

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/316/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3215204173  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 09. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Janáková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3215204173.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Janákovvej a členov senátu Mgr. Zuzany Holúbkovej a Mgr. Ivana Kubínyho v spore žalobcu: T. a.s., so sídlom v T., M. W. XX, IČO: XX XXX XXX, zastúpeného O. kanceláriou S., proti žalovaným: 1/ D. D., bytom N. XXXX/XX, D. nad D., 2/ J. D., bytom N. XXXX/XX, D. nad D., obom zastúpeným N. T., advokátom so sídlom v D. nad D., R. XXXX/XX, o zaplatenie náhrady za užívanie pozemkov, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bánovce nad Bebravou zo dňa 15. júna 2017, č.k. 4C/229/2015-280, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti a v časti týkajúcej sa náhrady trov konania v časti o zaplatenie 10 161,60 eur s prísl. **p o t v r d z u j e .**

Žalovaní 1/, 2/ majú voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. zaviazal žalovaných 1/, 2/ spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 1 413,74 eur s 5,05% úrokom z omeškania ročne zo sumy 1 413,74 eur od 22.10.2015 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Výrokom II. vo zvyšku žalobu zamietol. Výrokom III. žalovaným voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v časti o zaplatenie pravidelne ročne vždy do 15. januára príslušného roka peňažnej náhrady za užívanie pozemku vo výške 5 080,80 eur. Posledným výrokom (IV.) žalovaným voči žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v 72,18 % v časti o zaplatenie 10 161,60 eur s príslušenstvom. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil ust. § 451 ods. 1, 2, § 456, § 145 ods. 1, 2, § 123, § 563 Občianskeho zákonníka, § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalobca sa pôvodnou žalobou domáhal spoločne a nerozdielne voči žalovaným zaplatenia náhrady za užívanie pozemku vo výške 10 161,60 eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 10 161,60 eur od 20.08.2015 do zaplatenia a taktiež žiadal, aby súd zaviazal žalovaných platiť mu pravidelne ročne, vždy do 15. januára príslušného roka peňažnú náhradu za užívanie pozemku vo výške 5 080,80 eur. Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 19.04.2016, č.k. 4C/229/2015-87 konanie v časti o zaplatenie sumy 4 234 eur s 5,05 % ročným úrokom z omeškania z tejto sumy od 20.08.2015 do zaplatenia, s 5,05 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 5 927,60 eur od 20.08.2015 do 21.10.2015 a v časti o zaplatenie pravidelne ročne vždy do 15. januára príslušného roka peňažnej náhrady za užívanie pozemku vo výške 5 080,80 eur zastavil s tým, že o náhrade trov konania v zastavujúcej časti rozhodne v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Súd prvej inštancie mal z vykonaného dokazovania preukázané, že žalobca je vlastníkom parcely reg. „C“, parc. č. XXX/X o výmere 103 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXXX, nachádzajúcej sa v k.ú. D. nad D.. Žalovaní sú bezpodieloví spoluvlastníci stavby súp. č. XXXX, zapísanej na LV č. XXXX, nachádzajúcej sa na uvedenej parcele žalobcu. Súd vychádzal zo zhodných tvrdení strán sporu, že žalovaní nemali uzatvorenú so žalobcom žiadnu zmluvu o užívaní pozemku parc. č. XXX/X, na ktorej sa nachádza ich stavba s. č. XXXX - predajný stánok a neplatili

žalobcovi za užívanie tohto pozemku žiadnu odplatu. Ďalej súd uviedol, že zo Všeobecne záväzného nariadenia (VZN) Mesta D. nad D. č. XX o miestnych daniach je zrejmé, že jeho účelom je stanovenie druhov sadzieb, rozsah a podmienky oslobodenia, zníženia miestnych daní, vyrubovania a platenia daní, upravenie náležitosti oznamovacej povinnosti na rok XXXX. V čl. 9 tohto VZN sú uvedené sadzby dane za užívanie verejného priestranstva. Zo VZN K. T. č. X/XXXX súd zistil, že toto VZN ustanovuje cenu za dočasné užívanie - prenájom pozemkov vo vlastníctve K. T.. Zo znaleckého posudku znalca Ing. D. Q. zo dňa XX.XX.XXXX, ktorý si dali vyhotoviť žalovaní, vyplýva ročná výška nájomného za uvedenú parcelu žalobcu 3,638 eur/m<sup>2</sup>. Podľa znaleckého posudku Ing. T. F., ktorý dal vyhotoviť žalobca, je výška ročného nájomného za túto parcelu 21,66 eur/m<sup>2</sup>. Podľa znaleckého posudku Ing. N. J., ktorý bol vypracovaný v konaní Okresného súdu N. sp. zn. 4C/31/2016, je výška ročného nájmu za parcelu žalobcu č. XXX/X o výmere 27 m<sup>2</sup>, na ktorej sa nachádza predajný stánok, 21,746 eur/m<sup>2</sup>. Ani v jednom z posudkov nie je špecifikované obdobie, za ktoré by mala byť výška nájmu určená. Súdom ustanovená znalkyňa Ing. S. N. vyhotovila znalecký posudok, pričom jej úlohou bolo určiť výšku obvyklého nájomného v rokoch 2013 až 2015 za užívanie parcely č. XXX/X o výmere 103 m<sup>2</sup>. Znalkyňa pri určení obvyklého nájomného v rokoch 2013 až 2015 použila metódu polohovej diferenciacie. Súd vzhľadom k námietkam žalobcu k posudku znalkyňu vypočul na pojednávaní, kde znalkyňa uviedla, z akého dôvodu nebolo možné v danej veci na stanovenie všeobecnej ceny nájmu použiť porovnávaciu metódu s tým, že sa zároveň zaoberala aj ostatnými znaleckými posudkami, ktoré v predmetnej veci predložili strany sporu. Súd mal na základe výsledkov vykonaného dokazovania preukázať, že žaloba je v časti dôvodná. Žalovaní 1/, 2/ sú vlastníckmi v režime BSM stavby postavené na pozemku vo vlastníctve žalobcu bez toho, aby mali uzatvorenú na užívanie tohto pozemku nejakú dohodu alebo za užívanie tohto pozemku platili žalobcovi odplatu. Žalovaný 1/ potvrdil, že stavbu na pozemku užívajú, a to v rozsahu 103 m<sup>2</sup> a aj užívali v období od 22.10.2013 do 22.10.2015 a v spore nepredložili dôkaz, že v uvedenom období platili vlastníckmi pozemku určitú sumu za užívanie pozemku. Vzhľadom k tomu, že žalobca sa podanou žalobou domáhal náhrady za užívanie pozemku v širšom rozsahu, t.j. vo výmere 116 m<sup>2</sup>, teda o 13 m<sup>2</sup> viac a z výpovede žalovaného 1/, ako aj z listinných dôkazov mal súd preukázať, že žalovaní túto časť neužívali, v tejto časti žalobu zamietol. Vlastníckmi pozemku o výmere 103 m<sup>2</sup>, vedeného ako parc. č. XXX/X, na ktorom sa nachádza predajný stánok žalovaných, je podľa LV č. XXXX žalobca. Aj keď strana žalovaných vo vyjadrení k žalobe spochybnila vlastníctvo žalobcu, v konaní neoznačila žiaden dôkaz na preukázanie toho, že by vlastníckmi pod stavbou bol niekto iný, od žalobcu odlišný subjekt. Hoci žalovaní poukazovali na to, že žalobca je oprávnený nakladať s pozemkom so súhlasom tretej osoby, uvedené nič nemení na skutočnosti, že žalobca, ktorý je vlastníckmi pozemku (a týmto bol aj v uplatnenom období), má ako vlastníckmi vzhľadom na ust. § 123 Občianskeho zákonníka nárok na náhradu za užívanie pozemku treťou osobou, na vydanie bezdôvodného obohatenia (§ 456 OZ). Tým, že stavba žalovaných je postavená na pozemku žalobcu a strany sporu nemali uzatvorenú žiadnu zmluvu oprávňujúcu žalovaných užívať pozemok pod stavbou, užívali pozemok pod stavbou bez právneho dôvodu v celom rozsahu 103 m<sup>2</sup>, tak ako potvrdil žalovaný 1/ vo svojej výpovedi. Z tohto dôvodu má žalobca nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia od žalovaných a keďže stavbu, ktorá sa nachádza na pozemku žalobcu nadobudli a vlastníckmi žalovaní v režime BSM, sú povinní mu toto bezdôvodné obohatenie vydať spoločne a nerozdielne. Žalobca si uplatňoval nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 22.10.2013 do 25.05.2016, pričom bolo preukázať, že žalovaní v tomto období pozemok užívali, mali na tomto pozemku postavený stánok, a preto nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia za toto žalované obdobie užívania pozemku žalovanými je dôvodný. Po čiastočnom späťvzátí si žalobca za toto žalované obdobie uplatňoval bezdôvodné obohatenie vo výške 5 927,60 eur. Žalovaní uplatnený nárok čo do výšky (nad sumu 844,20 eur) spochybnili, tak obe strany sporu za účelom preukázania výšky bezdôvodného obohatenia označili a navrhli dôkazy. Súd uviedol, že žalobca pri preukázaní rozsahu bezdôvodného obohatenia pôvodne vychádzal zo všeobecne záväzných nariadení miest D. nad D. a T.. Tieto dôkazy sú na tento účel irelevantné a nepoužiteľné. Výška bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov podľa súdnej praxe zodpovedá obvyklému nájomnému, ktoré by vlastníckmi pozemku mohol v danom mieste a čase dostať. Takto možno výšku bezdôvodného obohatenia zistiť znalcom. VZN K. D. nad D. č. XX upravuje miestne dane z nehnuteľností alebo z užívania verejného priestranstva. Daň z nehnuteľností je inou kategóriou, zjavne odlišnou od nájmu. Sadzba dane z nehnuteľností nemôže podľa názoru súdu slúžiť na výpočet výšky obvyklého nájomného. Pokiaľ ide o VZN Mesta T., toto je nepoužiteľné už len z toho dôvodu, že sa jedná o iné mesto, a preto pokiaľ by tu aj iný dôvod bol daný, je toto nariadenie nepoužiteľné pre rozdielnu lokalitu. Na preukázanie výšky obvyklého nájomného obe strany sporu predložili ako listinné dôkazy znalecké posudky, ktoré si dali vypracovať a žalovaní predložili ako listinný dôkaz znalecký posudok vypracovaný v inom konaní. Posudky Ing. Q., Ing. F. a X.. J. súd vyhodnotil ako listinné dôkazy,

ktoré možno ako relevantné dôkazy použiť iba podporne pri hodnotení znaleckého posudku v spore ustanovenou znalkyňou Ing. N. I. konštatoval, že pre účel určenia výšky obvyklého nájomného pozemku vo vlastníctve žalobcu za obdobie od 22.10.2013 do 22.10.2015 a výšky bezdôvodného obohatenia boli tieto dôkazy nepoužiteľné, a to preto, že ani jeden z týchto posudkov neurčil výšku obvyklého nájomného zvlášť ku konkrétnemu roku, uplatňovanému obdobiu rokov 2013 až 2015. Okrem toho posudok Ing. J. sa týka inej nehnuteľnosti, s inou výmerou, hoci v rovnakej lokalite, Ing. F. a Ing. J. použili vo svojich posudkoch porovnávaciu metódu, ktorá je v tomto prípade nepoužiteľná v súvislosti s podkladmi, keď ani jeden podklad na porovnanie sa netýkal nájmu pozemku, na ktorom je postavená stavba, pričom aj podľa názoru súdu, pri použití porovnávej metódy je potrebné disponovať aspoň troma relevantnými podkladmi pre porovnanie. Znalkyňa v danej veci presvedčivo zdôvodnila, že pre uvedenú nemožnosť i nemožnosť použitia kombinovanej metódy v dôsledku absencie ďalších údajov (výnosy žalobcu, ktorý nie je vlastníkom stavby na pozemku) je tak relevantná iba metóda polohovej diferenciácie. Rovnako aj z posudku Ing. D. vyplýva nemožnosť použitia porovnávej metódy a nie je možné vypočítať ani výnosovú hodnotu. Znalci Ing. F. a Ing. J. použili porovnávaciu metódu, keď výšku nájomného určovali najmä v porovnaní s nájomnými zmluvami, predmetom ktorých boli parkovacie miesta alebo časti nehnuteľností, vedených ako zastavaná plocha, využívaných na účel -predaj tovaru, v priestore, ktorý nie je stavbou (evidovanou v katastri nehnuteľností, tak ako je to u žalovaných). Toto porovnanie je nepoužiteľné, pretože ide o rozdielne pozemky a účel nájmu, hoci sa môžu nachádzať v tesnej blízkosti. Nájom nezastavaného voľného pozemku, ktorý môže byť kedykoľvek vypovedaný a ktorý má slúžiť na parkovanie vozidla je jednoznačne neporovnateľný s nájomom pozemku, na ktorom je postavená stavba. Nevhodné na porovnanie je aj nájomné pozemkov v centre blízkych miest, či už T., alebo N., pretože takéto pozemky sú odlišné lokalitou a preto na porovnanie nevhodné. Napriek tomu, že sa jedná o blízke mestá vo vzdialenosti 20 až 25 km od D. nad D. a tiež sa jedná o okresné mestá, sú tu isté rozdiely, najmä pokiaľ ide o počet obyvateľov, zamestnanosť, pôsobenie inštitúcií, rozsah občianskej vybavenosti. Súd sa preto stotožnil s názorom znalkyne Ing. N. a ako najvhodnejšiu metódu na určenie výšky obvyklého nájmu považoval metódu polohovej diferenciácie, kedy výšku nájomného znalkyňa určila za jednotlivé roky trvania užívania pozemku žalobcu žalovanou. Výpočet znalkyne považoval súd za správny a zrozumiteľný. Z objektívneho hľadiska je rozhodujúce, že znalkyňa sa vysporiadala so všetkými relevantnými námietkami žalobcu, a to najmä s tou, prečo nemožno použiť inú metódu určenia nájomného. Z tohto dôvodu je tak vykonanie ďalšieho dokazovania zbytočné, nevhodné a neúčelné a nemožno ho vykonať iba preto, že sa jedna zo strán sporu nestotožňuje so znalkyňou. Podľa názoru súdu znalecký posudok Ing. N. spĺňa všetky zákonom predpísané, formálne aj obsahové náležitosti, pričom znalkyňa mala pred vypracovaním posudku k dispozícii celý súdny spis i ďalšie listiny, podklady, ktoré jej poskytol žalobca, z čoho je zrejmé, že dôkladne skúmala aj možnosť použitia inej metódy určenia nájomného a znalkyňa odpovedala na položené otázky a riadne vykonala znaleckú úlohu. Preto súd vychádzal pri určení výšky bezdôvodného obohatenia z výšky obvyklého nájomného a bezdôvodné obohatenie za obdobie od 22.10.2013 do 22.10.2015 ustálil na sumu 1 413,74 eur. Výška nájomného bola v znaleckom posudku určená sumou 7,272 eur/m<sup>2</sup> v roku 2013, čo predstavuje pri ploche 103 m<sup>2</sup> a 71 dňoch užívania pozemku v roku 2013 sumu 145,70 eur. Za rok 2014 bola výška nájomného určená sumou 717,70 eur. Výška nájomného na rok 2015 bola v znaleckom posudku určená sumou 6,611 eur/m<sup>2</sup>, čo je pri 103 m<sup>2</sup> plochy pozemku a 295 dňoch užívania pozemku od 01.01.2015 do 22.10.2015 suma 550,34 eur. Preto súd žalobe vo výške 1 413,74 eur vyhovel, pričom ide o súčet týchto súm za jednotlivé roky, resp. časti rokov, kedy žalovaní pozemok preukázateľne užívali. Suma 1 413,74 eur je výškou obvyklého nájomného a teda výškou bezdôvodného obohatenia za žalované obdobie, ktorú sumu sú žalovaní spoločne a nerozdielne povinní zaplatiť žalobcovi za užívanie jeho pozemku. Žalovaní boli povinní uhradiť sumu bezdôvodného obohatenia na základe výzvy žalobcu. Žalovaní boli k úhrade náhrady za užívanie pozemkov vyzvaní žalobcom listom, doručeným dňa 19.08.2015, pričom neuhradili žalobcovi žiadnu sumu. Žalobca si uplatnil úrok z omeškania až od 22.10.2015, ktorý mu súd z priznanej sumy v súlade s ust. § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. vo výške 5,05 % ročne aj priznal. Rozhodnutie o náhrade trov konania súd odôvodnil ust. § 255 ods. 1, § 256 ods. 1 CSP s tým, že predmetom konania boli dva nároky žalobcu. Nárok o zaplatenie pravidelne ročne vždy do 15. januára príslušného roka peňažnej náhrady za užívanie pozemku vo výške 5 080,80 eur (nárok o plnenie bezdôvodného obohatenia do budúcnosti), zobrať žalobca v celom rozsahu späť a v tejto časti zavinil zastavenie konania a žalovaným tak patrí náhrada trov konania vo vzťahu k tomuto nároku. Druhý nárok (o zaplatenie sumy 10 161,60 eur s prísl.) v časti o zaplatenie 4 234 eur s prísl. (čo je 41,67 %) zobrať žalobca späť, preto v tejto časti rovnako zavinil zastavenie konania a žalovaným tak patrí náhrada trov konania podľa § 256 ods. 1 CSP vo vzťahu k tejto časti uplatneného nároku. Vo zvyšnej časti uplatneného nároku bol žalobca úspešný iba v časti sumy 1 413,74 eur, čo je 13,91 %

( v časti o zaplataenie 4 513,86 eur súd žalobu zamietol ), čo predstavuje úspech žalovaných 44,42 %. Žalovaným v časti nároku o zaplataenie 10 161,60 eur patrí voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 72,18 % (44,42 + 41,67 - 13,91 ).

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote prostredníctvom právneho zástupcu odvolanie žalobca, domáhajúc sa jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V odvolaní poukázal na skutočnosť, že pozemky bez právneho dôvodu užívali žalovaní, pričom za ich užívanie neplatili žiadnu odmenu. Neoprávnenosť užívania pozemkov vo vlastníctve žalobcu žalovaní ani nerozporovali. Spornou otázkou bola iba výška náhrady za užívanie pozemkov, ktorú od žalovaných požadoval z titulu bezdôvodného obohatenia. V konaní bolo predložených niekoľko dôkazov listinných, ale i znaleckých posudkov, ktoré preukazovali oprávnenosť požadovanej sumy, prípadne rozporovali jej výšku. Jednalo sa najmä o znalecký posudok Ing. D. Q., vypočítavajúci hodnotu náhrady za užívanie pozemkov na základe metódy polohovej diferenciacie, ktorý bol predložený žalovanými a potom to bol znalecký posudok Ing. T. F. a X. N. J., ktorí používali porovnávaciu metódu. Zároveň bol vyhotovený znalecký posudok Ing. S. N., ktorý použil metódu polohovej diferenciacie, na základe ustanovenia súdom. Každý zo znalcov použil iný prístup hodnotenia určenia náhrady za užívanie pozemku. Metóda polohovej diferenciacie je veľmi subjektívnou, pretože znalec určuje hodnoty a koeficienty podľa vlastného uváženia. Bol toho názoru, že za najobjektívnejšiu možno považovať porovnávaciu metódu. Pozemky, ktoré boli porovnávané, je možné považovať za porovnateľné, keďže sa nachádzali v centre mesta a boli používané na podnikateľský účel, rovnako ako nehnuteľnosť, ktorá stojí na jeho pozemku (žalobcu) a je žalovanými využívaná na podnikateľský účel. Skutočnosť, že v posudkoch nie je rozlíšenie na jednotlivé časové obdobie, resp. roky, považuje za nie relevantnú, lebo v prípade, ak sa jedná o nájom pozemku určeného dohodou zmluvných strán, ani v tomto prípade nemusí dochádzať každý rok k zmene hodnoty výšky nájmu a tento môže byť po celý čas doby užívania pozemkov rovnaký. Z uvedeného mal za to, že tvrdenie súdu, že posudky Ing. F. a Ing. J. nie je možné použiť neobstojí s tým, že vo vzťahu k posudku Ing. J., tento sa týka síce inej nehnuteľnosti, avšak ide o lokalizačne rovnakú nehnuteľnosť s rozdielom umiestnenia posudzovaného pozemku iba pár metrov ďalej. V jednom prípade je súdom tvrdené, že nemožno porovnávať pozemky, pretože sú iného určenia, aj keď sa nachádzajú v centre Mesta D. nad D. a sú určené na podnikateľské účely a v ďalšom prípade, že sa jedná o pozemky v inom meste a preto nie sú porovnateľné. Ďalej namietal, že pokiaľ súd vyhodnotil znalecké posudky Ing. F., Ing. J. a Ing. Q. ako listinné dôkazy, nezodôvodňuje prečo a z akého dôvodu. Ohľadne znaleckého posudku Ing. N. a jej výpovede uviedol, že táto použila metódu polohovej diferenciacie. Posudok obsahoval formálne chyby a nebolo z neho zrejmé, či sa oboznámila so spisom a posudkami Ing. Q. a Ing. F.. Uviedol, že z jeho pohľadu je dôležitá lokalizácia, kvalita pozemku a nie jeho vlastníctvo. V tejto časti je treba vidieť subjektívny názor znalkyne. Vzhľadom na nekonzistentnosť obhájenia znaleckého posudku znalkyne Ing. N. a rozpornosť hodnôt na základe preukázaných ďalších skutočností prostredníctvom znaleckých posudkov Ing. F. a Ing. J., súd odmietol vykonať kontrolný znalecký posudok. Bol toho názoru, že tento dôkaz nebol neúčelný a nevhodný, keď on mal záujem o preukázanie objektívnej skutočnosti a skutočnej opodstatnenej výšky náhrady za užívanie pozemku. V konaní boli dva znalecké posudky v jeho prospech a dva znalecké posudky, ktoré určovali nižšiu výšku náhrady za užívanie pozemkov, preto bol požadovaný kontrolný znalecký posudok. Napriek tomu súd odmietol tento podstatný dôkaz vykonať.

3. K podanému odvolaniu žalobcu sa prostredníctvom právneho zástupcu vyjadrili žalovaní, ktorí žiadali rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať im nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Uviedli, že odvolanie nepovažujú za dôvodné. Nesúhlasili s tým, že vo vzťahu k vyhodnoteniu dôkazov pokladá odvolateľ rozsudok súdu prvej inštancie za nepreskúmateľný. Z rozsudku úplne jasne vyplývajú nielen hmotnoprávne (rozdielna lokalita, paušálne určenie výšky bezdôvodného obohatenia za celé žalované obdobie, nedostatok, či nízka kvalita porovnávacích údajov pre použitie porovnávej metódy), ale tiež procesnoprávne dôvody, pre ktoré súd za znalecký dôkaz pokladal len znalecký posudok Ing. N. a ostatné dôkazy k výške obvyklého nájomného posúdil ako listinné dôkazy a ako také ich použil iba podporne pri hodnotení znaleckého posudku Ing. N.. Súd sa pritom v rozsudku podrobne a zrozumiteľne vysporiadal s tým, prečo nemal pochybnosti o správnosti znalkyňou Ing. N. použitej metódy polohovej diferenciacie pre účely určenia obvyklej výšky nájmu pozemku a prečo nemal pochybnosti o znalkyňou za použitia tejto metódy určenej výške obvyklého nájomného za užívanie dotknutého pozemku, od ktorej odvinul výpočet výšky náhrady, ktorá žalobcovi z titulu bezdôvodného obohatenia patrí. Preto súd správne nevykonal ani žalobcom navrhnuté kontrolné znalecké dokazovanie.

4. Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti, ako aj v nadväzujúcej časti, týkajúcej sa náhrady trov konania pred súdom prvej inštancie ( v časti nároku o zaplatenie 10 161,60 eur s prísl. - výrok IV.), je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdiť.

5. Z výsledkov vykonaného dokazovania v danej veci nesporne vyplýva, že žalobca je vlastníkom pozemku a žalovaní sú (v režime bezpodielového spoluvlastníctva manželov) vlastníkami stavby, nachádzajúcej sa na parcele žalobcu. Žalovaní nemali so žalobcom uzavretú žiadnu zmluvu a za užívanie pozemku pod ich stavbou žalobcovi neplatili žiadnu náhradu. Predmetom nároku zo strany žalobcu potom bolo bezdôvodné obohatenie zo strany žalovaných titulom užívania pozemku v jeho vlastníctve, pričom spor medzi stranami sporu tkvel v tom, v akej výške je cena obvyklého nájmu za užívanie pozemku žalobcu zo strany žalovaných za obdobie od 22.10.2013 do 22.10.2015.

6. V danej veci obe strany sporu produkovali dôkazy na preukázanie výšky bezdôvodného obohatenia, pričom bolo predložených niekoľko znaleckých posudkov, ktoré sa odlišovali pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia práve z dôvodu použitia rôznych metód pri skúmaní výšky samotného bezdôvodného obohatenia, teda ročnej ceny nájmu za užívanie pozemku.

7. Pokiaľ ide o postup pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností, zákon rozlišuje porovnávaciu metódu, kombinovanú metódu, výnosovú metódu a metódu polohovej diferenciacie. Výber vhodnej metódy vykonáva znalec, pričom výber metódy je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viacero metód súčasne, v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

8. V prejednávanej veci sa súd prvej inštancie dôsledne vysporiadal so všetkými znaleckými posudkami, ktoré boli v prejednávanej veci predložené, zdôvodnil, prečo pre účely výšky bezdôvodného obohatenia nebolo možné použiť všeobecne záväzné nariadenie, či už mesta D.. Rovnako sa súd prvej inštancie dôsledne vysporiadal s dôvodmi, pre ktoré nemohol použiť znalecké posudky predložené stranami sporu a prečo sa priklonil k záverom znalkyne Ing. S. N.. Ing. S. N., ktorá bola ustanovená v danej veci súdom na vypracovanie znaleckého posudku, použila pre stanovenie výšky obvyklého nájomného metódu polohovej diferenciacie. Tak ako znalkyňa vysvetlila vo svojom posudku, ako aj pri výsluchu na pojednávaní, porovnávaciu metódu nepoužila z dôvodu nedostatku nájomných zmlúv pre dané obdobia od rôznych prenajímateľov.

9. Námietka žalobcu, že v danej veci bolo možné pri vypracovaní znaleckého posudku použiť porovnávaciu metódu, nie je dôvodná. Znalkyňa Ing. N. v znaleckom posudku, ako aj pred súdom prvej inštancie jasne vysvetlila, z akého dôvodu túto metódu v tejto veci použiť nemožno. Nie je možné v rámci porovnávejacej metódy porovnávať pozemky, ktoré nie sú zastavané a sú určené ako parkovacie miesta, rovnako pozemky, ktoré sú vo vlastníctve mesta, prípadne v súkromnom vlastníctve. Z hľadiska použitia porovnávejacej metódy je potom zrejmé, že znalecký posudok Ing. J., ktorým argumentoval v predmetnej veci žalobca, používal na porovnanie realizovanie zmlúv v D. nad D. z parkovacích miest a nie so zastavaných pozemkov a ďalšie zmluvy sú z miest N. a T. teda nie z rovnakej lokality. Ako bolo správne súdom prvej inštancie uvedené, pre porovnanie nájmu sú potrebné minimálne tri porovnateľné nehnuteľnosti, čo v danej veci znalkyňa Ing. N. k dispozícii nemala.

10. Rovnako námietku žalobcu ohľadne kontrolného znaleckého posudku v danej veci, nepovažoval odvolací súd za dôvodnú. Znalecký posudok je možno dať preskúmať iným znalcom, vedeckým ústavom alebo inštitúciou, pričom zákon nestanovuje predpoklady pre nariadenie kontrolného znaleckého posudku a toto ponecháva na úvahu súdu. Vypracovanie kontrolného znaleckého posudku bude prichádzať do úvahy predovšetkým tam, kde súd bude mať pochybnosti o správnosti už vypracovaného znaleckého posudku. Tieto pochybnosti môžu byť vyvolané aj predložením listinného dôkazu - posudku znalca vypracovaného mimo konania, avšak bude vždy záležať na konkrétnej situácii a úvahe súdu, ak spravidla po vypočutí ustanoveného znalca, nebude mať pochybnosti za odstránené. V prípade rozporu medzi znaleckými posudkami možno rozhodnúť o preskúmaní týchto posudkov ďalším znalcom, prípadne znaleckým ústavom, avšak iba v prípade, ak súd tento rozpor ani po výsluchu znalca neodstráni. V danej veci však tento postup nebolo potrebné zvoliť. Súd prvej inštancie sa po výsluchu

ustanovenej znalkyne vysporiadal so vznesenými námietkami ohľadne použitej metódy pri stanovovaní výšky bezdôvodného obohatenia. Nie je v predmetnej veci opodstatnená námietka žalobcu, že znalkyňa sa nevysporiadala s už predloženým posudkom Ing. J., keď znalkyňa na pojednávaní pred súdom prvej inštancie presvedčivo a vyčerpávajúco zodpovedala, prečo v danom prípade nie je možné použiť porovnávaciu metódu, z ktorej vychádzal Ing. J. pri vypracovaní jeho posudku.

11. Odvolací súd dáva do pozornosti ust. § 207 Civilného sporového poriadku, v ktorom nová právna úprava explicitne neupravuje možnosť preskúmania znaleckého posudku iným znalcom, tzv. kontrolný znalecký posudok, tak ako to bolo upravené v pôvodnom procesnom predpise - Občianskom súdnom poriadku, v ustanovení § 127 ods. 2. Civilný sporový poriadok nevyklučuje, aby bol podaný ohľadom posúdenia tých istých skutočností ďalší znalecký posudok, keďže zákon výslovne predpokladá existenciu rozporu záverov znalcov a nie je výslovne uvedené, že by malo ísť o tzv. rozpor súdnoznaleckého posudku a znaleckého posudku podľa § 207 CSP. I keď v zmysle ust. § 470 ods. 1, 2 CSP (prechodného ustanovenia) na posudzovanie danej veci bolo možné použiť ustanovenia O.s.p. v rámci znaleckého dokazovania, žalobcom navrhovaný kontrolný znalecký posudok sa ani odvolaciu súdu nejavil účelným, s prihliadnutím na výšku samotného nároku požadovaného žalobcom a plochu, ktorú žalovaní užívajú bez právneho dôvodu. Súd prvej inštancie správne a dostatočne zdôvodnil, prečo považoval danú použitú znaleckú metódu za najvhodnejšiu na posudzovanie tohto prípadu, na ktoré odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie odvolací súd poukazuje.

12. Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti a v nadväzujúcej časti rozhodnutia o nároku na náhradu trov konania (v pôvodne žalovanej sume 10 161, 60 eur s prísl.) podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil, keď aj v rozhodnutí o nároku na náhradu trov konania v tejto časti bolo rozhodnutie súdu prvej inštancie správne.

13. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní úspešným žalovaným 1/, 2/ priznal voči žalobcovi nárok na ich náhradu v rozsahu 100 %. O výške týchto trov rozhodne v zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie.

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednoducho.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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