

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 22Co/1/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8117223093
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 01. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Kandriková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8117223093.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Kandrikovej a členov senátu JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Michala Boroňa v spore žalobcu: H. S., W.. XX.XX.XXXX, F. Š. XX, XXX XX T., právne zastúpeného JUDr. Michalom Feciľakom, advokátom so sídlom Jesenná 8, 080 01 Prešov, proti žalovanému: JASTA Slovakia, s.r.o., Orechová 5, 080 01 Prešov, IČO: 36 491 799, právne zastúpenému: AK - TARABČÁK s.r.o., so sídlom Hlavná 13, 080 01 Prešov, IČO: 36 859 109 o vydanie bezdôvodného obohatenia, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 8C/46/2017-318 zo dňa 31.5.2019 jednohlasne takto

rozhodol:

- I. Mení rozsudok v časti zamietavého výroku II. tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 77,28 eura s 5 % úrokom z omeškania z tejto sumy od 9.11.2017 do zaplatenia, to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.
- II. V prevyšujúcej časti zamietavého výroku II. rozsudok potvrdzuje.
- III. Žalobca má nárok na náhradu trov celého konania voči žalovanému v rozsahu 100 % z prisúdenej istiny, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Prešov (ďalej len súd prvej inštancie) vo výroku I. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 479,78 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z tejto sumy od 9.11.2017 do zaplatenia, to všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku; vo výroku II. v prevyšujúcej časti žalobu zamietol a výrokom III. uložil žalobcovi povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 68 %.

2. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil podľa ust. § 128 ods. 1, 2, § 451, § 456, § 458 ods. 1, § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995.

3. V odôvodnení súd prvej inštancie poukázal na skutočnosť, že z LV č. XXXX, k.ú. L. vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. L., zapísaných na LV č. XXXX, okrem iného aj parcely KN-E č. XXX - orná pôda o výmere 2149 m², ktorá je predmetom tohto konania. Pozemok žalobcu sa nachádza v oplotenom areáli F. Q. H. Š. Y. U. L.. Jedná sa o zastavané územie okrajovej časti mesta T..

V konaní nebolo sporné, že žalovaný užíva pozemok žalobcu vytvorený geometrickým plánom č. XXX/XXXX vyhotoveným K.. M. F. dňa 30.3.2017 - parc. KN-C č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m², a to tým, že na ňom leží stavba kravína, súp. č. XXXXX, zapísaná na LV č. XXXX, k.ú. L., ktorá je vo vlastníctve žalovaného.

Zo znaleckého posudku M. G. U. V., L. S., Č.. XX vypracovaného na žiadosť žalobcu za účelom určenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov, okrem iného aj parc. KN-C č. XXXX/X a KN-C č. XXXX/XX, nachádzajúcich sa v k.ú. L., súd zistil, že znalecký ústav stanovil všeobecnú hodnotu nájmu porovnávacou metódou takto: za rok 2015 vo výške 8,73 €/m2/rok, za rok 2016 vo výške 8,70 €/m2/rok, za rok 2017 vo výške 8,66 €/m2/rok.

Zo znaleckého posudku č. X/XXXX vypracovanom K.. X. V. na základe uznesenia súdu v konaní vedenom pod sp. zn. 9C/7/2012 prvoinštančný súd zistil, že znalkyňa stanovila všeobecnú hodnotu nájmného parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, k.ú. L., vo výške 1,61 €/m2/rok za rok 2010, resp. 1,57 €/m2/rok za rok 2011.

Znalecká organizácia A. L..C..I.. kontrolným znaleckým posudkom č. XX/XXXX k vyššie uvedenému znaleckému posudku K.. X. V. stanovila výšku nájmu parc. KN-C č. XXXX/X, zastavanej bývalým objektom kravína vo vlastníctve inej osoby ako vlastníka pozemku, v roku 2010 na sumu 1,57 €/m2/rok, v roku 2011 na sumu 1,61 €/m2/rok a v roku 2012 na sumu 1,57 €/m2/rok. Znalecká organizácia použila metódu polohovej diferenciacie. Posudzovaný pozemok sa taktiež nachádza v oplotenom areáli F. Q. H. Š.M. Y. U. L., pričom sa jedná o zastavané územie okrajovej časti mesta T.. V areáli sú situované objekty pre poľnohospodárske účely.

Z podania družstva E. T. zo dňa 30.4.2019 a nájomnej zmluvy uzavretej s Y. F. (č.l. 304) súd 1. inštancie zistil, že družstvo si od prenajímateľky prenajíma parc. KN-E č. XXX a KN-E č. XXX/X, k.ú. L., pričom výška nájmného na obdobie 5 rokov za výmeru 2350,5 m2 činí 156,- €.

Slovenský pozemkový fond v odpovedi na výzvu súdu uviedol, že v súčasnosti nemá s Družstvom E. T. uzatvorenú platnú nájmnú zmluvu na pozemky nachádzajúce sa v hospodárskom dvore L. v k.ú. L.. Pre uvedený subjekt je rozpracovaný návrh nájomnej zmluvy na poľnohospodárske účely, v rámci ktorého bude jednotková výška nájmného za hektár pozemkov v hospodárskom dvore L. predstavovať 46,2585 € ročne.

Súd 1. inštancie mal za to, že v prejednávanej veci je nesporné, že budova vo vlastníctve žalovaného sa nachádza na pozemku - parc. KN-C č. XXXX/X vo vlastníctve žalobcu. V konaní nebolo tvrdené, že ide o stavbu na cudzom pozemku umiestnenú neoprávnenne, ale daný stav je výsledkom prevodov vlastníctva, ktoré nastali po postavení stavby, a ktoré spôsobili rozdielnosť vlastníctva pozemku a stavby. Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého, ak tento nie je stanovený predpisom, je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravídla právo užívania veci vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá; najčastejšie ide o nájmnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájmného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Pokiaľ ide o tvrdenie žalovaného, že žalobcom predložený geometrický plán nezodpovedá skutočnosti, pretože žiadne výklenky na budove nie sú, a teda ani výmera pozemku pod budovou nie je správna, súd 1. inštancie uviedol, že táto námietka je irelevantná, nakoľko geodet vychádzal zo záväzných údajov katastra nehnuteľností a dôkazné bremeno ohľadom skutočnosti, že reálna výmera pozemku pod budovou je menšia, je v tomto prípade na žalovanom, ktorý to však nepreukázal.

V súvislosti s parcelou KN-C č. XXXX/XX nebolo medzi stranami sporné, že na tejto parcele je vybudovaná cesta, ktorá je samostatnou stavbou, a ktorá nie je vo vlastníctve žalobcu. Súd 1. inštancie sa stotožnil s námietkou žalovaného, že žalobca nemá v tejto časti aktívnu legitímáciu na to, aby mohol uplatňovať nárok voči žalovanému, nakoľko žalovaný prechádza po ceste a nie po pozemku. Žalobca by si svoj nárok mohol uplatňovať voči vlastníkovi cesty a až ten by bol oprávnený uplatňovať nárok za bezdôvodné obohatenie voči žalovanému.

Pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia prvoinštančný súd vychádzal z maximálnej hodnoty nájmného určeného v znaleckom posudku znaleckej organizácie A. L..C..I.., pokiaľ ide o určenie výšky nájmu za m2 na obdobie jedného roka, t.j. 1,61 €. V prípade znaleckého posudku znaleckého ústavu, ktorý určuje cenu nájmu rádovo 5x vyššiu, sa súd prvej inštancie stotožnil s námietkami žalovaného voči tomuto znaleckému posudku s tým, že znalecký posudok M. V. je nepresvedčivý z hľadiska skutočností, ktoré vzal za rozhodujúce pre svoje závery, a to najmä z hľadiska, že porovnával pozemky, ktoré sú svojim umiestnením a využitím neporovnateľné s parcelou, ktorá je predmetom tohto konania. V znaleckom posudku č. XX znalecký ústav dospel k hodnote nájmného porovnávacou metódou, pričom podkladom pre porovnanie boli iba nájmné zmluvy predložené žalobcom. Znalecký ústav teda iniciatívne nevyhľadal iné nájmné zmluvy, ktoré by sa týkali porovnateľných pozemkov priamo v areáli, a keďže zadávateľom nebol súd, nemohol si potrebné podklady vyžiadať ani z katastra nehnuteľností, čo značne znížilo možnosti pre porovnanie. Absentuje tu teda existencia viacerých a od seba nezávislých

podkladov vhodných na porovnanie. Zároveň v zmluvách predložených žalobcom je vlastníkom objektov - stavieb (napr. parkoviska, skladovacích priestorov, nebytových priestorov) rovnaká osoba ako vlastníkom pozemku, čo má nepochybne vplyv aj na výšku nájomného. Okrem toho súd 1. inštancie dodal, že zo znaleckého posudku znaleckého ústavu nevyplýva, že možnosť využitia areálu, súčasťou ktorého je posudzovaná parcela, je v budúcnosti vyššia ako v súčasnosti.

Podobne ani znalecký posudok L. U. F. (č.l. 161) nezodpovedá posudzovanej realite, pretože znalecký posudok, na základe ktorého uplatňuje žalobca svoj nárok, porovnáva pozemky v priemyselnej zóne mesta, ktoré sú vzdialené viac ako 1 km vzdušnou čiarou od pozemku, ktorý užíva žalovaný, pričom sú to pozemky celkom iného charakteru ako je porovnávací pozemok.

Pokiaľ ide o žalobcom napádanú metódu polohovej diferenciacie zvolenú znaleckou organizáciou A. L..C..I., súd má za to, že je len na znalcovi, akú metódu zvolí. Použitie porovnávackej metódy znaleckým ústavom je pre súd nepresvedčivé z dôvodov vyššie uvedených. Metóda polohovej diferenciacie je rovnocenná s porovnávacou metódou. Novelou vyhlášky č. 492/20004 Z.z. došlo k doplneniu možnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu, a teda nie k nahradeniu jednej metódy druhou metódou.

Pri svojom rozhodovaní súd bral do úvahy aj to, že stavba (bývalý kravín) žalovaného sa nachádza na hospodárskom dvore a spĺňa podmienky vymedzenia poľnohospodárskeho pozemku podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, podľa ktorého pozemok na účely tohto zákona je taký pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou alebo časť tohto pozemku, pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.

Záväzkový vzťah z bezdôvodného obohatenia vzniká v okamžiku, keď ten, kto sa obohatil, majetkový prospech získal. Bezdôvodné obohatenie na základe užívania pozemku bez právneho dôvodu vzniká každým dňom užívania. Súd 1. inštancie na základe vyššie uvedených skutočností zaviazal žalovaného na zaplatenie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 7.11.2015 do 6.11.2017 (t.j. 731 dní) v sume 479,78 € vychádzajúc pritom pri jej výpočte z výmery 149 m² a výšky ročného nájomného 1,61 €/m². V prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

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 Občianskeho zákonníka povinný splniť dlh prvého dňa potom, čo ho veriteľ o plnenie požiadal. Za prvú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia súd považoval doručenie žaloby žalovanému na vedomie dňa 7.11.2017, a preto sa žalovaný dostal do omeškania nasledujúci deň, t.j. od 9.11.2017. K uvedenému dňu bola základná úroková sadzba ECB vo výške 0 % a teda úrok z omeškania činí 5 %.

Súd zamietol návrh žalovaného na vykonanie dokazovania znaleckým ústavom - L. M. G. a to vypracovaním znaleckého posudku na ocenenie nájmu porovnávacou metódou porovnaním so zmluvami predloženými žalovaným, nakoľko vypracovanie ďalšieho posudku by bolo v danej veci nevhodné a len by neprímerane predĺžilo toto konanie. Súd taktiež nevykonával obhliadku na mieste samom, nakoľko mal k dispozícii fotodokumentáciu z miesta samého. Okrem toho uvedený návrh bol podaný po uplynutí koncentračnej lehoty, podobne ako návrh na vyzvanie spracovateľa geometrického plánu k tomu, či bol na tvári miesta, v dôsledku čoho súd nemusí prihliadať na tieto návrhy, o čom bola strana konania poučená.

4. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol s poukazom na ust. § 262 ods. 1 a § 255 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP) s tým, že žalobca bol úspešný v časti zaplatenia 479,78 eura, čo v pomere k pôvodnej žalovanej sume 3.005,11 eura predstavuje cca 16 % a žalovaný vo zvyšných 84 %. Miera úspechu žalovaného je teda v rozsahu 68 %.

5. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca, a to v rozsahu výrokov II. a III. tohto rozsudku, nakoľko súd prvej inštancie vo vzťahu k napadnutým výrokom rozsudku dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a odvolaním napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Mal za to, že súd prvej inštancie sa nesprávne stotožnil s námietkou žalovaného, že žalobca vo vzťahu k parcele KN C č. XXXX/XX nemá v tejto časti aktívnu legitímáciu na to, aby mohol uplatňovať nárok voči žalovanému, nakoľko žalovaný prechádza po ceste a nie po pozemku. K tomuto tvrdeniu žalobca uviedol, že „cesta“ nachádzajúca sa na pozemku

parcely KN C č. XXXX/XX je súčasťou pozemku a v prípade, že by sa tento pozemok oplotil, žalovaný by nemal prístup do objektu - kravína z južnej časti. Poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 22Cdo/341/2004 a 22Cdo/52/2002 a zdôraznil, že pozemok charakterizovaný ako miestna komunikácia môže mať len jedného vlastníka a že ním nemôže byť osoba iná, ktorá stavebnou činnosťou iba upravila povrch takéhoto pozemku. Mal preto za to, že žalobca má voči žalovanému nárok aj za užívanie 1/3 z výmery parcely KN C č. XXXX/XX.

Odvolaťel poukázal ďalej na to, že prvoinštančný súd mu priznal bezdôvodné obohatenie za žalované obdobie iba vo výške 479,78 eura a nie v požadovanej výške 3.005,11 eura s odôvodnením, že vychádzal z maximálnej hodnoty nájomného určeného v znaleckom posudku č. XX/XXXX, ktorý bol vyhotovený znaleckou organizáciou A. L..C..I.., ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nájmu iných pozemkov ako tých, ktorých užívanie bez právneho dôvodu je predmetom sporu v prejednávanej právnej veci a to vo výške 1,61 eura/m²/rok pozemku a neakceptoval znalecký posudok č. XX vypracovaný A. Ú. M. G. U. V., L.Á. S., ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nájmu predmetných pozemkov za rok 2015 vo výške 8,73 eura/m²/rok, za rok 2016 vo výške 8,70 eura/m²/rok a za rok 2017 vo výške 8,66 eura/m²/rok. Keďže v totožnej skutkovej a právnej veci vedenej na OS Prešov sp.zn. 20Co/14/2016, súd prvej inštancie priznal žalobcovi nárok na základe voľnej úvahy a tento rozsudok bol Krajským súdom v Prešove sp.zn. 4Co/53/2017-280 zrušený, nakoľko s touto voľnou úvahou sa odvolací súd nestotožňoval, lebo na stanovenie tejto výšky bezdôvodného obohatenia sa v spise nenachádzali potrebné dôkazy, mal odvolateľ za to, že nakoľko znaleckým posudkom č. XX/XXXX nebola stanovená výška bezdôvodného obohatenia za pozemky, ktorých užívanie je predmetom tohto sporu, tak aj v prejednávanej veci súd prvej inštancie stanovil výšku nájmu pozemkov voľnou úvahou.

Nesúhlasil s konštatovaním súdu prvej inštancie v súvislosti so žalobcom napádanou metodikou polohovej diferenciácie zvolenou znaleckou organizáciou A. L..C..I.. s odôvodnením, že je len na znalcovi, akú metódu zvolí, pretože znalec pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov alebo pri výpočte všeobecnej hodnoty nájmu metódou polohovej diferenciácie nedokáže objektívne stanoviť ich všeobecnú hodnotu, čo vyplýva aj zo Zborníka prednášok zo seminára vydaného Ž. G. U. Ž. - Ú.L. L. K.. Aj keď je pravdou, že metóda polohovej diferenciácie je rovnocenná s porovnávacou metódou, je potrebné k tomu uviesť, že metóda polohovej diferenciácie nie je v súlade s európskymi ohodnocovacími štandardami. Zároveň poukázal na skutočnosť, že znalecký posudok č. XX/XXXX spoločnosti A. L..C..I.. je vypracovaný v rozpore s vyhláškou č. 492/2004 Z.z. pretože pochybila najmä tým, že pri posudzovaní správnosti výšky koeficientov neposúdila všetky objektívne dôvody pre ich zaradenie v rámci rozpätia uvádzaného vo vyhláške, nesprávne určila koeficient povyšujúcich faktorov a koeficient redukujúcich faktorov, vybraná metóda polohovej diferenciácie určenia všeobecnej hodnoty pozemku nevystihuje definíciu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti podľa vyhlášky a táto metóda sa už nepoužíva, stanovila všeobecnú hodnotu pozemku, ktorá nezodpovedá realite v danom mieste a čase, čo je taktiež v rozpore s vyhláškou.

Primeraná náhrada v prípade užívania cudzej veci bez platnej nájomnej zmluvy má zodpovedať cene, ktorú by musel za prenájom podobných pozemkov nájomca zaplatiť, ktoré prenajímatelia prenajímajú na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, ktorých cena nie je znížená z dôvodu zaťaženia pozemkov - z dôvodu ich zastavania akýmikoľvek stavbami. S poukazom na judikatúru najvyššieho súdu uviedol, že náhrada za neoprávnené užívanie pozemku zodpovedá trhovému nájomnému v danom mieste a čase a obvyklé nájomné je nájomným tržným. Obohatený je povinný vydať bezdôvodné obohatenie vo výške, ktorú by musel vynaložiť, ak by si chcel v danom mieste a čase podobný pozemok prenajať. To však znamená, že sa musí jednať o nezastavaný pozemok. Na základe minimálne 3 na voľnom trhu uzavretých nájomných zmlúv môže potom znalec z odboru stavebníctva vypracovať znalecký posudok porovnávacou metódou, ktorým určí všeobecnú hodnotu nájmu pozemku. Medzi takéto nájomné zmluvy však nemožno zaradiť zmluvy, ktoré uzavreli vlastníci susedných pozemkov s vlastníkmi stavieb nachádzajúcich sa na ich pozemkoch, nakoľko ani jedna z týchto zmlúv nebola uzavretá na voľnom trhu. Z uvedených dôvodov mal žalobca za to, že nájomné zmluvy, z ktorých súd prvej inštancie vychádzal, ktoré boli uzavreté v čase, keď už boli pozemky dávno zastavané a boli teda uzavreté po niekoľkých rokoch bezplatného užívania, pričom zo strany vlastníkov stavieb ide iba len o akési dočasné riešenie a zabránenie tak žalobe o vydanie bezdôvodného obohatenia, tak takéto nájomné zmluvy nemožno považovať za zmluvy uzavreté na voľnom trhu a v podmienkach voľnej súťaže a na vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu sú nepoužiteľné. Žalobca vzhľadom na vyššie uvedené mal za to, že nájomné zmluvy na susedné pozemky predložené zo strany žalovaného nie sú uzavreté v podmienkach voľnej súťaže, ako to predpokladá vyhláška č. 492/2004 Z.z. Rovnako poukázal odvolateľ na to, že stavba (bývalý kravín) vo vlastníctve žalovaného,

ktorá sa nachádza na predmetnom pozemku vo vlastníctve žalobcu, nie je stavbou na poľnohospodársky účel, nakoľko sa využíva iba na skladovanie rôzneho priemyselného tovaru.

6. Žalobca namietal aj výrok o trovách konania a mal za to, že má nárok na plnú náhradu trov konania vzhľadom na to, že mal plný úspech, čo do základu uplatneného nároku a súčasne výška plnenia vyplývajúca z tohto procesného úspechu závisela výlučne od znaleckého posudku. Navrhol preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil v napadnutých častiach výroku II. a III. rozsudku a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a priznal žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

7. K odvolaniu žalobcu zaslal žalovaný vyjadrenie, v ktorom poukázal na skutočnosť, že podľa názoru žalobcu je cesta na parcele č. XXXX/XX súčasťou pozemku. Tento názor odôvodňuje citovanými rozsudkami Najvyššieho súdu ČR, resp. Ústavného súdu SR, avšak z nich účelovo vyvodzuje právne závery, ktoré z nich pre predmetné konanie nie sú aplikovateľné a ani z nich nevyplývajú. Žalovaný nesúhlasil s názorom žalobcu, že má nárok aj za užívanie 1/3 z výmery parcely č. XXXX/X C KN a v tejto časti považoval rozsudok za správny. Odvolateľ napáda aj priznanú výšku bezdôvodného obohatenia, nakoľko podľa jeho názoru znalecký posudok č. XX/XXXX organizácie A. L..C..I.. stanovil všeobecnú hodnotu iných pozemkov. Žalobca však opomenul, že sú to tie isté pozemky, iba pod iným susedným objektom. Nie je preto pravdou, že sú to iné pozemky. Žalovaný poukazoval na svoje doterajšie vyjadrenia a mal za to, že v napadnutom rozsudku sa súd prvej inštancie správne a jasne vypořiadal so znaleckými posudkami, ako aj porovnávanými zmluvami a predloženými nájomnými zmluvami. Ďalej podľa názoru žalovaného nie je otázka výberu pozemku na porovnanie takou odbornou otázkou, ktorú by mohol zodpovedať iba znalec. Preto rozhodnúť, či znalec použil na porovnanie porovnateľné pozemky, je oprávnený súd. Žalovaný nesúhlasil s tvrdením, že súd prvej inštancie nesprávne vychádzal zo znaleckého posudku č. XX/XXXX A. L..C..I.., nakoľko išlo o pozemky pod susednou budovou, zastavané touto susednou budovou. Nemôže byť žiaden rozdiel vo všeobecnej hodnote pozemku zastavaného susednými stavbami. So záverom znaleckého posudku znaleckého ústavu žalovaný nesúhlasil. Znalecký posudok M. G. V. porovnával pozemky, ktoré sú vzdúšnou čiarou vzdialené 1607 m od sporného pozemku a sú umiestnené na R. G. pri diaľničnom privádzači na smer V. za kruhovým objazdom. Ak znalecký posudok znaleckého ústavu porovnáva neporovnateľné pozemky miestom, časom, ich tvarom, veľkosťou (kvalitou pozemku), takýto znalecký posudok je účelový a ním vyčíslené nájomné nezodpovedá trhovému nájomnému. Žalovaný mal za to, že súd prvej inštancie zhodnotil znalecké posudky v súlade so závermi a právnym názorom v uznesení NS SR sp.zn. 2Cdo/234/2008 v bode 25 rozsudku. Prvoinštančný súd sa náležitým spôsobom vypořiadal s tým, prečo uprednostnil znalecký posudok organizácie A. L..C..I..

Žalovaný mal za to, že je nedôvodná aj námietka k posúdeniu úspechu strán v konaní, pretože žalobca opomína skutočnosť, že žalovaný od počiatku uznával základ nároku na náhradu za zastavanú plochu a namietal proti výške požadovanej žalobcom. V konaní bolo preukázané, že požadovaná výška nie je dôvodná. Z tohto pohľadu mal práve žalovaný plný úspech. Žalovaný považujúc odvolanie za nedôvodné navrhol rozsudok v napadnutej časti potvrdiť a priznať žalovanému nárok na náhradu trov v rozsahu 100 %.

8. V replike žalobca uviedol, že právne názory uvedené v priložených rozhodnutiach sú aplikovateľné aj na predmetné konanie, pričom na tieto žalobca poukazuje práve z dôvodu, že „cesta“ nachádzajúca sa na pozemku parcela KN C č. XXXX/XX je súčasťou pozemku, ktorú nie je možné od pozemku oddeľovať a v prípade, ak by sa tento pozemok oplotil, žalovaný by nemal prístup do objektu kravína z južnej časti. Uvedené znamená, že žalobca je aj v tejto časti žaloby aktívne vecne legitimovaný, a preto má voči žalovanému nárok aj za užívanie 1/3 z výmery tejto parcely. Polemizujúc s tvrdeniami žalovaného v jeho vyjadrení žalobca zotrval na svojich tvrdeniach a to aj v súvislosti s rozhodovaním o trovách konania majúca za to, že v predmetnom konaní bol úspešný v celom rozsahu.

9. V následnej duplike žalovaný nesúhlasne polemizoval so závermi a tvrdeniami žalobcu a zotrval na svojich vyjadreniach (zároveň oznámil, že žalovaný uhradil žalobcovi dňa 21.8.2019 sumu 524,- eur podľa prvoinštančného rozsudku, a to 479,78 eura + 44,22 eura úroky z omeškania - č.l. 438 spisu).

10. V ďalšom vyjadrení žalobca poukazoval na rozsudok OS Prešov 9C/48/2017, ako aj na ďalšie rozsudky okresného a odvolacieho súdu a tiež uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. IV.ÚS 108/2018.

11. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal rozhodnutie v napadnutej časti, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli súdu a webovej stránke odvolacieho súdu a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je čiastočne dôvodné.

12. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

13. So zreteľom na obsah odvolania žalobcu bol v odvolacom konaní preskúmaný výrok II. napadnutého rozsudku o zamietnutí žaloby v prevyšujúcej časti, ako aj výrok o trovách konania. Nakoľko výrok, ktorým súd žalobe čiastočne vyhovel (výrok I.), žalovaný v odvolaní nenapadol, nebol preto v odvolacom konaní predmetom preskúmania a ako taký nadobudol právoplatnosť.

14. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s nesprávnym právnym posúdením a nesprávnymi skutkovými zisteniami, teda, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II.ÚS 78/05).

15. Žalobca tvrdí, že rozsudok súdu prvej inštancie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak sice aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (pozri napr. Najvyšší súd SR, sp. zn. 7Cdo/7/2010).

16. Odvolací súd má za to, že vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol (s výnimkou záveru prvoinštančného súdu o nedostatku aktívnej legitímácie žalobcu k parcele KN C č. XXXX/XX) vyvodený správny právny záver. Ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach s vyššie uvádzanou výnimkou nič nezmenilo.

17. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Bezdôvodným 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.

18. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

19. Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

20. Podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

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.

21. V predmetnom konaní sa žalobca domáha vydania bezdôvodného obohatenia za žalovaným užívané pozemky žalobcu, a to parcely KN C č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m² tým, že na ňom leží stavba kravína, súp. č. XXXXX zapísaná na LV č. XXXX, kat. úz. L., ktorá je vo vlastníctve žalovaného a za parcelu KN C č. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 73 m² tým, že tento pozemok slúži žalovanému ako prístupová cesta k stavbe kravína vo vlastníctve žalovaného. Žalovaný užíva uvedené pozemky žalobcu bez toho, aby mal so žalobcom uzatvorenú nájomnú zmluvu, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Predmetnou žalobou sa žalobca domáha voči žalovanému vydania bezdôvodného obohatenia za uvedené pozemky spolu o výmere 173 m², a to ohľadne parcely KN C č. XXXX/X o výmere 149 m² a 1/3 z výmery parcely KN C č. XXXX/XX o výmere 73 m², čo predstavuje výmeru 24 m² za obdobie od 7.11.2015 do 6.11.2017.

22. Žalovaný sa od počiatku nebránil plateniu za užívanie pozemku žalobcovi, mal však za to, že musí ísť o primeranú náhradu zodpovedajúcu cenám pozemkov v uvedenej lokalite a aj výmere, ktorú užíva. Poukazoval na spis vedený na OS Prešov č.k. 9C/7/2012 a v ňom vypracovaný znalecký posudok K.. X.. V. a spoločnosti A. L..C..I..

23. Náhrada za bezdôvodné obohatenie ohľadne parcely KN C č. XXXX/X bola súdom prvej inštancie priznaná vo výške 1,61 eura/m²/rok s poukazom na znalecký posudok spoločnosti A. L..C..I.. a ohľadne parcely XXXX/XX bola žaloba zamietnutá pre nedostatok aktívnej legitimácie žalobcu.

24. Miestne a účelové komunikácie predstavujú určitú kvalitu pozemku, určité stvárnenie, či spracovanie jeho povrchu. Sú názvami pre druh pozemku. Nemôžu byť teda súčasne pozemkom a súčasne aj stavbou. Nie je možné ich od pozemku oddeľovať (obdobne pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR v rozsudku sp.zn. 22Cdo/341/2004). Pozemok charakterizovaný ako miestna komunikácia môže mať iba jedného vlastníka a nemôže ním byť iná osoba, ktorá stavebnou činnosťou iba upravila povrch takéhoto pozemku (obdobne pozri rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 22Cdo/52/2002).

25. Obdobný právny názor je prezentovaný aj v uzneseniach Ústavného súdu SR sp.zn. IV.ÚS 126/2010, III.ÚS 274/9, I.ÚS 211/2010, v zmysle ktorých „existuje viacero objektov, ktoré nie sú stavbami v zmysle Občianskeho práva, pretože vzhľadom na svoj charakter nemôžu byť súčasne stavbou a pozemkom. Takými sú napr. podľa ustálenej judikatúry komunikácie, ktoré predstavujú určité stvárnenie, resp. spracovanie povrchu zeme v dôsledku stavebnej činnosti.“

26. V súvislosti s odvolacou námietkou žalobcu, v ktorej tvrdil, že súd prvej inštancie sa nesprávne stotožnil s námietkou žalovaného, že žalobca vo vzťahu k parcele KN C č. XXXX/XX nemá v tejto časti aktívnu legitimáciu, nakoľko žalovaný prechádza po ceste a nie po pozemku, odvolací súd udáva, že táto odvolacia námietka je dôvodná. Žalobca tvrdí, že má aktívnu legitimáciu aj ohľadom cesty, pretože cesta je súčasťou pozemku. Odvolací súd má za to, že tak z fotodokumentácie (č.l. 20), ale aj z geometrického plánu č. XXX/XXXX z 30.3.2017 vyhotoveného K.. L. F. (č.l. 16) vyplýva, že nejde o stavbu, ale len o spevnenú plochu, ktorú ako prístup a účelovú komunikáciu užíva aj žalovaný. V tejto časti bolo preto dôvodné priznať žalobcovi bezdôvodné obohatenie za neoprávnené užívanie tohto pozemku v jeho vlastníctve, a to vo výmere 24 m² tak, ako žalobca požadoval, avšak v sume 1,61 eura za rok, a to s poukazom na znalecký posudok spoločnosti A. L..C..I.., s ktorým uvažoval a z ktorého vychádzal aj súd prvej inštancie vo svojom rozsudku. Vzhľadom na žalobcom žalované obdobie od 7.11.2015 do 6.11.2017 bolo dôvodné priznať žalobcovi ešte sumu 77,28 eura (24 m² x 1,61 eura/rok x 2). Zároveň bol žalobcovi priznaný aj úrok z omeškania, avšak až od 9.11.2017 do zaplatenia z dôvodu, že za prvú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia aj odvolací súd považoval až doručenie žaloby žalovanému dňa 7.11.2017, preto s poukazom na ust. § 563 Občianskeho zákonníka bol žalovaný povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho veriteľ o plnenie požiadal a od nasledujúceho dňa, teda od 9.11.2017 sa žalovaný dostal do omeškania. K uvedenému dňu bola základná úroková sadzba ECB vo výške 0 %, a teda úrok z omeškania činí 5 %. Z toho dôvodu bolo potrebné napadnutý rozsudok v časti zamietavého výroku II. zmeniť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku. V prevyšujúcej časti považoval odvolací súd odvolanie za nedôvodné a rozsudok za vecne správny, preto ho v prevyšujúcej časti výroku II. potvrdil.

27. V súvislosti s ďalšou odvolacou námietkou žalobcu ohľadne nesprávne určenej výšky bezdôvodného obohatenia má odvolací súd za to, že táto neobstojí a je nedôvodná. Súd prvej inštancie správne a dostatočne zdôvodnil, prečo pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal zo znaleckého

posudku znaleckej organizácie A. L..C..I., a to v bode 38 napadnutého rozsudku. S týmito závermi sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje. Odvolateľ chcel použiť znalecký posudok M. G. V. č. XX, ktorý však ohodnocoval dotknuté parcely nie ako parcely na poľnohospodárske účely, keď vychádza z porovnania s parkovacími plochami, diaľničným privádzačom a pod. (viď č. 27 a 28 spisu). Naviac posudzované pozemky sú vzdialené 1,6 km od porovnávaných. Znalecký posudok M. G. vyčíslil výšku nájomného diametrálne odlišne ako bola táto vyčíslená v znaleckom posudku č. XX/XXXX organizácie A. L..C..I. a rovnako aj znaleckom posudku č. X/XXXX K. X. V., ktorá vyčíslila nájomné v obdobnej sume 1,61 eura/m²/rok 2010. Naproti tomu znalecký posudok znaleckého ústavu stanovil cenu nájomného niekoľkonásobne vyššej. Ak súd vychádza pri svojom rozhodovaní zo znaleckých posudkov s rozdielnymi závermi, musí ich všetky vyhodnotiť v tom zmysle, ktorý z nich a prečo je preňho určujúci pre podklad rozhodnutia a z akých dôvodov zo záverov druhého posudku nevychádzal. Uvedené skutočnosti vyplývajú aj z odôvodnenia napadnutého rozsudku, ktorý jasne, presvedčivo a dostatočne popísal, z akých dôvodov pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal práve z posudku znaleckej organizácie A. L..C..I. Č. XX/XXXX.

28. S poukazom na vyššie uvedené závery odvolací súd napadnutý rozsudok v prevyšujúcej časti zamietavého výroku II. rozsudok potvrdil.

29. Vzhľadom na zmenu rozsudku v časti bolo odvolacím súdom rozhodnuté o trovách celého tak prvoinštančného, ako aj odvolacieho konania.

30. Podľa § 396 ods. 1, 2 CSP, ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

Ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie.

31. Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. 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.

32. Na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy nová právna úprava neobsahuje tri špeciálne skutkové podstaty (§ 142 ods. 1, 2 a 3 OSP), ale len dve (§ 255 ods. 1, 2 CSP). Na prvom mieste je zásada úspechu a v prípadoch, keď mala strana sporu vo veci úspech len čiastočný, platí pravidlo obsiahnuté v § 255 ods. 2 CSP (pomer úspechu). Zásadu úspechu vo veci treba uplatniť aj na konania, v ktorých výška plnenia závisí od úvahy súdu (sudcovské právo) alebo od znaleckého posudku. V týchto prípadoch však nejde o procesne neúspešného žalobcu, ak mu bola priznaná aspoň časť žalobou uplatneného nároku v zmysle Nálezu Ústavného súdu SR z 15.4.2020, sp.zn. II.ÚS 399/19, ktorého analytická veta znie: „Aj napriek tomu, že nepatrný úspech už Civilný sporový poriadok nepozná (a preto pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov sa podľa Civilného sporového poriadku zohľadňuje každý neúspech), ani nová právna úprava nevylučuje osobitný režim posudzovania úspechu v konaní a nárokov na náhradu trov v prípadoch, keď výška plnenia závisela od znaleckého posudku alebo úvahy súdu, a to z hľadiska výsledku v zásade zhodne, ako podľa doterajšej úpravy.“

33. Pri posudzovaní predmetnej právnej veci je rozhodujúcim kritériom správne zodpovedanie otázky, či v danom prípade výška plnenia požadovaného žalobcom závisela od znaleckého posudku (znaleckých posudkov), resp. od úvahy súdu, prípadne od oboch týchto faktorov. V predmetnej veci súd 1. inštancie vychádzal z troch rozličných znaleckých posudkov, v ktorých bola výška bezdôvodného obohatenia ustálená výrazne odlišnými sumami. Preto súd 1. inštancie dospel vlastnou úvahou k záveru, podľa ktorého za primeranú považoval výšku bezdôvodného obohatenia vychádzajúcu zo ZP č. XX/XXXX organizácie A. L..C..I.. Je teda zrejme, že výsledok konania závisel od znaleckých posudkov, ako aj od úvahy súdu 1. inštancie.

Odvolací súd preto pri rozhodovaní o trovách konania vychádzal zo skutočnosti, že žalovaný sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil a žalobcu nemožno považovať za procesne neúspešného za stavu, že keď mu bola priznaná hoci len časť uplatneného nároku. Z uvedených dôvodov postupom podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov (celého) konania v rozsahu 100 %, avšak z prísudku 557,06 eur (suma 479,78 eur priznaná súdom 1. inštancie + suma 77,28 priznaná odvolacím súdom).

34. O výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením postupom podľa § 262 ods. 2 CSP.

35. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

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 s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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