

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 7Co/210/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5112245064  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 11. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kotrčová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2018:5112245064.5

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Kotrčovej a členov senátu Mgr. Františka Dulačku a Mgr. Márie Kašíkovej, v právnej veci žalobkyne: F. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XXXX/XX, R., právne zastúpená JUDr. Eduardom Šoškom, advokátom so sídlom W. W. XX, R., proti žalovanému: REALITY LAURIN, a.s., so sídlom Belanského 2725, Kysucké Nové Mesto, IČO: 36 369 616, právne zastúpenému Advokátska kancelária JUDr. Milan Chovanec s.r.o., so sídlom Vojtecha Tvrdého 17, Žilina, IČO: 36 436 640, o zaplatenie 7.359,- eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Žilina, č.k. 17C/403/2012-470 zo dňa 7. februára 2018, takto

### rozhodol:

Rozsudok prvoinštančného súdu z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom prvoinštančný súd žalovanému uložil zaplatiť žalobkyni 849,72 eur s príslušným úrokom z omeškania, konanie v časti o zaplatenie 4 384,- eur spolu s úrokom z omeškania zastavil, vo zvyšku žalobu zamietol, žalovanému priznal voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 76 %. Na podklade vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žalobkyni ako vlastníčke pozemku 1356/27 zastavané plochy a nádvoria o výmere 776 m<sup>2</sup> v katastrálnom území A. Y. vznikol nárok za obdobie od 01. 01. 2011 do 31. 12. 2011 na vydanie bezdôvodného obohatenia voči žalovanému v rozsahu užívanej plochy 776 m<sup>2</sup> vo výške finančnej náhrady v sume 849,72 eur (výmera užívanej plochy x 1,095 eur/m<sup>2</sup>/rok), a to i napriek tomu, že s ňou predložený znalecký posudok znalca Ing. Derkitsa stanovil priemernú hodnotu nájmu pri použití metódy polohovej diferenciacie vo výške 3,8346 eur/m<sup>2</sup>/rok. Predmetná suma predstavuje niekoľko stonásobný percentný nárast v porovnaní s ostatnými znaleckými posudkami v súdnych konaniach v predchádzajúcom období, kedy priemerná hodnota nájmu pri použití porovnávacjej metódy sa pohybovala v sume 1,09 eur/m<sup>2</sup>/rok. Za podstatné považoval, že znalci v predchádzajúcich súdnych konaniach použili porovnávaciu metódu, a to na rozdiel od znalca Ing. Derkitsa, ktorý použil metódu polohovej diferenciacie s konštatovaním, že výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním v prípade jeho posudku nie je vykonané pre nedostatok relevantných podkladov na porovnávanie pre daný typ nehnuteľnosti a lokalitu. Hodnotiac tento listinný dôkaz, súd dospel k záveru, že žalobkyňa nepreukázala tvrdenia o inej výške nájmu predmetných pozemkov, než aká medzi stranami nebola sporná, t. j. o inej výške, ako 1,095 eur/m<sup>2</sup>/rok. Pri porovnaní obdobia roku 2016 (ZP č. 15/2016 predložený žalovaným) hodnota nájmu je 1,234 eur/m<sup>2</sup>/rok. S ostatnými rokmi v zmysle znaleckých posudkov v súdnych konaniach predstavuje minimálny až zanedbateľný nárast. V tejto súvislosti prvoinštančný súd poukázal na právoplatné rozhodnutia okresného súdu sp. zn. 16C/107/2005, 6C/290/2010, 6C/8/2005 v spojení s rozhodnutím krajského súdu 8Co/6/2016 zo dňa 31. 05. 2016).

2. Proti rozsudku okresného súdu v zákonnej lehote doručila odvolanie žalobkyňa. Vytykala, že okresný súd na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, nesprávne zistil výšku bezdôvodného obohatenia, keď v bode 27 odôvodnenia rozsudku konštatoval, že výška bezdôvodného

obohatenia na strane žalovaného v žalovanom období v roku 2011 je 1,095 eur/m<sup>2</sup>/rok. Pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal z výšky bezdôvodného obohatenia, ktorá bola určená znalcami v predchádzajúcich súdnych konaniach v rokoch 2003 až 2008. Žalobkyňa však nebola stranou v týchto súdnych konaniach, nemohla sa teda aktívne brániť kontradiktórnym spôsobom voči výške bezdôvodného obohatenia. V súdnom konaní neboli priložené spisy predchádzajúcich súdnych konaní, nemohlo byť ani preukázané, akým spôsobom sa bránil právny predchodca žalobkyne proti výške bezdôvodného obohatenia. Žalobkyňa predmetné nehnuteľnosti nadobudla na základe darovacej zmluvy, ktorej vecno-právne účinky nastali 25. 10. 2010. Predložila znalecký posudok vypracovaný znalcom Ing. Michalom Derkitsom, na základe ktorého nesporne preukázala, že výška bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01. 01. 2011 do 31. 12. 2011 za pozemky užívané žalovaným bola 3,834 eur/m<sup>2</sup>/rok. Žalovaný poprel tvrdenia žalobkyne v znaleckom posudku č. 2016/78, avšak vlastné tvrdenia o výške bezdôvodného obohatenia preukázal len poukazom na predchádzajúce súdne konania. Takéto popretie skutkových tvrdení žalobkyne nemôže byť účinné vzhľadom na to, že znalecké posudky sa týkali iných období. Žalobkyňa nebola stranou predchádzajúcich súdnych konaní, nemohla sa v predchádzajúcich konaniach vyjadriť k predloženým znaleckým posudkom, nemohla sa účinne kontradiktórne brániť proti výške bezdôvodného obohatenia. V konaní neboli pripojené spisy, na ktoré žalovaný poukazuje a v tomto konaní nebolo preukázané, ako sa bránil právny predchodca žalobkyne proti výške bezdôvodného obohatenia. Žiadala preto rozsudok prvoinštančného súdu zmeniť, jej žalobe vyhovieť v celom rozsahu. Konanie o zaplatenie 4 384,- eur s príslušným úrokom z omeškania zastaviť.

3. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne žiadal rozsudok okresného súdu ako správny potvrdiť. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská procesných strán v prejednávanej veci, citoval právne predpisy, ktoré na prejednávany prípad aplikoval. Vysporiadal sa so všetkými skutočnosťami, ktoré boli uvedené v podanom odvolaní a na ktoré poukazoval odvolateľ aj v priebehu prvostupňového konania. Za pravdu považoval, že súd prvej inštancie nemal priznať žalobkyňi ani nárok na úhradu úroku z omeškania, lebo dokazovaním bolo preukázané, že žalovaný jej dlh zaplatil, dokonca dvakrát a žalobkyňa si peniaze neprevzala. Rozsudkom Okresného súdu Žilina 25C/53/2010-270 zo dňa 27. 04. 2017 v spojení s uznesením Krajského súdu v Žiline 11Co/58/2018 zo dňa 22. 03. 2018, ktorým bolo odvolacie konanie zastavené, bolo zriadené vecné bremeno spočívajúce v povinnosti žalobkyne strpieť stavbu dielne vo vlastníctve žalovaného na jej pozemku za jednorazovú náhradu za zriadenie vecného bremena.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného zotrvala na argumentoch uvedených v ňou podanom odvolaní. Zotrvala na námietke o tom, že neboli na pojednávaniach priložené spisy predchádzajúcich súdnych konaní z rokov 2003 až 2008, a teda nebolo preukázané tvrdenie žalovaného o výške nájmu za predmetné pozemky žiadnym relevantným dôkazom, pričom ňou predložený dôkaz žalovaný žiadnym relevantným spôsobom nespochybnil.

5. Žalovaný vo vyjadrení k vyjadreniu žalobkyne žiadal rozsudok okresného súdu ako správny potvrdiť z dôvodov uvedených v predchádzajúcom vyjadrení s tým, že pokiaľ sa žalobkyňa odvoláva na princíp kontradiktórnosti konania, tak s tým možno len súhlasiť. Súd prvej inštancie sa touto zásadou riadil. Je len vecou žalobkyne, že sa nevenovala oboznamovaniu dôkazov.

6. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní a súc viazaný odvolacími dôvodmi (§ 379, § 380 CSP) postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a contrario rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie postupom podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP v súvislosti s ust. § 391 ods. 1 CSP.

7. Po preskúmaní veci odvolací súd dospel záveru, že prvoinštančný súd nepostupoval správne, pokiaľ v dôvodoch rozhodnutia poukazoval na rozhodnutia súdov v iných konaniach, a to i napriek tomu, že poukazované spisy okresného súdu nepripojil a ako dôkaz neoboznámil.

8. Nesprávnym procesným postupom tak znemožnil strane, aby uplatňovala jej patriace práva v takom rozsahu, že došlo k porušeniu jej práva na spravodlivý proces.

9. Zo zápisnice o pojednávaní zo dňa 07. 02. 2018 nepochybne vyplynulo, že prvoinštančný súd v rámci oboznamovania strán sporu listinnými dôkazmi oboznámil znalecký posudok č. 17/2013 Ing.

Jozefa Polku, znalecký posudok Ing. Michala Derkitsa 2016/073 zo dňa 31. 07. 2016, znalecký posudok Ing. Mariána Vyparinu, PhD. č. 15/2016, znalecký posudok Ing. Michala Derkitsa 2016/078 zo dňa 10. 10. 2016, rozhodnutie okresného súdu 2C/363/2012 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Žiline 6Co/191/2017, avšak odvolací súd nezistil, že by v rámci dokazovania oboznámil spisy okresného súdu 16C/107/2005, 6C/290/2010, a to i napriek tomu, že v dôvodoch svojho rozhodnutia poukázal na právoplatné rozhodnutia v predmetných veciach. V nadväznosti na uvedené odvolací súd zastal názor, že bolo povinnosťou okresného súdu pripojiť poukazované spisy a oboznámiť ich obsah, nakoľko musel dať za pravdu, že žalobkyňa účastníčkou v predmetných konaniach nebola, a teda nemala reálnu možnosť sa ani v týchto konaniach proti podaným znaleckým posudkom brániť. Okresný súd v predmetnom konaní preferoval použitie porovnávacej metódy pred metódou polohovej diferenciácie použitej znalcom Ing. Derkitsom podľa znaleckého posudku predloženej žalobkyňou práve s odkazom na závery predchádzajúcich súdnych konaní, a preto bolo jeho povinnosťou strany sporu nielen oboznámiť s ich obsahom, ale i dať možnosť vyjadriť sa ku skutočnostiam v nich konštatovaným.

10. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na ust. § 188 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd vykonáva dôkazy na pojednávaní a na ust. § 204 CSP, podľa ktorého dôkaz listinou sa vykoná tak, že súd listinu alebo jej čas prečíta alebo oboznámi jej obsah; to neplatí, ak ide o listinu, ktorej opis bol strane sporu v priebehu konania doručený a ak listina alebo jej obsah neboli protistranou spochybnené. Nakoľko predmetné poukazované rozhodnutia, ani pripojené spisy neboli stranám sporu doručované, bolo potrebné, aby súd vykonal dôkaz buď prečítaním podstatného obsahu spisov alebo oboznámením ich obsahu.

11. V nadväznosti na uvedené z dôvodu procesného pochybenia prvoinštančného súdu odvolací súd jeho rozhodnutie ako predčasné zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Okresný súd totiž mimo poukazu na rozhodovaciu prax v iných veciach vlastné dôvody ani úvahy, na základe ktorých uprednostnil porovnávaciu metódu pred metódou polohovej diferenciácie neuviedol.

12. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva 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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)