nehnuteľností. Na Okresnom súde Košice I bolo pod sp. zn. 36 C 45/2008 vedené konanie medzi stranami o vydanie bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie parc. M.-W. Č.. XXX - orná pôda o výmere 165 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXX, kat. úz. F., na ktorej sa nachádza H. X. Z. Y., a to za obdobie rokov 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 a od 16.01.2012 do 16.01.2014. Okresný súd Košice I vo veci rozhodol rozsudkom sp. zn. 36 C 45/2008 z 01.04.2014, a to tak, že zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie za neoprávnené užívanie nehnuteľností. Touto žalobou sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia zo strany žalovaného za užívanie nehnuteľností v jeho vlastníctve, za iné - pokračujúce obdobie.

2. Žalobca na základe darovacej zmluvy daroval o.i. aj vyššie uvedené nehnuteľnosti, na ktorých sa nachádza umelé koryto rieky F. a umelý vodný tok Y., a to svojej vnučke X. F.. Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor, rozhodnutím č. V 4310/2015 z 11.08.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť toho istého dňa (t.j. 11.08.2015), povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žalobca bol v žalovanom období od 05.02.2014 (vrátane) do 10.08.2015 (vrátane) vlastníkom nehnuteľností parc. M.-W. Č.. XXX/X, kat. úz. Prešov a parc. M.-W. Č.. XXX, kat. úz. Prešov, v podiele 2/4. Na nehnuteľnostiach



v jeho vlastníctve, nakoľko práve za účelom predídania súdneho sporu postupoval v súčinnosti so žalobcom a jeho žiadosti kladne vyhovel. V konečnom dôsledku k vyvolaniu tohto sporu došlo práve z dôvodu nedostatku potrebnej súčinnosti zo strany žalobcu, ktorý bez vyzvania resp. predchádzajúcej komunikácie so žalovaným vo veci doriešenia zmluvného vzťahu podal žalobu na súd. Hospodárenie žalovaného podlieha verejnej kontrole. Nie je preto možné svojvoľne realizovať akékoľvek plnenie hoc aj z titulu porušenia právnych povinností zo strany žalovaného bez právneho titulu, ktorým je napr. úkon v podobe zmluvného vzťahu. Žalovaný navrhol pri náhrade trov prihliadať na okolnosti hodné osobitného zreteľa. Nakoniec žalovaný uviedol, že v danej veci už existujú dva znalecké posudky, ktoré boli vyhotovené v rámci predchádzajúcich súdnych sporov, kde bola súdnymi znalcami stanovená všeobecná hodnota nájmu za predmetné nehnuteľnosti Všeobecná hodnota nájmu v daných lokalitách sa v súčasnosti výrazne nelíši od hodnôt nájmu stanovených znalcom v rámci predchádzajúcich súdnych konaní. Všeobecná hodnota nájmu (obvyklé nájomné) vo vzťahu k parcelám W.-M. XXX/X R. W.-M. XXX v k.ú. Prešov sa aj v súčasnosti pohybuje na úrovni 1,24 EUR/m<sup>2</sup>/rok a vo vzťahu k parcele W.-M. Č.. XX X v k.ú. Solivar na úrovni 1,008 EUR/m<sup>2</sup>/rok. Žalobca vo svojej žiadosti zo dňa 15.12.2014 žiadal uzatvoriť nájomnú zmluvu s takto stanovenou výškou nájomného.

4. Žalobca k vyjadreniu žalovaného uviedol, že svoj nárok uplatňuje v zmysle ustanovení o bezdôvodnom obohatení a s poukazom na ustálenú judikatúru v totožných právnych veciach. Žalobca na podporu svojich tvrdení uvedených v návrhu z 20.01.2016 poukázal na obdobné konania, v ktorých boli účastníkmi konania žalobca a žalovaný. Žalobca mal a má zákonný dôvod na podanie predmetnej žaloby, nakoľko žalovaný užíva pozemky žalobcu bez platnej nájomnej zmluvy, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Za irelevantné považuje žalobca tvrdenia žalovaného, že jeho konanie je v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko za zneužitie výkonu práva, ktoré by bolo v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „ObčZ“) je možné považovať iba také jednanie, ktorého cieľom je nie je dosiahnutie účelu sledovaného právnou normou, ale ktoré je v rozpore s ustálenými dobrými mravmi, vedené priamym úmyslom spôsobiť inému účastníkovi ujmu. Rovnako v zmysle ustálenej súdnej praxe použitie korektívu „dobré mravy“ pri výkone práva za účelom dosahovania ideí spravodlivosti (aequum en bonum) v konkrétnom prípade nesmie viesť na druhej strane k oslabeniu princípu istoty (bezpečnosti) občianskoprávneho styku. Dobrým mravom neodporuje, pokiaľ niekto požaduje vydanie toho, čím sa na jeho úkor niekto iný bezdôvodne obohatil, pretože právo žiadať vydanie takéhoto obohatenia priznáva priamo právny predpis, a to ObčZ vo svojom ustanovení § 451. Žalobca má právo kedykoľvek podať žalobu na vydanie bezdôvodného obohatenia voči subjektu, ktorý užíva pozemky v jeho vlastníctve bez právneho dôvodu, čím sa žalovaný na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Tvrdenia žalovaného o akýchsi mimosúdnych dohodách sú v tomto prípade irelevantné, keďže k žiadnym mimosúdnych dohodám medzi účastníkmi konania nedošlo. Dohoda je dvojstranný právny úkon a pokiaľ žalobca nemá so žalovaným uzatvorenú žiadnu platnú nájomnú zmluvu na užívanie predmetných pozemkov za rozhodné obdobie, môže sa žalobca domáhať svojich práv na vydanie bezdôvodného obohatenia súdnou cestou. Pokiaľ ide o predložené znalecké posudky tak poukázal na to, že v tomto konaní nie je možné postupovať podľa týchto znaleckých posudkov, nakoľko vo veci sa jedná o nový návrh na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných pozemkov a za iné časové obdobie. K použitej metóde uviedol, že porovnávací metóda je hodnovernejšia a objektívnejšia ako metóda polohovej diferenciácie, keďže táto je v súlade s európskymi ohodnocovacími štandardmi. Nakoniec uviedol, že je potrebné rozlišovať medzi znalcom - fyzickou osobou a znaleckým ústavom, a to z dôvodu, že každý znalecký ústav má špecifické postavenie, keďže má zákonom ustanovené, že je špecializované vedecké a odborné pracovisko... rezortné a metodické centrum v oblasti znaleckej činnosti a preto v hierarchii znalcov má znalecký ústav nepochybne osobitné postavenie - vyššie a odbornejšie ako znalec - fyzická osoba.

5. Žalobca predložil súdu znalecký posudok č. 34, vypracovaný Technickou univerzitou v Košiciach, ktorá stanovila všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov v roku 2014 vo výške 10,868 eura/m<sup>2</sup>, v roku 2015 vo výške 10,857 eura/m<sup>2</sup> a v roku 2016 vo výške 10,825 eura/m<sup>2</sup>. Znalecký ústav pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu použil porovnávaciu metódu, nakoľko podľa znaleckého posudku objednávateľ, advokátska kancelária zastupujúca žalobcu, predložil viac ako 3 relevantné kúpne zmluvy o nájmoch pozemkov v posudzovaných lokalitách, v posudzovanom katastrálnom území. Spolu s predloženým znaleckým posudkom žalobca navrhol, aby súd pripustil zmenu žaloby tak, aby bol žalovaný zaviazaný na zaplatenie sumy 10.015,48 eura spolu s 5,05% úrokom z omeškania ročne odo dňa 21.1.2016 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Na pojednávaní dňa 20.1.2017 súd zmenu žaloby pripustil.

6. Žalovaný so závermi znaleckého posudku č. 34 nesúhlasil. Podľa jeho vedomostí všeobecná hodnota nájmu porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite sa výrazne líši od všeobecnej hodnoty nájmu stanovenej predmetným znaleckým posudkom. Všeobecná hodnota nájmu (obvyklé nájomné) vo vzťahu k porovnateľným charakterovo obdobným parcelám v k.ú. Prešov sa v súčasnosti pohybujú na úrovni do 1,5 eura/m<sup>2</sup>/rok. V znaleckom posudku posudzované pozemky majú charakter ornej pôdy, ktorá je súčasťou vodného toku a ostatné pozemky, ktoré boli znalcom porovnávané majú charakter prevažne zastavaných plôch, na ktorých sa nachádzajú diaľničné privádzače, parkovacie plochy a cesty resp. pozemky pod križovatkami. Ceny pozemkov pod vodohospodárskymi stavbami však nemajú na trhu vytvorenú trhovú hodnotu, nakoľko sa jedná o špecifické pozemky, kde pri určení ceny je potrebné zohľadniť viacero faktorov. Takéto pozemky sú v teréne súčasťou vodného toku, tvoria dno a svahy koryta vodného toku, môžu byť zaplavované, pričom tieto pozemky majú iba veľmi malé resp. žiadne využitie a nespádajú do rámca bežného užívania nehnuteľností. Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za predmetné pozemky, stanovený porovnaním výšky nájmu na základe žalobcom predložených jednotlivých nájomných zmlúv a ostatných dokladov, nie je vhodný z dôvodu nejednoznačnosti a spornosti predložených dokladov. Znalec si mal z dôvodu zachovania objektívnosti a nezávislosti zabezpečiť potrebné materiály k vypracovaniu znaleckého posudku nezávisle a výlučne vlastným úsilím z dostupných zdrojov a nie od objednávateľa - žalobcu. Žalovaný v priebehu rokov 2011 - 2016 uzatvoril niekoľko nájomných zmlúv práve z dôvodu zmluvného riešenia užívania pozemkov zabratých na Úpravu rieky F.v v k.ú. P., kde sa cena nájmu pohybuje v rozmedzí od 0,17 eura/m<sup>2</sup>/rok až po 1,496 eura/m<sup>2</sup>/rok. Uvedené zmluvy sú zverejnené v centrálnom registri zmlúv a teda voľne dostupné verejnosti aj znalcom. Znalecký ústav však použil iba podklady, ktoré mu poskytol žalobca, a ktoré navyše nekorešponujú s obvyklou cenou nájmu za porovnateľné pozemky, ktoré sú svojim charakterom súčasťou vodného toku. Pred Okresným súdom Prešov v skutkovo totožných veciach, kde navyše žalobca sám vystupoval ako strana v konaní, prebiehalo vo vzťahu k žalovanému v nedávnej minulosti niekoľko konaní o vydanie bezdôvodného obohatenia v súvislosti s bez zmluvným užívaním pozemkov v danom katastrálnom území žalovaným, napr. pod sp.zn.: 36C/45/2008, 12C/79/2011, 8Ro/73/2014. V konaní vedenom pod sp.zn. 12C/79/2011 bola na základe znaleckého posudku č. 106/2013 C.. Y. M. stanovená všeobecná hodnota ročného nájmu vo výške 1,24 eura/m<sup>2</sup>/rok. Z takto ustáleného ročného nájmu vychádzal potom aj súd vo svojich rozhodnutiach pri vyčíslení celkovej výšky bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov žalovaným v predmetnom katastrálnom území. Žalovaný poukázal na to žalobca donedávna výšku nájomného (1,24 eura/m<sup>2</sup>/rok) nespochyboval, ale naopak túto sám navrhol a akceptoval. Zo strany žalobcu preto dochádza iba ku špekulatívnemu a umelému navyšovaniu všeobecnej hodnoty nájmu za účelom získania väčšieho majetkového prospechu od žalovaného v tomto konaní. Rozdiel vo výške nájmu pozemkov v katastrálnom území Prešov stanovený dvoma nezávislými znalcami rovnakou metódou (porovnávacou) predstavuje čiastku až 9,628 eura/m<sup>2</sup>/rok, čo žalovaný považuje za neprimeranú disproporciu vo výške ceny nájmu. Žalovaný navyše disponuje aj znaleckým posudkom č. 7/2015 zo dňa 19.02.2016 vypracovaným znalcom C.. Y. F., P. na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - parcely registra W.-M. Č.. XXX - orná pôda o výmere 235 m<sup>2</sup> a zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - parcely registra W.-M. Č.. XXX/X - orná pôda o výmere 312 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Prešov. Parcela registra W.-M. Č.. XXX je pritom predmetom tohto sporu a parcela registra W.-M. Č.. XXX/X susedí s parcelami, ktoré sú predmetom tohto sporu. Predmetným znaleckým posudkom bola na základe metódy polohovej diferenciácie znalcom stanovená všeobecná hodnota predmetných pozemkov na 26,56 eura/m<sup>2</sup>. Laickým výpočtom všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok postupom v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku možno na základe tejto hodnoty orientačne dospieť k výslednej všeobecnej hodnote ročného nájmu vo výške približne 1,35 eura/m<sup>2</sup>. V doplnení k vyjadreniu žalovaný uviedol, že hodnota 26,56 eura/m<sup>2</sup> predstavuje iba východiskovú hodnotu pozemkov bez zohľadnenia ponížujúcich, resp. povyšujúcich faktorov. Všeobecná hodnota nájmu predmetných pozemkov bola stanovená na sumu 16,87 eura/m<sup>2</sup>, čo predstavuje všeobecnú hodnotu nájmu 1,365 eura/m<sup>2</sup>/rok.

7. Vo vyjadrení zo dňa 12.10.2016 žalovaný uviedol, že pri použití porovnávacjej metódy je potrebné vykonať porovnanie na mernú jednotku so zohľadnením odlišností porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku (druh pozemku, poloha pozemku, stavebná pripravenosť, využitie a pod.). Podklady pre porovnanie musia byť preskúmateľné, pričom musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Do porovnávaní sa vyberajú nehnuteľnosti s čo najpodobnejšími vlastnosťami, a preto aj pri výbere podkladov o porovnateľných pozemkoch je základné pravidlo najst

aspoň tri také pozemky, ktoré sa v čo najväčšej miere podobajú alebo zhodujú s hodnoteným pozemkom. Je potrebné zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania. V opačnom prípade a teda ak medzi hodnoteným a porovnateľným pozemkom nie je zhoda vo viacerých kritériách je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší. V prípade, že sa znalcovi nepodarí zhromaždiť dostatočný počet údajov a materiálov o porovnateľných pozemkoch, stanovenie VŠH porovnávacou metódou nie je možné. Ak v danom prípade znalec resp. znalecký ústav použil pri výpočte VŠH nájmu porovnávaciu metódu, mal si z dôvodu zachovania objektívnosti a nezávislosti zabezpečiť potrebné materiály k vypracovaniu znaleckého posudku nezávisle a výlučne vlastným úsilím z dostupných zdrojov a nie od objednávateľa - žalobcu. Znalecký ústav použil iba podklady, ktoré mu poskytol žalobca, a ktoré navyše nekorešponujú s obvyklou cenou nájmu za porovnateľné pozemky, ktoré sa v čo najväčšej miere podobajú alebo zhodujú s hodnotenými pozemkami.

8. O žalobe súd rozhodol tak, že zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 6.453,50 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 6.453,50 eura od 5.5.2016 až do zaplataenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. V prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Žalobcovi nárok na náhradu trov nepriznal a žalobca nemá právo na náhradu trov konania.

9. V zákonom stanovenej lehote podal proti rozsudku odvolanie právny zástupca žalobcu. Namietal výrok, ktorým súd v prevyšujúcej časti žalobu zamietol, ako aj výrok o trovách konania. Poukázal na to, že súd prvej inštancie vo veci rozhodol na základe nesprávnych skutkových zistení, vrátane nesprávneho právneho posúdenia. Poukázal na ust. § 206, § 207, § 209 Civilného sporového poriadku s tým, že uviedol, že súd prvej inštancie pochybil, ak v prevyšujúcej časti žalobu zamietol z dôvodu, že nevychádzal ani z jedného predloženého znaleckého posudku, ale vychádzal z vlastných úvah. Právny zástupca žalobcu bol toho názoru, že žiaden súd nemá možnosť voľnou úvahou stanovovať výšku bezdôvodného obohatenia, na ktoré stanovenie sú potrebné odborné znalosti, resp. je potrebné vedecké posúdenie. Poukázal na ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, a to uznesenie sp. zn. 4Obo/112,113/2011 z 12.06.2012, z ktorého vyplýva, že znalecké dokazovanie je možné nariadiť len na posúdenie odbornej otázky. Súd nie je oprávnený hodnotiť odbornú stránku podaného znaleckého posudku. Opätovne poukázal na rozdielnosť predložených znaleckých posudkov stranami v spore s tým, že zdôraznil, že žalobca predložil súkromný znalecký posudok zo dňa 06.07.2016, ktorý bol vypracovaný znaleckým ústavom v odbore stavebníctvo, a to Technickou univerzitou v Košiciach. Nepovažoval za správnu úvahu súdu o neobjektívnosti súkromného znaleckého posudku, ktorý žalobca predložil. Bol toho názoru, že súd prvej inštancie nesprávne postupoval pri vykonávaní tohto dôkazu, tak ako by išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. Ďalej namietal zmätočnosť a nepreskúmateľnosť odôvodnenia napadnutého rozhodnutia najprv v bode 35, potom v bode 36 s tým, že súd prvej inštancie aj bez opory v zákone vypočítal všeobecnú hodnotu nájmu predmetných nehnuteľností a dospel k priznanej sume vo výške 7 eur za m<sup>2</sup> za rok. Ďalej namietal výrok o trovách konania. Uviedol, že v sporovom konaní sa povinnosť nahradiť trovy konania spravuje zásadou úspechu vo veci. Posúdenie okolností pred podaním žaloby, ako aj následný postup žalobcu týkajúci sa podania žaloby v tejto veci súdom nepovažoval za správny. V zamietavom výroku namietal aj výrok v časti nepriznaného ročného úroku z omeškania z dlžnej sumy vo výške 5,05 % ročne od 21.01.2016 do zaplataenia, t.j. odo dňa nasledujúceho od podania žaloby na súd. Je nesporné, že žalovaný si bol vedomý skutočnosti, že bezplatne užíva pozemky žalobcu, a to už odo dňa doručenia žiadosti žalobcu na uzatvorenie nájmovej zmluvy zo dňa 15.12.2014. Navrhol zrušiť napadnutý rozsudok v rozsahu ním podaného odvolania a vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie alebo zmeniť a žalobe vyhovieť. Uplatnil si náhradu trov odvolacieho konania.

10. V zákonom stanovenej lehote podal proti rozsudku odvolanie žalovaný. Namietal vyhovujúci výrok napadnutého rozhodnutia z dôvodu nedostatočne zisteného skutkového stavu, jeho odôvodnenie považoval za arbitrálne, neodôvodnené, nepreskúmateľné. Zamietavý výrok a výrok o nároku na náhradu trov konania považoval za zákonný a vecne správny. Žalovaný poukázal na to, že skutkový stav vyhodnotený súdom prvej inštancie nemá rozumnú a logickú oporu vo vykonanom dokazovaní, a preto z tohto dôvodu ho považuje za svojvoľný, neodôvodnený a arbitrárny. Nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie dospel k nesprávnym, skutkovým zisteniam a napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Bez opory vo vykonanom dokazovaní, súd prvej inštancie určil výšku hodnoty nájmu pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia v sume 7 eur/m<sup>2</sup> za rok, ktorú takto stanovenú hodnotu

považoval bez ďalšieho za spravodlivú, avšak bez akéhokolvek odôvodnenia takto stanovenej výšky, a preto rozhodnutie v tejto časti je nepresvedčivé a najmä absolútne nepreskúmateľné. Pri aplikácii ust. § 264 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd však nevysvetlil, na základe čoho dospel k záveru o splnení predpokladov pre určenie výšky nároku úvahou súdu. Neuviedol, že výšku bezdôvodného obohatenia nemožno zistiť vôbec, alebo len s nepomernými ťažkosťami. Výšku nároku voľnou úvahou v zmysle ust. § 264 ods. 1 Civilného sporového poriadku mohol súd určiť až po zistení skutočnosti, ktoré by umožňovali porovnať výšky náhrad v porovnateľných prípadoch a až pri absencii zodpovedajúcich podkladov mohol vychádzať aj z výšky náhrad v iných prípadoch. Ďalej namietal, že súd prvej inštancie sa v odôvodnení rozhodnutia nezaoberal odstránením rozporov medzi oboma znaleckými posudkami. Podľa názoru žalovaného, odôvodnenie nespĺňa základné požiadavky vyplývajúce z ust. § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku, lebo súd prvej inštancie dostatočne neuviedol, akými úvahami sa riadil, keď nevyhodnotil časť dôkazov a argumentácie, na ktoré v konaní poukázali a prečo na tieto dôkazy pri rozhodovaní neprihliadal. Navrhol zmeniť napadnutý rozsudok vo vyhovujúcom výroku a priznať žalobcovi zaplatenie sumy 3.945,86 eura s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z tejto sumy od 05.05.2016 do zaplatenia, alebo zrušiť napadnutý rozsudok a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

11. Krajský súd v Prešove uznesením zo dňa 13.3.2018, č.k. 4Co/53/2017 - 280 zrušil rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Vo svojom rozhodnutí uviedol, že v ďalšom konaní je úlohou súdu prvej inštancie opätovne posúdiť dôvodnosť uplatneného nároku s tým, že je potrebné sa zaoberať výškou všeobecnej hodnoty pozemkov z titulu nároku žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia. Odvolací súd poukázal na to, že v zmysle ust. § 206 CSP v spojení s čl. 15 CSP, dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon. Ak však je potrebné posudzovať skutočnosti, na ktoré treba odborné znalosti, súd na návrh vyžiada odborné vyjadrenie od odborne spôsobilej osoby. Z uvedeného ust. § 206 CSP vyplýva, že odborné vyjadrenie prichádza do úvahy vtedy, ak je potrebné posudzovať skutočnosti, na ktoré treba odborné znalosti. Odborné znalosti môžeme charakterizovať ako vedomosti, na získanie ktorých je potrebná určitá odborná znalosť alebo odborná skúsenosť. Odborné znalosti presahujú rámec všeobecných znalostí a všeobecných skúseností. Z uvedeného vyplýva, že odborné vyjadrenie bude súd vyžadovať na posúdenie skutočnosti, na ktoré treba odborné znalosti. V danom prípade podľa názoru odvolacieho súdu je postačujúce zabezpečenie odborného vyjadrenia na určenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov vo vlastníctve žalobcu za žalované obdobie. Odvolací súd poukazuje na to, že z obsahu výsledkov vykonaného dokazovania, pripojených listinných dôkazov vyplýva, že i napriek predloženým listinným dôkazom týkajúcim sa stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov znaleckým ústavom, ako aj znalcom stranami sporu, ako aj predloženými nájomnými zmluvami žalovaným, ktoré mal uzavreté alebo predloženými ako návrh nájmovej zmluvy s inými fyzickými osobami, na stanovenie výšky všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov je potrebné odborné vyjadrenie, napr. vyžiadanie si správy katastra na predloženie nájomných zmlúv týkajúcich sa totožnej lokality, ako aj rozsahu obmedzenia užívania vlastníka nehnuteľnosti. Ak má súd pri rozhodovaní vychádzať zo znaleckých posudkov s rozdielnymi závermi o tej istej otázke, nemôže iba jednoducho vybrať jeden z nich a na ostatné bez ďalšieho neprihliadnuť. Musí ich všetky vyhodnotiť v tom zmysle, ktorý z nich a prečo je preňho určujúci pre podklad rozhodnutia a z akých dôvodov nevychádzal zo záverov druhého, resp. ostatných znaleckých posudkov. Súd prvej inštancie sa vyjadril v odôvodnení rozhodnutia a zhodnotil, že znalecké posudky predložené stranami sporu nezohľadnil a pri rozhodovaní vo veci nevychádzal ani z jedného z nich, ale vychádzal z predložených všetkých listinných dôkazov nachádzajúcich sa v spise. Výška stanovenej bezdôvodného obohatenia 7,- eur za m<sup>2</sup>/rok však bola stanovená súdom nesprávne na základe voľnej úvahy, s ktorou úvahou sa odvolací súd nestotožnil, lebo pre stanovenie tejto výšky bezdôvodného obohatenia sa v spise nenachádzajú potrebné dôkazy. Napríklad z pripojeného rozhodnutia Okresného súdu Prešov č.k. 12C/79/2011-326 zo dňa 18.03.2014 týkajúci sa strán sporu v tomto konaní vyplýva, že žalobcovi bolo priznané bezdôvodné obohatenie za užívanie sporných nehnuteľností za obdobie okrem iného od 06.03.2013 do 04.02.2014, pričom pri stanovení výšky nájmovej, súd vychádzal z výšky obvyklého nájmovej stanovenej znalcom v znaleckom posudku č. 106/2013 C.. Y. M. vo výške 1,24 eura/m<sup>2</sup> za rok. Predmetom tohto konania je uplatnené obdobie od 05.02.2014 do 10.08.2015. Z obsahu odôvodnenia napadnutého rozhodnutia preto nevyplýva opodstatnenosť stanovenia výšky nájmovej vo výške 7,- eur, ak do 04.02.2014 žalobca akceptoval výšku obvyklého nájmovej 1,24 eura za m<sup>2</sup> za rok a následne od 05.02.2014 si uplatňuje výšku obvyklého nájmovej za rok 2014 podľa znaleckého posudku vypracovaného Technickou univerzitou v Košiciach vo výške 10,868 eura za m<sup>2</sup>.

12. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, znalca a listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a to výpisom z Obchodného registra na č.l. 10-12, Rozsudkom Okresného súdu Prešov na č.l. 13-16, Rozsudkom Okresného súdu Košice 1 na č.l. 17-21, Rozhodnutím Okresného úradu Prešov na č.l. 22-23, Výpisom z katastra nehnuteľností na č.l. 24-25, Informatívnou kópiou z mapy na č.l. 26-27, Rozhodnutím Krajského úradu na č.l. 28-30, Grafickou identifikáciou parciel na č.l. 31-32, Listom vlastníctva na č.l. 33-34, Informatívnou kópiou z mapy na č.l. 35-37, Rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia na č.l. 38, Grafickou identifikáciou na č.l.39, Zápisnicou zo zasadnutia Občiansko-právneho obchodného kolégia Krajského súdu v Prešove na č.l.40, Úrokovými sadzbami na č.l. 41, Vyjadrením žalovaného na č.l. 49-51, Žiadosťou o uzatvorenie nájomných zmlúv na č.l. 52, listom Uzatvorenie nájomnej zmluvy na č.l. 53, Zaslaním návrhu nájomnej zmluvy na č.l. 54, Zaslaním zmlúv na zabezpečenie podpisov na č.l. 55-56, Návrhom na zmenu žaloby na č.l. 58-59, Vyjadrením na č.l. 109-111, Vyjadrením k návrhu na zmenu žaloby a znaleckému posudku na č.l. 112-114, Dohodou o vyplatení Finančnej náhrady na č.l. 115, Nájomnou zmluvou na č.l. 116-117, Nájomnou zmluvou na č.l. 118-118, Dohodou o vyplatení finančnej náhrady na č.l. 119-120, Nájomnou zmluvou na č.l. 121-122, Nájomnou zmluvou o nájme pozemku na č.l. 123-124, Znaleckým posudkom na č.l. 125-138, Doplnením vyjadrenia na č.l. 142-143, Vyjadrením na č.l. 144-145, Kúpnu zmluvou - zaslanie na podpis na č.l.154 - 155, Zaslaním zmlúv na podpis na č.l. 156, Znaleckým posudkom na č.l. 157-175, Vyjadrením na č.l. 177-178, Rozsudkom na č.l. 179-183, Zborníkom na č.l. 184-185, Znaleckým posudkom na č.l. 187-203, Vyjadrením na č.l. 204, Odvolaním na č.l. 238-244, Uznesením Najvyššieho súdu na č.l. 245-249, Rozsudkom Najvyššieho súdu na č.l. 250-253, Uznesením Najvyššieho súdu na č.l. 254-259, listinou na č.l. 260, Podacím lístkom na č.l. 261, Odvolaním žalovaného na č.l. 262-264, Vyjadrením žalobcov k odvolaniu na č.l. 273-274, Vyjadrením žalovaného na č.l. 290-292, Znaleckým posudkom na č.l. 293-319, Vyjadrením žalobcu na č.l. 322-327, Rozhodnutím Okresného súdu Košice I na č.l. 328-331, Výpisom z Obchodného registra na č.l. 332-334, Rozsudkom Najvyššieho súdu na č.l. 335-340, Rozsudkom Okresného súdu Košice 1 na č.l. 341-343, Rozsudkom Krajského súdu v Prešove na č.l. 344-346, Rozsudkom Najvyššieho súdu na č.l. 347-352, Rozsudkom Okresného súdu Košice 1 na č.l. 353-354, Rozsudkom Okresného súdu Stará Ľubovňa na č.l. 355-359, Výpisom z obchodného registra na č.l. 360, Nálezom Ústavného súdu na č.l. 361-376, Rozsudkom Okresného súdu Košice I na č.l. 377-381, Vyjadrením žalobcu na č.l. 382-384, Znalecký posudkom na č.l. 385-411, Informáciou Okresného úradu Prešov na č.l. 446, Znaleckým posudkom č. 7 na č.l. 451-499, Informáciou Okresného úradu na č.l. 500, Nájomnými zmluvami na č.l. 417-443 a zistil tento skutkový stav:

13. Žalobca pri svojom výsluchu uviedol, že žalovaný s ním nikdy nemal záujem jednať. Zmluvy na podpis boli zaslané, resp. mu boli doručené až 28.1.2016, teda po podaní žaloby. Žalovaný stále v konaní, ktoré tomu predchádzalo tvrdil, že nemá nárok na bezdôvodné obohatenie a iba vďaka nemu sa tieto konania natiahli. Znalec, ktorý bol v týchto konaniach ustanovený, určil výšku nájomného a to na základe polohovej diferenciacie. Žalobca s týmto nesúhlasil, a preto navrhol aj kontrolný znalecký posudok. Avšak nakoľko kontrolný znalecký posudok by trval 2 -3 roky tak od toho ustúpil.

14. Z predloženého rozsudku č.k. 12C/79/2011 - 326 vyplýva, že žalovaný bol zaviazaný zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie vo výške 2.040,10 eura s príslušenstvom za užívanie pozemkov parcela č. XXX/X - orná pôda o výmere 299 m<sup>2</sup> a parcely č. XXX - orná pôda o výmere 235 m<sup>2</sup>, v podiele 2/4.

15. Z predloženého rozsudku č.k. 36C/45/2008 - 266 vyplýva, že žalovaný bol zaviazaný zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie vo výške 1.549,85 eura s príslušenstvom za užívanie pozemkov parcela č. XXX - orná pôda o výmere 165 m<sup>2</sup> za obdobie od 1.1.2006 do 16.01.2014.

16. Z rozhodnutia Okresného úradu Prešov, katastrálny odbor, č. vkladu X. XXXX/XXXX je zrejmé, že žalobca daroval X. F. okrem iných nehnuteľností aj parc. M.-W. Č.. XXX/X, kat. úz. P. a parc. M.-W. Č.. XXX, kat. úz. Prešov, v podiele 2/4, parc. M. - W. Č.. XXX. Vklad bol povolený dňa 11.8.2015 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť.

17. Listom zo dňa 15.12.2014 žalobca vyzval žalovaného na uzatvorenie nájomných zmlúv na vyššie uvedené nehnuteľnosti za cenu 1,008 eura/m<sup>2</sup> ročne, resp. 1,24 eura/m<sup>2</sup> ročne.

18. Listom zo dňa 16.2.2015 žalovaná oznámil žalobcovi, že boli vypracované nájomné zmluvy na nehnuteľnosti, ktoré boli zaslané na riaditeľstvo.

19. Listom zo dňa 15.1.2016 bol žalobcovi zaslaný návrh Dohody o vyplatení finančnej náhrady.

20. Podľa znaleckého posudku č. 34, vypracovaného Technickou univerzitou v Košiciach, znalecký ústav stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov v roku 2014 vo výške 10,868 eura/m<sup>2</sup>, v roku 2015 vo výške 10,857 eura/m<sup>2</sup> a v roku 2016 vo výške 10,825 eura/m<sup>2</sup>.

21. K vyššie uvedenému znaleckému posudku bol v prípade potreby stanovený na podanie vysvetlenia P. C. C. B., N., ktorý pri svojom výsluchu uviedol, že Znalecký posudok bol vypracovaný na objednávku právneho zástupcu žalobcu a to porovnávacou metódou, ktorá je jednou z metód, ktorá je zakotvená v oceňovacej vyhláške. Porovnávací metóda bola stanovená v objednávke a to z dôvodu toho, že podľa polohovej diferenciacie vzhľadom na úrokové sadzby nie je možné určiť hodnotu nájmu objektívne. Všeobecná hodnota by mala kopírovať stav trhu. Pri vypracovaní znaleckého posudku sa môže postupovať dvoma spôsobmi a to percentuálne a koeficientmi. Koeficienty sú náročnejšie, pričom túto metódu použil, nakoľko ju má dôsledne prepracovanú. Koeficienty exaktne vyjadrujú jednotlivé faktory, pričom pri použití percentuálnej metódy je to odhad. Pri určení všeobecnej hodnoty nájmu majú hlavný vplyv hodnoty, ktoré sa dosiahli na trhu, teda zmluvy. Pri vypracovaní znaleckého posudku sa vychádzalo zo zmlúv, ktoré mu boli predložené, pričom znalec v prvom rade skúma, či zmluvy boli uzavreté za podmienok, ktoré sú férové. Ak by tak bolo, tak tieto zmluvy by mohli byť zahrnuté do výpočtu. Pri vypracovaní znaleckého posudku dbá na to, aby boli zmluvy aj s vyššou aj nižšou hodnotou, pričom pracoval aj s internetom a porovnával jednotlivé nájomné zmluvy, čo bolo za účelom overenia primeranosti cien. Pri výbere pozemkov sa prihliadne na to, aby bola čo najväčšia zhoda s porovnávacím pozemkom. Také pozemky, ak nie sú rovnaké, tak sa dá to zohľadniť pri faktoroch, avšak ak sú tieto pozemky diametrálne odlišné, tak túto zmluvu je lepšie vylúčiť. V danom prípade neporovnával stavby na pozemkoch, ale porovnával pozemky, keďže išlo o majetkovo právne vyrovnanie.

22. Podľa dohody o vyplatení finančnej náhrady za užívanie pozemku v k. ú. Prešov, zabratý vodohospodárskou stavbou „ D. Z. bez zmluvného vzťahu medzi žalovaným a R. X. bola určená finančná náhrada za užívanie pozemku dohodou a na základe znaleckého posudku č. 28/2009, vyhotoveného znalcom C.. L. V., U.Á. XX, M. vo výške 1,496 eura/m<sup>2</sup>.

23. Podľa nájomnej zmluvy medzi žalovaným a G. F. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2015 za užívanie nehnuteľnosti pre vodohospodárske účely - investičná stavba „ E. F., katastrálne územie P. vo výške 1,24 eura/m<sup>2</sup> ročne.

24. Podľa nájomnej zmluvy medzi žalovaným a G. Ď. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2016 za užívanie nehnuteľnosti pre vodohospodárske účely - investičná stavba „ E. F., katastrálne územie P. vo výške 0,17 eura/m<sup>2</sup> ročne.

25. Podľa dohody o vyplatení finančnej náhrady za užívanie pozemku v k. ú. Prešov, zabratý vodohospodárskou stavbou „ E. F. bez zmluvného vzťahu medzi žalovaným a E. N. bola určená finančná náhrada za užívanie pozemku za obdobie od 1.1.2014 do 10.4.2014 vo výške 1,446 eura/m<sup>2</sup>/rok.

26. Podľa nájomnej zmluvy medzi žalovaným a E. N. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2018 za užívanie nehnuteľnosti pre vodohospodárske účely - ako záber pre stavbu „Ú. E. F.“, katastrálne územie P. vo výške 1,446 eura/m<sup>2</sup>/rok.

27. Podľa nájomnej zmluvy medzi žalovaným a L. U. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2018 za užívanie nehnuteľnosti pre vodohospodárske účely - záber pod stavbu „Ú. E. F.“, katastrálne územie P. vo výške 1,446 eura/m<sup>2</sup>/rok.

28. Podľa znaleckého posudku č. 7/2015 zo dňa 19.02.2016, vypracovaný znalcom C.. Y. F., P. na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - parcely registra W.-M. Č. XXX - orná pôda o výmere 235 m<sup>2</sup> a zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - parcely registra

W.-M. Č.. XXX/X - orná pôda o výmere 312 m<sup>2</sup> v katastrálnom území P., bola na základe metódy polohovej diferenciacie stanovená všeobecná hodnota predmetných pozemkov na 16,87 eura/m<sup>2</sup>.

29. Podľa znaleckého posudku č. 32 zo dňa 10.11.2016, vypracovaný znalcom C.. Y. F., N., na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - pozemok parcely registra W.-M. Č.. XXX - orná pôda o výmere 235 m<sup>2</sup> a zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - pozemok parcely registra W.-M. Č.. XXX/X - orná pôda o výmere 299 m<sup>2</sup> v katastrálnom území P., na liste vlastníctva č. XXX - pozemok parcely registra W.-M. Č.. XXX - orná pôda o výmere 188 m<sup>2</sup> v katastrálnom území F., bola na základe metódy polohovej diferenciacie stanovená všeobecná hodnota parcely registra W.-M. Č.. XXX a parcely registra W.-M. Č.. XXX/X vo výške 1,339 eura/m<sup>2</sup>/rok a parcely registra W.-M. Č.. XXX vo výške 0,846 eura/m<sup>2</sup>/rok.

30. Podľa znaleckého posudku č. 1/2017 zo dňa 18.1.2016, vypracovaný znalcom C.. Y. F., N., na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - pozemok parcely registra W.-M. Č.. XXX/XXX - orná pôda o výmere 1 296 m<sup>2</sup> v katastrálnom území P., bola na základe porovnávacej metódy stanovená priemerná nájomná hodnota za roky 2014 a 2015 vo výške 4,28 eura/m<sup>2</sup>/rok.

31. Podľa znaleckého posudku č. 149/2017 zo dňa 4.10.2017, vypracovaný znalcom C.. L. U., na stanovenie všeobecnej hodnoty a nájmu pozemkov - okrem iných aj parcela M. W. Č.. XXX, bola na základe porovnávacej metódy stanovená hodnota nájmu za rok vo výške 3,87 eura/m<sup>2</sup>/rok.

32. Žalobca predložil súdu znalecký posudok č. 7, vypracovaný znalcom C.. W. D., N., ktorý stanovil hodnotu nájmu parc. č. XXX/X R. Č.. XXX za rok 2014 vo výške 9,04 eura/m<sup>2</sup>, za rok 2015 vo výške 9,04 eura/m<sup>2</sup> a za rok 2016 vo výške 9,01 eura/m<sup>2</sup>. Za parc. XXX za rok 2014 vo výške 9,15 eura/m<sup>2</sup>, za rok 2015 vo výške 9,15 eura/m<sup>2</sup> a za rok 2016 vo výške 9,15 eura/m<sup>2</sup>.

33. Žalobca predložil súdu nájomné zmluvy týkajúce sa kat. úz. F., podľa ktorých bolo dohodnuté nájomné vo výške 6,605 eura za m<sup>2</sup>.

34. Zistený skutkový stav súd právne posúdil.

35. Podľa § 451 ods.1, 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.

36. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania, výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

37. Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

38.. Podľa § 145 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“), ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzatií žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

39. Podľa § 146 ods. CSP, súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

40. Keďže žalobca zoberal žalobu späť v časti 1.649,12 eura (10.015,48 eura - 8.366,36 eura (552/365x416,5x9,04 + 567/365x188x9,15)) a žalovaný so späťvzatím súhlasil, súd konanie v časti zaplata 1.649,12 eura v zmysle vyššie citovaného ustanovenia zastavil.

41. Predmetom konania zostalo rozhodnúť o zaplatení 8.366,36 eura s prísl..

42. Vykonaným dokazovaním hodnotiac dôkazy jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti súd dospel k záveru, že žaloba je čiastočne dôvodná

43. Žalobca sa podanou žalobou domáhal vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností parc. M.-W. Č.. XXX/X, kat. úz. Prešov o výmere 299 m<sup>2</sup>, parc. M.-W. Č.. XXX, kat. úz. Prešov o výmere 117,5 m<sup>2</sup> za obdobie od 5.2.2014 do 10.8.2015 a parc. M. - W. Č.. XXX o výmere 188 m<sup>2</sup> za obdobie od 21.1.2014 do 10.8.2015. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný predmetné parcely v žalovanom období užíval a že sa tak na úkor žalobcu, ktorý bol v tom období ich vlastníkom, bezdôvodne obohacoval. Žalovaný namietal, že bol žalobcom vyzvaný na uzatvorenie nájomných zmlúv na časti užívaných pozemkov za účelom zamedzenia ďalších súdnych sporov za neoprávnené užívanie predmetných pozemkov, pričom žalovaný sa pred podaním žaloby nebránil nároku žalobcu a tento akceptoval. Podanú žalobu preto pokladal v rozpore s dobrými mravmi. Súd v danom prípade dospel k záveru, že nakoľko nedošlo k uzavretiu dohody, nemožno podanie takejto žaloby vyhodnotiť ako v rozpore s dobrými mravmi. Táto skutočnosť však má nepochybne význam z hľadiska náhrady trov konania, keďže žalovaný nedal príčinu k podaniu žaloby. Zamietnutie žaloby by však bolo podľa názoru súdu nespravodlivé a nakoniec aj neskorší postoj žalovaného, ktorý predložil znalecký posudok, pri ktorom už bola určená priemerná nájomná hodnota (aj keď iných pozemkov) za roky 2014 a 2015 vo výške 4,28 eura/m<sup>2</sup>/rok svedčí o nevyhnutnosti podania žaloby.

44. Pokiaľ ide o výšku nájmu tak súd v súlade s pokynom uvedeným v zrušujúcom uznesení požiadal správu katastra Prešov o zaslanie minimálne 3 nájomných zmlúv týkajúcich sa lokality vodný tok Y. a koryta rieky F.. Správa katastra oznámila, že nemá vedomosť o nájomných zmluvách týkajúcich sa vodného toku Y. a koryta rieky F.. Kataster eviduje iba nájomné zmluvy uzatvorené na dobu dlhšiu ako 5 rokov ak boli na kataster so žiadosťou o zápis doručené.

45. Následne súd opätovne preskúmal výšku bezdôvodného obohatenia. V konaní žalobca predložil znalecký posudok vypracovaný Technickou univerzitou v Košiciach, znalecký ústav stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov porovnávacou metódou v roku 2014 vo výške 10,868 eura/m<sup>2</sup>, v roku 2015 vo výške 10,857 eura/m<sup>2</sup> a v roku 2016 vo výške 10,825 eura/m<sup>2</sup>. Po zrušujúcom rozhodnutí predložil nájomné zmluvy týkajúce sa kat. úz. F., podľa ktorých bolo dohodnuté nájomné vo výške 6,605 eura za m<sup>2</sup> a znalecký posudok č. 7, vypracovaný znalcom C.. W. D., N., ktorý stanovil hodnotu nájmu parc. č. XXX/X a č. XXX za rok 2014 vo výške 9,04 eura/m<sup>2</sup>, za rok 2015 vo výške 9,04 eura/m<sup>2</sup> a za rok 2016 vo výške 9,01 eura/m<sup>2</sup>. Za parc. XXX za rok 2014 vo výške 9,15 eura/m<sup>2</sup>, za rok 2015 vo výške 9,15 eura/m<sup>2</sup> a za rok 2016 vo výške 9,15 eura/m<sup>2</sup>. Žalovaný predložil znalecké posudky č. 7/2015 a č. 32, ktoré stanovili hodnotu nájmu na základe metódy polohovej diferenciacie a č. 1/2017, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - pozemok parcely registra W.-M. Č.. XXX/XXX - orná pôda o výmere 1 296 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Prešov, na základe porovnávackej metódy za roky 2014 a 2015 vo výške 4,285 eura/m<sup>2</sup>/rok. Po zrušujúcom rozhodnutí predložil znalecký posudok č. 149/2017 zo dňa 4.10.2017, vypracovaný znalcom C.. L.Á. U., na stanovenie všeobecnej hodnoty a nájmu pozemkov - okrem iných aj parcely M. W. Č.. XXX, kde bola na základe porovnávackej metódy stanovená hodnota nájmu za rok vo výške 3,87 eura/m<sup>2</sup>/rok.

46. Súd po preskúmaní vyššie uvedeným posudkov a nájomných zmlúv vychádzal z hodnoty nájmu 4,285 eura/m<sup>2</sup>/rok, keďže v tejto časti bolo výška nájmu medzi stranami nesporné. Súd má za to, že v prevyšujúcej časti žalobca neunesol dôkazné bremeno. Pokiaľ ide o znalecký posudok vypracovaný Technickou univerzitou v Košiciach tak tento je podľa názoru súdu neobjektívny. Znalecký ústav pri jeho vypracovaní vychádzal iba zo zmlúv predložených žalobcom. Pri vypracúvaní znaleckého posudku si mal znalecký ústav zabezpečiť potrebné materiály aj vlastným úsilím z dostupných zdrojov a nie len od objednávateľa. Sám znalec pri svojom výsluchu uviedol, že hlavný vplyv pri určení všeobecnej hodnoty nájmu majú hodnoty, ktoré sa dosiahli na trhu, teda zmluvy. Ak teda vychádzal iba z podkladov od žalobcu nemožno takýto posudok pokladať za objektívny a na základe neho priznať bezdôvodné obohatenie. Je nepochybné, že ak by znalecký ústav vychádzal napríklad aj z nájomných zmlúv, ktoré predložil žalovaný, a ktoré sú zverejnené v centrálnom registri zmlúv, tak by výsledná suma bola nižšia. Vyššie uvedené sa vzťahuje aj na znalecký posudok č. 7, vypracovaný znalcom C.. W. D., N... O neobjektívnosti oboch znaleckých posudkov nepochybné svedčí aj to, že pri ich vypracovaní neboli znaleckému ústavu,

resp. znalcovi predložené ani len nájomné zmluvy, ktoré žalobca predložil súdu a pri ktorých je výrazne nižšia hodnota nájmu ako pri nájomných zmluvách, ktoré mal znalecký ústav, resp. znalec k dispozícii. Pokiaľ ide o nájomné zmluvy predložené žalobcom, kde bolo dohodnuté nájomné vo výške 6,605 eura za m<sup>2</sup>, tak tieto sa týkajú pozemkov, ktoré nemajú rovnaké vlastnosti ako pozemky, ktoré sú predmetom tohto konania. Na predmetných pozemkoch sa má budovať líniová stavba - cesta „I/68 Prešov, odbočka Škultétyho - ZVL“, pričom využitie a hodnota týchto pozemkov je nepochybne vyššia ako využitie a hodnota pozemkov, na ktorých sa nachádza vodná stavba (umelé koryto). Ak by však aj táto stavba neexistovala, stále sa bude na tomto pozemku nachádzať vodný tok, čo má nepochybne vplyv na stanovenie hodnoty pozemku a možnosti jeho využitia. Súd preto má za to, že ani hodnota nájmu pri pozemkoch predložených žalobcom nezodpovedá hodnote nájmu za pozemky, ktoré sú predmetom tohto konania. Nakoniec je potrebné dodať, že žalobcovi bolo za obdobie od 06.03.2013 do 04.02.2014 právoplatné priznané bezdôvodné obohatenie za užívanie sporných nehnuteľností vo výške 1,24 eura/m<sup>2</sup> za rok a následne požiadal o uzatvorenie nájomných zmlúv s uvedenou výškou nájmu, a preto aj vzhľadom na uvedené sa hodnota nájmu 4,285 eura/m<sup>2</sup>/rok súdu javí ako primeraná.

47. Vzhľadom na vyššie uvedené súd vychádza z hodnoty nájmu 4,285 eura/m<sup>2</sup>/rok, a preto pokiaľ ide o vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností parc. M.-W. Č.. XXX/X, kat. úz. Prešov o výmere 299 m<sup>2</sup>, parc. M.-W. Č.. XXX, kat. úz. Prešov o výmere 117,5 m<sup>2</sup>, spolu 416,5 m<sup>2</sup> za obdobie od 5.2.2014 do 10.8.2015, t.j. za 552 dní, súd priznal žalobcovi nárok vo výške 2.699,06 eura (552/365x416,5x4,285) a parc. M. - W. Č.. XXX o výmere 188 m<sup>2</sup> za obdobie od 21.1.2014 do 10.8.2015, t.j. 567 dní, nárok vo výške 1.251,41 eura (567/365x188x4,285), spolu 3.950,47 eura. Súd preto zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 3.950,47 eura a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

48. Dlh, vzniknutý bezdôvodným obohatením je dlhom, ktorého zročnosť nie je určená právnym predpisom, alebo rozhodnutím súdu, alebo nevyplýva z dohody účastníkov, a preto je dlžník, v tomto prípade žalovaný, podľa § 563 OZ povinný splniť dlh prvého dňa potom, čo ho veriteľ o plnenie požiadal. Za prvú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia súd považoval doručenie žaloby žalovanému, a preto sa nasledujúci deň dostala žalovaný do omeškania. Súd preto zaviazal žalovaného na zaplatenie zákonného úroku z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 3.950,47 eura od 5.5.2016 až do zaplatenia a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

49. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods.2 CSP, podľa ktorého ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo v spojení s § 256 ods. 1 CSP, podľa ktorého ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane. Žalobca zobral žalobu v časti zaplatenia sumy 1.649,12 eura späť bez uvedenia dôvodu, a preto v tejto časti zavinil zastavenie konania a úspešný bol v časti 3.950,47 eura zo sumy 8.366,36 eura. Žalobca bol teda úspešný v rozsahu 39,44% a žalovaný vo zvyšných 60,56%. Úspech žalovaného, ktorý prevyšuje úspech žalobcu, je 21,12%. Súd preto priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 21,12%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku. Existencia dôvodov pre výnimočné nepriznanie náhrady trov konania nebola žalobkyňou tvrdená a v zmysle § 257 CSP ani zo spisu nevyplývala.

50. Žalovaný po zrušení rozhodnutia namietal aktívnu a pasívnu vecnú legitímáciu strán. K tomu súd uvádza, že súdy sa už v konaní 12C/79/2011 a 36C/45/2008 zaoberali aktívnou a pasívnou vecnou legitímáciou strán, kde zhodne dospeli k záveru o ich vecnej legitímácii, keďže žalobám čiastočne vyhovel a rozsudky nadobudli právoplatnosť. Ak by súd opätovne preskúmaval ich vecnú legitímáciu, o ktorej už bolo rozhodnuté, bola by popretá zásada právnej istoty ako súčasť práva na spravodlivý proces.

51. Navyše pokiaľ ide o aktívnu vecnú legitímáciu, tak podľa nálezu Ústavného súdu ČR zo dňa 1. 2. 2006 sp. zn. I. ÚS 84/05: „Právni názor, že ústavní predpis sám o sobě vede k zániku (potlačení) vlastnického práva, je neudržiteľný, a to dokonca i ve světle právního režimu totalitního státu z doby před rokem 1989. Ústavní předpis sám o sobě není s to zasáhnout do konkrétních individuálních vlastnických vztahů, ale jako takový představuje toliko (ústavní) podklad pro následné rozhodnutí (ať již soudní, správní či jiné), jímž by v intencích prováděcího zákona vlastnické vztahy mohly být změněny (viz náleží Ústavního soudu ze dne 18. května 2000, sp. zn. III. ÚS 307/99). Ústavní předpis sám o sobě není s to zasáhnout do konkrétních individuálních vlastnických vztahů, ale jako takový představuje toliko (ústavní) podklad pro

následné (správni) rozhodnutí, jímž by v intencích prováděcího zákona vlastnické vztahy k následně zavodněným pozemkům jako individuálním správním aktem mohly být změněny.“ Ak je teda právne neudržateľné, aby ústavný zákon privodil zánik vlastníckeho práva, o to viac samotný zákon nemôže spôsobiť zánik vlastníckeho práva.

52. Nakoniec súd poukazuje na to, že ani Krajský súd vo svojom zrušujúcom rozhodnutí nevytkol súdu nedostatok vecnej legitímácie strán a uložil súdu sa zaoberať výškou všeobecnej hodnoty pozemkov z titulu nároku žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Prešove cestou tunajšieho súdu.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Odvolanie musí ďalej obsahovať, 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). Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov tak, aby jeden zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

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.

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 v znení neskorších predpisov).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).