

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 5Co/426/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7213211228  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Slobodník  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2019:7213211228.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jána Slobodníka a sudcov JUDr. Slávky Zborovjanovej a JUDr. Ladislava Cakociho v spore žalobcu Stavebné bytové družstvo I Košice, Vojenská 14, Košice, IČO: 31 661 734, zast. JUDr. Ivanom Husárom, advokátom, Vojenská 14, Košice, IČO: 45 005 133, proti žalovanému Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00 691 135, o zaplatenie 8.371,22 € s prísl., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Košice II, sp. zn. 15C/182/2013-289 z 13. júna 2018

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Stranám sporu sa nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie (ďalej aj súd) vyhovel žalobe a rozhodol tak, že žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 8.371,22 € s úrokom z omeškania vo výške 5,5 % ročne od 9.8.2013 do zaplatenia, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. V prevyšujúcom rozsahu v úroku z omeškania žalobu zamietol. Žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

2. Žalobca sa domáhal žalobou, doručenu súdu 23.5.2013, zaplatenia sumy 8.371,22 € a 8,75% ročného úroku z omeškania z dlžnej sumy 8.371,22 € od 1.5.2013 do zaplatenia, ako aj náhrady trov konania. Skutkovo odôvodnil žalobu tým, že je vlastníkom nehnuteľnosti: a/ nebytového priestoru č. 3-2, nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu so súp. č. 2658, postaveného na pozemku reg. „C“, parc. č. 3346/116, ktorý sa nachádza na ul. P., C. Č.. XX, okres Košice I, obec Košice - Ťahanovce, k. ú. B. Ť., zapísaného Katastrálnym úradom Košice, Správou katastra Košice, na LV č. XXXX, b/ nebytového priestoru č. 3-1, nachádzajúceho sa na l. p. bytového domu so súp. č. 2658, postaveného na pozemku „C“, parc. č. 3346/116, ktorý sa nachádza na ul. Viedenskej, orientačné č. 34, okres Košice I, obec Košice - Ťahanovce, k.ú. B. Ť., zapísaný Katastrálnym úradom Košice, Správou katastra Košice, na LV č. XXXX. Predmetné nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu užíval a naďalej užíva žalovaný za účelom prevádzky Centra voľného času Mikádo, a to bez právneho titulu a súhlasu žalobcu ako vlastníka nehnuteľnosti. Žalobca vyzýval žalovaného opakovane na uzavretie nájomnej zmluvy, avšak žalovaný na výzvy žiadnym spôsobom nereagoval, a to aj napriek tomu, že sa vedú na Okresnom súde Košice II súdne konania pod sp. zn. 20Ro/330/2012 a sp. zn. 31Ro/278/2010. Poukázal na skutočnosť, že žalovaný s cenou za užívanie predmetných nebytových priestorov (ďalej NP) súhlasil a sám navrhol sumu 35€/m<sup>2</sup> ročne, čo žalobca aj akceptoval. Citoval ust. § 451 Občianskeho zákonníka a rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo/52/2005 s poukazom na to, že ide o plnenie bez právneho dôvodu aj v prípade užívania NP bez nájomnej, či inej zmluvy alebo iného titulu oprávňujúceho tieto priestory užívať.

3. Rozsudkom sp. zn. 15C/60/2011 zo dňa 31.10.2013 Okresný súd Košice I žalobu Mesta Košice o určenie vlastníckeho práva k predmetným NP zamietol a žalobcovi priznal náhradu trov konania,

príčom tento rozsudok bol potvrdený Krajským súdom v Košiciach rozsudkom sp. zn. 11Co/59/2011 zo dňa 27.1.2016. Konanie o určenie vlastníckeho práva bolo právoplatne ukončené dňa 7.3.2016. Dňa 21.4.2016 požiadal žalobca súd o pokračovanie v predmetnom konaní vzhľadom na právoplatne skončenie konania o určenie vlastníckeho práva. Podotkol, že v zmysle rozhodovacej praxe súdov je užívanie cudzej veci bez zmluvy o nájme, prípadne bez iného právneho titulu, oprávňujúceho užívať cudziu vec, typickým príkladom plnenia bez právneho dôvodu, citoval rozhodnutia NS ČR aj NS SR s tým, že k vzniku bezdôvodného obohatenia dochádza aj tomu, kto bez platného titulu dosiahol postavenie držiteľa na úkor vlastníka napr. tým, že nehnuteľnosť uzamkol a bola prípustná len pre jeho vlastné potreby a to bez ohľadu na to, ako intenzívne nehnuteľnosť v skutočnosti užíval (rozsah, obdobie a pod.). V prejednávanom prípade žalovaný neumožnil žalobcovi užívanie jeho NP ani napriek podanej žalobe o vypratanie tohto priestoru v konaní na OS Košice II pod sp. zn. 42C/103/2010. Čo sa týka výšky získaného bezdôvodného obohatenia, vychádzal zo súdnej praxe, že bezdôvodné obohatenie zodpovedá sumám obvykle vynakladaným v danom čase a mieste za užívanie veci, spravidla práve formou nájmu, ktorú by nájomca bol povinný plniť podľa platnej nájomnej zmluvy. Dôvodne sa teda táto náhrada porovnáva s obvyklou výškou nájomného.

4. Žalovaný doručil súdu 25.5.2018 vyjadrenie a zároveň ZP N.. T., ktorý si nechal vypracovať po preštudovaní ZP N.. Š., vyhotoveného v konaní sp. zn. 24C/138/2012, pretože jeho závery žalovaný nepovažoval za spoľahlivé a správne. Poukázal na to, že znalec N.. Š. vypočítal východiskovú a technickú hodnotu oboch NP, ale s týmito hodnotami vôbec nepracoval a pri svojich výpočtoch sa pomýlil v priemere hodnôt a údajov získaných z podkladov 3 reálnych kancelárií. V ZP nebol podľa žalovaného vôbec zohľadnený účel nájmu, ani technická vybavenosť NP. Znalci majú na výpočet nájomného svoju metodiku, ktorú však N.. Š. nepoužil. Vzhľadom na uvedené námietky, pochybenia znalca a nepresnosti ZP č. 55/17 žalovaný dospel k záveru, že výsledky tohto znaleckého dokazovania sú pre konanie nepoužiteľné a nechal si vypracovať súkromný ZP N.. T., pričom NP v dome na Viedenskej ulici už neexistujú, došlo k zmene ich využitia a tie neboli rovnocenné, líšili sa výmerou, umiestnením, technickou vybavenosťou a tieto rozdielnosti a špecifiká zohľadnil pri výpočte obvyklého nájomného znalec N.. T..

5. Z pripojených rozsudkov súd zistil, že Okresný súd Košice I vo veci sp. zn. 15C/60/2011 rozsudkom zo dňa 31.10.2013 zamietol žalobu Mesta Košice ako žalobcu proti žalovanému Stavebné bytové družstvo I Košice o určenie vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 7.3.2016, v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Košiciach zo dňa 27.1.2016 zn. 11Co 59/2014. Podľa výpisu z LV č. XXXX, katastrálneho územia B. Ľ., obec Košice - Sídliisko Ťahanovce, okres Košice I, výlučným vlastníkom nebytového priestoru 3-1 na prízemí a nebytového priestoru 3-2 v suteréne obytného domu na P. XX P. W. U. U.. Č.. XXXX, ktorý sa nachádza na pozemku parcele č. 3346/116, je žalobca. Medzi stranami sporu nebolo v priebehu konania už sporné, že predmetné NP v žalovanom období od 1.4.2012 do 30.4.2013 neužíval ich vlastník - žalobca a využíval ich len žalovaný do 31.12.2009, následne priestory vypratá, avšak uzamkol ich a neodovzdal žalobcovi. Stalo sa tak až dňa 27.9.2016, t.j. v priebehu tohto sporu. V návrhu nájomnej zmluvy žalobca žiadal nájomné vo výške 50,- €/m2/rok, s ktorou výškou žalovaný nesúhlasil. Sám navrhol sumu 35 €/m2/rok, aj uhradil za užívanie NP túto sumu, keďže z faktúry č. 324/2009 zaplatil žalobcovi 7.725,- €, čo predstavuje výšku ročného nájomného za obdobie od 1.11.2007 do 31.10.2009 za 220,78 m2. Je to zrejmé z predloženej faktúry a karty saldokonta žalobcu zo dňa 2.7.2010. Žalovaný namietal aj výšku nájmu 35,- €/m2/rok a považoval ju za neúmernú účelu jeho využitia, keďže NP využíval ako Centrum voľného času Mikádo, t.j. ako školské výchovno-vzdelávacie zariadenie, teda na nekomerčné účely. Žalovaný vzniesol aj námietku započítania z dôvodu, že investoval do týchto NP sumu vo výške 150.784,- €.

6. Súd vychádzal z výsledkov znaleckého dokazovania v konaní zn. 24C 138/2013, v ktorom skutočnosť medzi stranami sporná (t.j. výška nájomného za užívanie NP) boli posudzované znalcami aj za sporné obdobie od 1.4.2012 do 31.3.2013 (znalec neposudzoval apríl 2013), preto neboli predmetom ďalšieho preskúmania súdom v tomto konaní. Súd nariadil znalecké dokazovanie za účelom zistenia obvyklej trhovej výšky nájomného za predmetné NP. Zo záverov ZP č. 55/2017, vyhotoveného N.. L. Š., znalcom z odboru pozemné stavby, odvetvie oceňovanie nehnuteľností vyplýva, že znalec stanovil obvyklé nájomné za NP č. 3-1, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu za rok 2012 za 9 mesiacov a za rok 2013 za 3 mesiace vo výške 7.625,18 € a pri NP č. 3 - 2, ktorý sa nachádza v suteréne bytového domu, určil výšku obvyklého nájomného za rok 2012 za 9 mesiacov a za rok 2013 za 3 mesiace vo výške 2.707,30 €, spolu v sume 10.322,48 €, pričom ak by určil nájomné aj za apríl 2013 (časť žalovaného

obdobia), bola by táto suma vyššia a preukázané tak bolo, že žalobcom požadované nájomné je obvyklé a dokonca nižšie ako bežné nájomné v danej lokalite a v danom čase, teda súd sa v tom smere stotožnil s argumentáciou žalobcu., pričom poukazuje súd aj na to, že znalec N.. U. vychádzal zrejme z nesprávnej výmery NP 3-1, ktorá nie je 135,06 m<sup>2</sup>, ale 151,73 m<sup>2</sup>, o čom svedčia údaje o rozlohe NP, namietanej aj žalovaným, v posudkoch N.. V., H. N. T.V.. Žalovaný predložil súdu súkromný znalecký posudok č. 27/2018 vyhotovený N.. Y.B. T., znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností zo dňa 12.2.2018, v ktorom znalec určil obvyklú výšku nájomného za NP č. 3 - 1 na 1. poschodí vo výmere 151,73 m<sup>2</sup> vo výške 23,68 €/m<sup>2</sup>/rok a za nebytový priestor č. 3 - 2 vo výmere 69,20 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa v suteréne bytového domu vo výške 13,27 €/m<sup>2</sup>/rok a teda za sporné obdobie od 1.4.2012 do 30.4.2013, t.j. za 13 mesiacov, spolu vo výške 4.887,18 € (3.892,38 € za nebytový priestor č. 3 - 1 + 994,80 € za nebytový priestor č. 3 - 2).

7. Obe strany si dali vyhotoviť súkromný znalecký posudok, pretože k dohode o výške nájomného medzi nimi nedošlo a súd tiež nariadil znalecké dokazovanie. Znalec N.. Š. ustanovený súdom ustálil obvyklú výšku nájomného za NP č. 3-1 o ploche 135,06 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu, za rok 2012 za 9 mesiacov po 4,66 €/m<sup>2</sup>/mesiac a pri nebytovom priestore č. 3 - 2 o ploche 69,74 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza v suteréne bytového domu, určil výšku obvyklého nájomného za rok 2012 za 3 mesiace vo výške 3,16 €/m<sup>2</sup>/mesiac. Za rok 2013 - za 3 mesiace u NP 3-1 určil nájomné vo výške 4,82 €/m<sup>2</sup>/mesiac a u NP 3-2 vo výške 3,46 €/m<sup>2</sup>/mesiac, za sporné obdobie spolu vo výške 7.625,18 €. Znalkyňa N.. V. ustálila obvyklú výšku nájomného len za NP č. 3 - 1 vo výške 9.834,- € (t.j. 2,94 €/m<sup>2</sup>/mesiac). Znalec N.. Y. T. stanovil obvyklú výšku nájomného za NP č. 3 - 1 vo výške 23,68 €/m<sup>2</sup>/rok (t.j. 1,97 €/m<sup>2</sup>/mesiac) a za NP č. 3 - 2 v suteréne vo výške 13,27 €/m<sup>2</sup>/rok (t.j. 1,11 €/m<sup>2</sup>/mesiac). Všetci znalci pri stanovení obvyklej výšky nájomného zohľadnili aj vyjadrenia realitných kancelárií, podľa ktorých výška obvyklého nájomného za NP v spornom čase a v spornej lokalite bola v rozmedzí od 4 do 5,50 €/m<sup>2</sup>/mesiac bez médií a tiež zohľadnili výšku nájomného v danej lokalite, za ktorú prenajímali NP žalobca alebo Mestská časť Košice -Sídliisko Ťahanovce, kde v prípade žalobcu bolo nájomné dohodnuté vo výške rozmedzí 42,- €/m<sup>2</sup>/rok a v prípade mestskej časti sa pohybovalo v rozmedzí od 11,13 do 19,76 €/m<sup>2</sup>/ rok. Obvyklé nájomné stanovené realitnými kancelárkami a znalcami N.. V. H. N.. Š. v danej lokalite a v spornom období za NP sa navzájom podstatne nelíšilo, bolo v podobnej výške ako nájomné, za ktoré v rovnakej lokalite prenajímali NP aj žalobca. Naopak ZP predložený žalovaným, vyhotovený N.. T., stanovil obvyklé nájomné v sume podstatne nižšej oproti ostatným rovnocenným dôkazom. Ten aj vyvrátil námietku žalovaného, že plocha NP nebola zo strany žalobcu správne určená, nakoľko práve znalec N.. T. vychádzal pri určení nájomného z podlahovej plochy 151,73 m<sup>2</sup> + 69,20 m<sup>2</sup> = 220,93 m<sup>2</sup> a to je menej, za akú plochu žiada nájomné žalobca v tomto spore. Viac dôkazov na svoje tvrdenia o dôvodnosti uplatneného nároku predložil súdu žalobca, zo strany žalovaného bol prezentovaný len dôkaz - ZP Ing. Moravského, ktorý súd považoval za neobjektívny z dôvodu, že vychádzal len z nájomných zmlúv, uzavretých MČ KE- Ťahanovce, ktoré sú organizačne prepojené s Magistrátom mesta Košice, z toho dôvodu sa javí ako účelový a nepoužiteľný ZP a nie iných prenajímateľov. K námietke započítania žalovaného v podaní, doručenom súdu dňa 11.5.2016, ohľadne realizovaných investícií do predmetných NP vo výške 150.784,- € do výšky nároku uplatneného žalobcom, súd poznamenáva, že medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný do 15.8.2002 preinvestoval na tento účel 150.784,- € bez súhlasu žalobcu ako vlastníka. Žalobca vzniesol námietku premlčania, nakoľko od ukončenia investícií dňa 15.8.2002 uplynula 3-ročná premlčacia doba dňom 15.8.2005, teda súd námietku premlčania vznesenú žalobcom považoval za dôvodnú, keďže investície žalovaného boli vynaložené ku dňu 15.8.2002 a 3-ročná premlčacia doba, ktorá začala plynúť od ukončenia investícií, uplynula dňa 15.8.2005, pričom žalovaný si nárok prvýkrát uplatnil podaním doručeným súdu dňa 11.5.2016. Preto je premlčaná žalovaným započítaná pohľadávka. Zročnosť pohľadávky teda nastane deň po doručení tejto žaloby žalovanému, to znamená, že žalovaný sa dostal s plnením do omeškania nasledujúcim dňom po prevzatí žaloby (8.8.2013), t.j. od 9.8.2013 so zaplatením sumy 8,371,22 €. S poukazom na vyššie uvedené dôvody súd žalobu v časti uplatneného úroku z omeškania, čo sa týka jeho výšky, ako aj obdobia, za ktoré ho žalobca žiadal priznať, žalobu zamietol a priznal žalobcovi zákonný úrok z omeškania v takej výške, aká platila v období omeškania žalovaného, a pri rozhodovaní o príslušenstve pohľadávky súd vychádzal aj z toho, že žalovanému ako dlžníkovi nedošlo požiadanie žalobcu na plnenie skôr, ako doručení žaloby, keďže predloženie návrhu na uzavretie novej nájomnej zmluvy nemožno považovať za výzvu na plnenie.

8. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. §§ 255 ods.1 a 262 ods. 1 C.s.p., pričom žalobcovi, ktorý bol neúspešný len v nepatrnej časti úrokov z omeškania, priznal plnú náhradu trov konania.

9. V podanom odvolaní žalované mesto žiadalo rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie.

10. V odvolaní o. i. uvádza, že v právnej veci Stavebné bytové družstvo I Košice c/a Mesto Košice, o zaplatenie 8 371,22 € s prísl., žalovaný v zákonom stanovenej lehote, podáva proti rozsudku Okresného súdu Košice II., č. k. 15C/182/2013 zo dňa 13. 6. 2018 (ďalej len „rozsudok“) odvolanie, a to z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) CSP. Žalovaný je toho názoru, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súd prvej inštancie rozsudkom uložil žalovanému zaplatiť žalobcovi 8 371,22 € s príslušenstvom počítaným odo dňa nasledujúceho po doručení žaloby žalovanému. V prevyšujúcej časti príslušenstva žalobu zamietol. Súčasne súd priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnej výške. Súd svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že základ nároku žalobcu (vydanie bezdôvodného obohatenia) je daný (pretože žalovaný odovzdal nebytové priestory žalobcovi až v septembri 2016) a sporná bola len výška žalobcom uplatneného nároku. Pokiaľ ide o výšku uplatneného nároku (obvyklého nájomného za oba nebytové priestory v dome Viedenská 34,36 v rozhodnom období - od 1. 4. 2012 do 30. 4. 2013) súd, vzhľadom na znalecké posudky N.. Š. (súdom ustanovený znalec v konaní 24C/138/2012), N.. V. (súkromný znalecký posudok doručený žalobcom) a N.. T. (súkromný znalecký posudok doručený žalovaným) a vzhľadom na vyjadrenia niektorých realitných kancelárií, skonštatoval, že znalecký posudok N.. T. stanovil obvyklé nájomné v sume podstatne nižšej oproti ostatným listinám a súd ho považoval za neobjektívny z dôvodu, že citujeme: „vychádzal len z nájomných zmlúv uzavretých s MČ Košice - Ťahanovce, ktoré sú organizačne prepojené s Magistrátom mesta Košice, z toho dôvodu sa javí ako účelový a nepoužiteľný ZP...“(ods. 30 rozsudku). Žalovaný v priebehu konania vzniesol niekoľko námietok voči znaleckému posudku, vyhotovenému súdom ustanoveným znalcom N.. Š., rovnako aj voči znaleckému posudku N.. V.. Súd prvej inštancie sa však s týmito námietkami nijako nevysporiadal. Znalec N.. Š. (súdom ustanovený znalec v konaní 24C/138/2012) vypočítaval východiskovú a technickú hodnotu oboch nebytových priestorov, ale s týmito hodnotami vôbec nepracoval. Výšku nájomného za žalované obdobie vypočítal ako obvyčajný matematický priemer hodnôt a údajov získaných z podkladov troch realitných kancelárií. Ešte ani ten priemer znalec nepreviedol do výpočtov správne (napr. za rok 2010 vypočítal síce priemer vo výške 3,71 eur, ale vo svojom výpočte použil sumu 3,75 €). Znalec sa pri svojich výpočtoch pomýlil aj v počte mesiacov za rok 2010, 2013. V znaleckom posudku vôbec nebol zohľadnený účel nájmu, umiestnenie, ani užívania schopnosť nebytových priestorov a ani ich technická vybavenosť. Žalovaný v konaní ďalej namietal aj „odhady“ realitných kancelárií, ktoré oslovil žalobca. Realitné kancelárie si do cien nájmov započítavajú aj svoje marže a predmetné nebytové priestory nimi neboli ani ohliadnuté. Tieto námietky sa aj plne potvrdili. Napr. realitná kancelária EN - Real s. r. o. oznámila žalobcovi výšku obvyklého nájmu za rok 2010 v rozmedzí 4,0 - 4,5 eur/nf/mesiac a citujeme: „mierne stúpala na 4,5 - 5,0 eur/m2/mesiac“, kým znalcom N.. Š. za to isté obdobie oznámila výšku nájomného v rozmedzí 3,5 - 4,0 eur/m2/mesiac. Podľa názoru žalovaného, tieto „hrubé odhady“ cien nájmov, získané od realitných kancelárií, nemôžu byť podkladmi pre výpočet obvyklého nájomného. Ani s týmito námietkami sa súd prvej inštancie nevysporiadal. Žalovanému vôbec nie je jasné, ako mohol súd prvej inštancie akceptovať závery neúplného znaleckého posudku N.. V., ktorá vôbec neposudzovala nebytový priestor č. 3 - 2 nachádzajúci sa v suteréne domu Viedenská 34, 36 (výpočet výšky obvyklého nájomného za tento nebytový priestor nebol predmetom jej posudku). Výhovorky žalobcu, že nebytový priestor v suteréne domu nebol žalovaným sprístupnený neobstoja, pretože žalobca si vstup do neho vybudoval z bytového domu a kedykoľvek počas konania mohol doručiť doplnok svojho súkromného znaleckého posudku. Nebytové priestory č. 3 - 1 a č. 3 - 2 (ďalej aj „NP č. 3-1 a NP č. 3-2“) v dome na Viedenskej 34, 36 (podľa aktuálneho výpisu z LV č. XXXX L. W. Ú. B.É. Ť. už neexistujú, na základe rozhodnutia príslušného stavebného úradu došlo k zmene ich využitia) neboli rovnocenné. Líšili sa svojou výmerou, umiestnením (1. poschodie, suterén), účelom využitia, technickou vybavenosťou (NP č. 3-1 sociálne zariadenia, podlahy, vykurovanie, denné svetlo a NP č. 3-2 úzke suterénne okná s obmedzeným prienikom denného svetla, bez kúrenia, s prechádzajúcimi rozvodmi tepla, teplej a studenej vody naprieč celým priestorom, s vodovodnou šachtou) a prístupnosťou (NP č. 3 - 1 priamo z ulice, NP č. 3 - 2 nepriamy a obmedzený prístup cez spoločné časti a zariadenia domu a cez technickú miestnosť v dome). Z obsahu znaleckého posudku N.. T. (str. 10 a 11 posudku) vyplýva, že neboli porovnávané len nájomné vzťahy (zmluvy) uzatvárané len s prenajímateľom - Mestskou časťou Košice - Sídliisko Ťahanovce, ale aj zmluvné vzťahy, ktoré uzatváral žalobca (v pozícii prenajímateľa). Vzhľadom na námietky, pochybenia znalca N.. Š.Č. a nepresnosti jeho znaleckého posudku (č. 55/2017)

a vzhľadom na neúplnosť znaleckého posudku N.. V., dospel žalovaný k názoru, že ich závery sú pre toto konanie nepoužiteľné. Preto si nechal vypracovať súkromný znalecký posudok Ing. Moravským. Tento znalec vypočítal výšku obvyklého "nájomného u oboch nebytových priestorov zvlášť za žalované obdobia (vrátane toho, ktoré je predmetom tohto konania), a to porovnaním nájomov oveľa väčšieho počtu nebytových priestorov (podľa názoru žalovaného, čím väčší počet nájomov na porovnanie, tým objektívnejší výpočet výšky nájmu), jeho znalecký posudok je úplný (na rozdiel od znaleckého posudku N.. V.), vo svojom znaleckom posudku zohľadnil všetky špecifiká oboch nebytových priestorov a dal odpovede na všetky súdom uložené otázky (úlohy znalca Ing. Moravského boli totožné s úlohami uloženými súdom v konaní 24C/138/2012 N.. Š.). Podľa názoru žalovaného, pýtať tú istú výšku ušlého nájomného za dva tak diametrálne odlišné a rôzne nebytové priestory (za žalované obdobia) je nemožné. Aj laikovi je jasné, že výška ušlého nájomného za žalované obdobie musí byť u oboch nebytových priestoroch rôzna (vzhľadom na uvedené, by žalobca oba nebytové priestory určite neprenajal za tých istých podmienok (aj ďalšie úkony žalobcu svedčia o tom, že po neúspešných pokusoch o ich prenájom žiadal radšej zmenu účelu ich využitia). Žalobca si ako v tomto konaní, tak aj v ostatných súdnych konaniach, v ktorých sú žalované ďalšie obdobia (č. k. 36C/115/2010, č. k. 24C/138/2012, č. k. 42C/124/2015, č. k. 11C/58/2016 a č. k. 39C/52/2017) uplatňuje jednu (jednotnú) výšku nájomného za oba nebytové priestory a súd to aj týmto rozhodnutím odobril a potvrdil. Žalovaný namieta, že ak mal súd za to, že v konaní nie je potrebné zisťovať výšku obvyklého nájomného za oba nebytové priestory zvlášť, bolo zbytočné ukladať znalcomi N.. U. ( v konaní 24C/138/2012) takúto úlohu.

11. V podanom vyjadrení žalobca uviedol nasledovné: Z obsahu odvolania podľa názoru žalobcu vyplýva, že žalovaný v princípe namieta skutkové zistenie súdu prvej inštancie ohľadom výšky bežného nájomného, teda odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) C.S.P. Vo vzťahu k ostatným uplatnením odvolacím dôvodom ( ust. § 365 ods. 1 písm. b), d) a h) C.S.P. ) žalovaný v princípe okrem úroku z omeškania neuvádza žiadne zdôvodnenie . Napriek uvedenému sa žalovaný sa z dôvodu právnej istoty vyjadri postupne k všetkým uplatnením odvolacím dôvodom:

K údajnému nesprávnemu procesnému postupu, ktorý mal mať za následok znemožniť žalovanému, aby uskutočňoval jemu patriace práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP). Uvedený odvolací dôvod nepochybne neexistuje. V priebehu konania nedošlo k porušeniu žiadnych procesných práv na strane žalovaného . Žalovaný sa mal možnosť vyjadriť k akejkol'vek skutočnosti v priebehu konania, boli mu predložené všetky písomnosti, bol predvolaný na každé pojednávanie, mohol sa k všetkým dôkazom vyjadrovať a rozhodnutie súdu I. inštancie je aj riadne odôvodnené . Súčasne v tejto súvislosti je potrebné uviesť, že uvedený odvolací dôvod je daný iba ak nesprávny procesný postup súdu, znemožňujúci realizáciu práv strany sporu, dosiahne určitú intenzitu, ktorá odôvodní záver, že celé konanie sa javí ako nespravodlivé. K porušeniu takýchto procesných práv žalovaného s takýmto dôsledkom určite nedošlo a žalovaný to v konečnom dôsledku s prihliadnutím na obsah jeho odvolania ani netvrdí. Vo vzťahu k tvrdeniu žalovaného ktoré nesystematicky uviedol v závere svojho odvolania kde tvrdí, že sa súd prvej inštancie nevysporiadal s námietkami žalovaného ohľadom odhadov realitných kancelárií a znaleckých posudkov N.. Š. H. N.. V.H.W. čím údajne porušil právo na spravodlivý proces udávame, že súd sa s uvedenými námietkami vysporiadal v rámci bodu 30 odôvodnenia rozhodnutia . To, že sa s nimi žalovaný nestotožňuje však nezakladá porušenia práva na spravodlivý proces.

K údajne inej vade, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci ( ust. § 365 ods. 1 písm d) CSP): Tento odvolací dôvod v princípe zahŕňa akékoľvek procesné pochybenie súdu, ktoré nie sú subsumovateľné pod iné odvolacie dôvody, avšak len v prípade ak mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci . Z rozhodovacej praxe súdov vyplýva, že sa jedná napr. o situáciu nesprávnej realizovanej manudukčnej povinnosti, vykonanie nezákonne získaného dôkazu, porušenie viazanosti súdu inými rozhodnutiami, vypočutie svedka bez poučenia o práve odmietnuť vypovedať . K žiadnej takejto procesnej vade, ktorá by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie súdu však v priebehu konania na súde I. inštancie nedošlo a aj uvedený odvolací dôvod nie je daný .

K údajne nesprávnemu zisteniu skutkového stavu na základe vykonaných dôkazov (ust. § 365 ods. 1 písm. f) CSP). K nesprávnym skutkovým zisteniam z vykonaných dôkazov súd dospeje nesprávnym vyhodnotením dôležitosti alebo pravdivosti dôkazov, alebo porušením pravidiel formálnej logiky , prípadne súd zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývali, prípadne neprihliadol na skutočnosti, ktoré boli preukázané. K takejto situácii však nedošlo. Žalovaný v rámci odvolania spochybňuje správnosť záverov znaleckého posudku súdom ustanoveného znalca N.. Š., súkromného znaleckého posudku N.. V. ako aj správnosť záverov vyplývajúcich z potvrdení realitných kancelárií. Za jediný správny považuje súkromný znalecký posudok ním osloveného znalca N.. T.. V tejto súvislosti

poukazujeme na ust. § 191 C.S.P. v zmysle ktorého dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy a to každý jednotlivito a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo . Súd I. inštancie správne konštatoval, že v konaní existuje väčšie množstvo dôkazov preukazujúcich tvrdenie žalobcu o tom, že obvyklá výška nájomného je minimálne v sume požadovanej žalobcom . Jediný, na poslednú chvíľu žalovaným predložený dôkaz ( znalecký posudok N.. T. ) uvádza odlišnú výšku bežného nájomného. Za takejto situácie súd I. inštancie správne v súlade s ust. § 191 CSP posúdil všetky dôkazy jednotlivito ale aj v ich vzájomnej súvislosti a správne dospel k záveru, že výška obvyklého nájomného predstavuje minimálne žalovanú sumu. V tejto súvislosti zdôrazňujeme, že výška bezdôvodného obohatenia požadovaná žalobcom je správna a jasne vyplýva z viacerých nasledovných skutočností a dôkazov:

- Znaleckého posudku N.. Š. č. 55/2017 (súdom ustanoveného znalca)
- Súkromného znaleckého posudku N.. Q. V. č. 05/2017
- Potvrdení realitných kancelárií o bežnej výške nájomného
- Z výšky dojednaného nájomného v zmluvách doložených žalobcom (v tej istej lokalite mu iný nájomcovia bežne a dlhodobo platia nájomné okolo 40 €/m2/rok)
- Žalovanú sumu bezdôvodného obohatenia pôvodne navrhol sám žalovaný a 1 rok takéto platby aj žalobcovia sám platil.

Naviac podľa názoru žalobcu nemožno vychádzať zo znaleckého posudku N.. T. aj z toho dôvodu, že ním stanovená cena je diametrálne odlišná od ceny obvyklého nájomného, ktorá vyplýva z ostatných existujúcich dôkazov . Uvedený znalec použil pri určení výšky nájomného tzv. porovnávaciu metódu pričom vychádzal z 9 nájomných zmlúv z toho v prípade 5 nájomných zmlúv ide o zmluvy kde je prenajímateľom mestská časť Ťahanovce a výška nájmu v uvedených zmluvách je od 23,76 €/m<sup>2</sup> a rok po 11,14/m<sup>2</sup>/rok . Uvedené sumy nájomného sú diametrálne odlišné od súm za ktoré reálne a bežne prenajíma nebytové priestory v danej lokalite žalobca kde znalec akceptoval 4 zmluvy s výškou nájmu od 35,07 €/m<sup>2</sup>/rok po 42,10 €/m<sup>2</sup>/rok. Sumy nájomného sú tak odlišné, že znalec podľa nášho názoru nemohol použiť tento typ určenia nájomného v prípade ak by jeho snahou bolo objektívne určiť nájomné . Medzi najvyššou a najnižšou výškou nájomného je rozdiel 31 €/ m<sup>2</sup>/rok! To, že mestská časť Košice - Ťahanovce z nám neznámych dôvodov prenajíma priestory za netrhové nájomné predsa nemôže byť základom stanovenia obvyklého nájomného . Ak žalobca bez problémov v danej lokalite prenajíma obdobné priestory za sumy okolo 40 €/ m<sup>2</sup>/rok je jasné, že by tak mohla robiť aj Mestská časť Košice - Ťahanovce . Podľa názoru žalobcu nie je náhodou, že žalovaný nepredložil znalcovi žiadne iné zmluvy ako zmluvy od Mestskej časti Ťahanovce. Uvedenou metódou by znalec v prípade ak by mu boli predložené iba zmluvy doložené do súdneho spisu žalobcom dospel k záveru, že bežné nájomné je v danej lokalite 40,29 €/ m<sup>2</sup>/rok (42 + 42 + 42,10 + 35,07 /4). V prípade ak by použil ba zmluvy predložené žalovaným dospel by k záveru, že nájomné je 16,43 €/m<sup>2</sup>/rok (19,77 + 12,53 + 11,14 + 14,97 + 23,76 /5) čo je takmer o 2,5 x menej . Už aj z uvedeného je zrejmé, že uvedená metóda nemôže byť na základe týchto podkladov objektívna. Znalec pritom ani len neuvádza, že by sa pokúsil zistiť v danej lokalite výšku nájomného v iných priestoroch ako tých, ktoré mu predložil žalovaný ako zadávateľ objednávky . Znalec sa takisto vôbec nezaťažoval ani tým, aby sa výšku obvyklého nájomného pokúsil za takejto situácie zisťovať dotazom na realitné kancelárie . Pritom všetky realitné kancelárie či už tie na ktoré sa obrátil žalobca alebo súdom ustanovený znalec uviedli, že výška nájomného je takmer o 50 % vyššia ako určil žalovaným ustanovený znalec. Čo sa týka tvrdení žalovaného o rôznej povahe nebytových priestorov je potrebné uviesť, že výška bezdôvodného obohatenia bola požadovaná za všetky priestory bezdôvodne užívané žalovaným a pri jej stanovení sa určila výška požadovaná za oba priestory. Ak by žalobca požadoval iba bezdôvodné obohatenie za nebytový priestor č. 3 - 1 bola by výška bezdôvodného obohatenia prepočítaná na výšku nájmu za 1m<sup>2</sup> prenajatého priestoru vyššia ako 35 €/ m<sup>2</sup>/rok. Naviac opätovne pripomíname, že uvedenú výšku ako bežné nájomné aj za nebytový priestor č. 3-2 navrhol samotný žalovaný a za 1 rok takéto nájomné žalobcovia aj reálne uhradil. S poukazom na vyššie uvedené považujeme aj tento odvolací dôvod za nedôvodný.

K údajne nesprávnemu právnenému posúdeniu veci súdom I. inštancie ( ust. § 365 ods. 1 písm h) CSP). Uvedený odvolací dôvod žalobca nijako neodôvodnil . O nesprávne právne posúdenie môže ísť v prípade ak súd neaplikoval príslušnú právnu normu, aplikoval nesprávnu normu, obsah právnej normy nesprávne interpretoval alebo správne zvolenú a správne interpretovanú normu nesprávne aplikoval. Žiadnu z vyššie uvedených eventualít nesprávneho právneho posúdenia žalovaný ani len netvrdí. Súd vec posúdil ako bezdôvodné obohatenie podľa ust. § 451 ods. 1 a 2 a podľa ust. § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súčasne výšku bezdôvodného obohatenia posúdil s ohľadom na obvyklé nájomné čo plne zodpovedá existujúcej rozhodovacej praxi súdov. V žiadnom prípade teda nedošlo k nesprávnemu právnenému posúdeniu veci súdom I. inštancie.

Návrh vo veci samej a žiadosť o oznámenie termínu vyhlásenia rozsudku: S prihliadnutím na doteraz uvedené preto navrhujeme, aby odvolací súd rozsudok súdu I. inštancie v súlade s ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil ako vecne správny a zaviazal žalovaného na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

12. Odvolací súd bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods.1 CSP - Na prejednanie odvolania nariadi odvolací súd pojednávanie vždy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie alebo to vyžaduje dôležitý verejný záujem.) prejednal odvolanie v rozsahu vyplývajúcom z § 380 ods.1,2 CSP a rozsudok vo všetkých výrokoch potvrdil podľa § 387 ods.1,2 CSP, lebo je vo výroku vecne správny, na čom nič nemení ani podané odvolania.

13. Obsah práva na spravodlivý proces (right to fair trial) je pomerne široký a medzi jeho zložky možno zaradiť predovšetkým (o. i.) aj právo na vyporiadanie sa so všetkými relevantnými skutočnosťami v konaní zo strany súdu a právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia.

14. Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej len SR) opakovane judikoval, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces (konanie) podľa Čl.46 ods.1 Ústavy SR (uverejnenej pod č.460/92 Zb., v znení neskorších ústavných zákonov), Čl.36 ods.1 Listiny základných práv a slobôd (úst.zák.č.23/91 Zb.) a Čl.6 ods.1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (uverejneného oznámením č.209/92 Zb. a č.102/99 Z. z.) je aj právo strán sporu na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu.

15. Podľa § 220 ods.2 CSP v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

16. Odvolací súd pripúšťa z hľadiska následkov podaného odvolania, že celkom výnimočne sa v praxi môžu vyskytnúť aj prípady, v ktorých písomné vyhotovenie rozhodnutia nebude obsahovať ani len zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu. V súlade s právnymi závermi vyjadrenými v rozhodnutiach ESLP môže však o takýto výnimočný prípad ísť len vtedy, keď nedostatočné odôvodnenie rozsudku vykazuje znaky (až vady) najzákladnejšej dôležitosti pre súdny systém, alebo vady zásadnej hrubej a podstatnej, prípadne ak sa zrušením napadnutého rozhodnutia má dosiahnuť náprava „justičného omylu“. Len v takomto výnimočnom prípade môže uvedená okolnosť zakladať prípustnosť odvolania z hľadiska odvolacích dôvodov podľa § 289 CSP, lebo len takto charakterizovaný nedostatok odôvodnenia rozhodnutia môže svojou intenzitou právnych dôsledkov odvolania prekročiť rámec väd konania.

17. Odvolací súd sa stotožňuje s dôvodmi uvedenými v rozsudku súdu prvej inštancie, poukazuje na doterajšiu argumentáciu odvolateľa a keďže nepochybne bolo v konaní preukázané, že zo znaleckého posudku N.. T. nebolo možné vychádzať (tento znalec použil pri určení nájomného tzv. porovnávaciu metódu, pričom vychádzal z 9 nájomných zmlúv, z toho v prípade 5 nájomných zmlúv išlo o zmluvy, kde je prenajímateľom mestská časť Ťahanovce a výška nájmu je od 23,76 €/m<sup>2</sup> až po 11,14 m<sup>2</sup>/rok). Komparatisticky teda medzi najvyššou a najnižšou výškou nájmomného nemôže byť rozdiel 31 €/m<sup>2</sup>/rok. Mestská časť Košice-Ťahanovce totiž z neznámych dôvodov prenajíma priestory za netrhové nájomné, čo je však pravdivé, avšak nemôžu znalci toto nájomné brať za základ stanovenia obvyklého nájmomného.

18. Posúdenie veci podľa § 451 a § 100, § 101 OZ o premlčaní bolo súdom prvej inštancie vykonané správne a ak si dali obe strany vyhotoviť súkromný znalecký posudok, obvyklé nájomné stanovené realitnými kancelárkami a znalcami N.. V. H. N.. Š. v danej lokalite v spornom období za nebytové priestory sa navzájom podstatne nelíšilo a ešte k námietkam započítania žalovaného odvolací súd dopĺňa, že v roku 2016 sa snažil započítať realizované investície vo výške 150 784 € do výšky nárokov uplatneného žalobcom, avšak žalobca vzniesol námietku premlčania, lebo od 15.8.2002, od ukončenia investícií už dávno uplynula trojročná premlčacia doba (uplynula dňom 15.8.2005). Keďže nárok si prvý krát uplatnil

žalovaný podaním zo dňa 11.5.2016 je nemožné priznať premlčanú pohľadávku žalovanému (uznesenie NS SR 2MCdo/18/2007 zo 16.12.2008)..

19. Zákonné je rozhodnutie súdu prvej inštancie, lebo na jeden mesiac užívania predmetných nebytových priestorov podľa návrhu žalobcu sa mal žalovaný obohatiť o čiastku 8 371,22 €, čo bežné nájomné za celú dobu neoprávneného užívania predstavovalo 35 €/m<sup>2</sup>/rok za rozlohu 220,78 m<sup>2</sup>, čo je na jeden mesiac užívania 643,94 € x 13 mesiacov, čo je čiastka priznaná súdom 8 371,22 € a zodpovedá aj znalcom N.. Š. v rámci určenej výšky obvyklého nájomného.

20. Vychádzajúc z uvedeného argumentačne potom nie je odvolanie žalovaného relevantné. V žiadnom prípade v znaleckých posudkoch, ktorý si obstarali strany sporu, nešlo o tzv. hrubé nájom, kde by nemal byť zohľadnený účel nájmu umiestnenia a užívania schopnosť nebytových priestorov a ani ich technická vybavenosť.

21. Odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok podľa § 387 CSP a o trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 CSP, lebo i keď bol žalobca úspešný, neboli mu priznané trovy v odvolacom konaní, keďže bolo potrebné aplikovať viacero právnych predpisov na daný spor, čo považuje odvolací súd za dôvod hodný osobitného zreteľa aj vzhľadom na viacero (5 sporov) žalovaného pri vzniku bezdôvodného obohatenia po užívaní nebytových priestorov. Preto neboli priznané úspešnej strane sporu trovy.

22. Pomer hlasov, akým bolo rozhodnutie prijaté: 3 hlasy za (§ 393 ods.2 druhá veta CSP).

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

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.

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).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

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.

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

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. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom.

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.