

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B2-50C/86/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1220205669
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniel Češko
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2025:1220205669.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudcom JUDr. Danielom Češkom v spore žalobcu: Mestská časť Bratislava-Ružinov, so sídlom Mierová 21, 82705 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 00603155, proti žalovanej: I.. K. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. J. T. 831 02 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, zast.: Mgr. Peter Kubovič, advokát, s.r.o., so sídlom Námestie Biely kríž 3, 831 02 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, IČO: 54167370, o zaplatenie 435,60 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n á zaplatiť žalobcovi sumu 991,62 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 256,04 eur od 27.05.2020 do zaplatenia a úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 371,48 eur od 01.06.2023 do zaplatenia a úrokom z omeškania vo výške 7,40 % ročne zo sumy 302,02 od 29.05.2025 do zaplatenia a úrokom z omeškania vo výške 7,4 % ročne zo sumy 4,34 eur od 09.06.2025 do zaplatenia, a úrokom z omeškania vo výške 7,15 % ročne zo sumy 42,96 eur od 17.09.2025 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšku súd žalobu z a m i e t a.

III. Žalobca n e m á nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zaplatenia sumy 435,60 € s úrokmi z omeškania v ročnej sadzbe 5 % zo sumy 435,60 € od 27.05.2020 až do zaplatenia. Dôvodil tým, že žalobca je v súlade s protokolom č. 23 zo dňa 30.10.1991 (ďalej len „protokol“) v spojení s ust. § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ust. § 2 ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov správcom nehnuteľnosti (ako zákonný zástupca) - pozemku registra C, ktorý sa nachádza v katastrálnom území O., mestská časť Bratislava-O., okres Bratislava II, a to pozemku parcelné č. XXXXX/XX o výmere 18 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „predmetný pozemok“). Žalovaná je vlastníčkou nehnuteľnosti - garáže so súpisným č. XXXXX, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie O. (ďalej len „garáž“) a ktorá je vybudovaná na predmetnom pozemku žalobcu. Žalovaná nemá so žalobcom uzavretú akúkoľvek zmluvu, na základe ktorej by bola oprávnená pozemok žalobcu užívať, a teda zo strany žalovanej dochádza k bezdôvodnému obohateniu, ktorým získava majetkový prospech bez právneho dôvodu na úkor žalobcu, nakoľko si prisvojuje úžitkovú hodnotu pozemku žalobcu, a to bez poskytnutia akejkoľvek náhrady. Žalovaná bola žalobcom vyzvaná, a to listom datovaným dňa 28.02.2020 a následne listom datovaným dňa 22.06.2020 k podpisu nájomnej zmluvy č. 1531/2019 za užívanie pozemku žalobcu pod garážou. Túto však odmietla podpísať s odôvodnením (okrem iného), že nesúhlasí s výškou (odplatom) v znaleckom posudku č. 08/2012 zo dňa 20.12.2012 vypracovanom znalkyňou z odboru stavebníctvo, W.. R. Y. (ďalej len „znalecký posudok“) vo výške 8,80 € za m² ročne, čo pri výmere pozemku žalobcu o veľkosti 18 m² predstavuje sumu vo výške 158,40 € za rok užívania. Žalovaná však naďalej bez právneho dôvodu a bez akejkoľvek peňažnej náhrady užíva

pozemok žalobcu, a to dokonca od roku 2015, kedy garáž nadobudla do svojho vlastníctva. V dôsledku prisvojovania si úžitkovej hodnoty pozemku žalobcu bez právneho dôvodu sa žalovaná v zmysle cit. ust. § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka bezdôvodne obohatila na úkor žalobcu, čím bol medzi stranami sporu v súlade s cit. ust. § 489 Občianskeho zákonníka založený záväzkový vzťah a žalovaná je podľa cit. ust. § 451 ods. 1 v spojení s cit. ust. § 456 a s cit. ust. § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka povinná poskytnúť žalobcovi peňažnú náhradu zodpovedajúcu vzniknutému bezdôvodnému obohateniu (t. j. peňažnú náhradu prisvojenej si úžitkovej hodnoty pozemku žalobcu, a to vo výške, ktorá zodpovedá všeobecnej hodnote nájmu takéhoto pozemku - t. j. sume, ktorú by žalovaná bola povinná zaplatiť, keby predmetný pozemok žalobcu užívala na základe platného právneho dôvodu). Výška peňažnej náhrady za užívanie pozemku, ktorú si žalobca uplatňuje v tomto konaní, predstavuje sumu 435,60 € [t. j. 158,40 € (za rok 2018) + 158,40 € (za rok 2019) + 118,80 € (za užívanie pozemku od 01.01.2020 do 30.09.2020)]. Pri vyčíslení tejto dlžnej sumy žalobca vychádzal zo znaleckého posudku. Žalovaná je v omeškaní s vydaním predmetu bezdôvodného obohatenia - so zaplatením peňažnej náhrady a žalobca má preto v súlade s cit. ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s cit. ust. § 3 nariadenia č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nárok na zaplatenie úrokov z omeškania v ročnej sadzbe 5 %, t. j. v sadzbe, ktorá je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného záväzku, a to od 27.05.2020, kedy žalovaná odpovedala na výzvu žalobcu k podpisu nájomnej zmluvy. Na základe vyššie uvedených skutočností sa žalobca v petite tejto žaloby domáha, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi dlžnú sumu (peňažnú náhradu za prisvojovanie si úžitkovej hodnoty pozemku žalobcu) a zákonné úroky z omeškania. Ďalej žalobca poukázal na to, že zaplatenie peňažnej náhrady za prisvojenie si úžitkovej hodnoty pozemku predstavuje vec verejného a spoločensky prospešného záujmu.

2. Žalovaná v písomnom vyjadrení k podanej žalobe poukázala na ustanovenie § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. Žalobca žalobu podal vo vlastnom mene, nie v mene Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorého Pozemok spravuje a ku ktorému sa viaže žalovaný nárok. Žalovaný nárok však nikdy žalobcovi patriť nemôže, nakoľko sám pozemok nevlastní, ani žalovaný nárok žalobca v zmysle ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. nemôže uplatňovať sám vo vlastnom mene. Z uvedeného podľa žalovanej vyplýva, že na strane žalobcu je subjekt, ktorému v žiadnom prípade nemôže patriť žalovaný nárok. Preto je potrebné žalobu zamietnuť z dôvodu absencie aktívnej vecnej legitímácie žalobcu, a to bez ďalšieho skúmania oprávnenosti uplatneného nároku čo do základu a čo do výšky. Ďalej žalovaná dôvodila tým, že pre vznik bezdôvodného obohatenia v tomto prípade je nevyhnutným predpokladom, aby žalobca preukázal svoje tvrdenie, že žalovaná užívala pozemok neoprávnene a bez právneho dôvodu. Toto tvrdenie žalobcu je však nepravdivé a nezodpovedá skutočnosti, pričom žalovaná užíva pozemok oprávnene na základe existujúceho a platného právneho dôvodu. Garáž nadobudla do svojho výlučného vlastníctva v rámci dedičského konania po otcovi žalovanej, W. W. N., ktorý bol predošlým vlastníkom Garáže. Garáž je na pozemku postavená od roku 1969. Odbor výstavby Obvodného národného výboru Bratislava - Ružinov dňa 20.03.1968 vydal pod sp. zn. Výst. XXX/XXXX/XX-XX Rozhodnutie o prípustnosti stavby Garáže. Odbor výstavby Obvodného národného výboru Bratislava - Ružinov dňa 22.12.1969 vydal pod sp. zn. Výst. XXX/XXXX/XX/XXX-XXX Rozhodnutie o povolení k trvalému užívaniu stavby Garáže. Odbor výstavby Obvodného národného výboru Bratislava - Ružinov dňa 11.02.1970 určil evidenčné číslo stavby garáže. Garáž bola a je stavbou riadne povolenou v predpísanom stavebnom konaní, ktorého predmetom nepochybne muselo byť aj skúmanie oprávnenosti umiestnenia stavby garáže na pozemku a preukázanie toho, že umiestnenie stavby garáže na pozemku bolo oprávnené a udelil naň súhlas vtedajší vlastník pozemku, t.j. právny predchodca Hlavného mesta SR Bratislavy, pričom rovnako bolo riadne v súlade s platným právom povolené užívanie garáže na pozemku, čo by nebolo možné bez súhlasu vlastníka pozemku. Podľa žalovanej je teda nepochybné, že vlastník pozemku súhlasil s tým, že garáž bude a je na pozemku postavená, súhlasil s tým, že pozemok bude užívaný tým, že na ňom bude a je umiestnená garáž a súhlasil s tým, že na ňom umiestnená garáž sa môže riadne užívať. Žalovaná v skutočnosti disponuje riadnym a platným právnym titulom na užívanie pozemku, nakoľko na jeho užívanie získal súhlas právny predchodca žalovanej od právneho predchodcu terajšieho vlastníka pozemku. Tým je preukázané, že absentuje protiprávnosť užívania pozemku žalovanou, ktorá je však nevyhnutným predpokladom na to, aby mohlo vzniknúť bezdôvodné obohatenie na strane žalovanej užívaním pozemku žalovanou. Z uvedeného dôvodu je podľa žalovanej potrebné žalobu potrebné zamietnuť ako nedôvodnú. Ďalej žalovaná uviedla, že vlastník pozemku, ktorým je Hlavné mesto SR Bratislava, mal celé desaťročia vedomosť o tom, že na Pozemku je postavená Garáž a že Pozemok užíva vlastník Garáže na účely užívania pod stavbou Garáže, čomu svedčí aj tá skutočnosť, že vlastní

Pozemku z pozície správcu dane z nehnuteľností ročne vyrubuje a vyberá od vlastníka garáže daň z nehnuteľností. Žalovaná a jej právny predchodca tiež dlhodobo užívali pozemok na účely stavby garáže a jej užívania s vedomím, že na také užívanie udelil súhlas vlastníka pozemku, ktorý nikdy za dané užívanie nevznášal žiadne nároky voči žalovanej alebo jej právnym predchodcom. Pozemok teda žalovaná užíva dobromyseľne na účely stavby garáže a jej užívania ako oprávnený držiteľ, rovnako ako ho užíval právny predchodca žalovanej už od roku 1969. Na základe uvedeného má žalovaná za to, že boli splnené všetky zákonom vyžadované predpoklady pre nadobudnutie práva užívania pozemku na účely stavby Garáže a jej užívania na pozemku výkonom tohto práva, teda vydržaním. Žalovaná teda užíva pozemok oprávnene ako osoba, v ktorej prospech svedčí právo zodpovedajúce vecnému bremenu na pozemku. Tým žalovaná mala za to, že absentuje protiprávnosť užívania pozemku žalovanou, ktorá je však nevyhnutným predpokladom na to, aby mohlo vzniknúť bezdôvodné obohatenie na strane žalovanej užívaním pozemku žalovanou. Podľa žalovanej, žalobou uplatnený nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 8,80 €/m²/rok, t.j. celkovo v sume 154,80 € ročne, je neprimerane vysoký a nezodpovedá majetkovému prospechu, ktorý žalovaná užívaním pozemku získala a ktorý ušiel žalobcovi. Znalecký posudok č. 166/2019 znalca Dr. W.. O. Q. správnym spôsobom určil hodnotu ročného nájomného v čase relevantnom pre toto súdne konanie, a to v sume 81,70 € ročne za prenájom pozemku. Žalovaná namietala aj premlčanie nároku žalobcu. Navrhovala, aby súd žalobu žalobcu zamietol.

3. Žalobca v písomnej replike k vyjadreniu žalovanej poukázal na to, že žalovanej bol zaslaný návrh nájomnej zmluvy k užívanému pozemku - pozemku pod garážou dňa 17.12.2019, aby užívanie pozemku žalovanou bolo v súlade so zákonom a na základe právneho dôvodu. Vzhľadom na to, že žalovaná odmietla uzatvoriť so žalobcom nájomnú zmluvu k pozemku, žalovaná tento pozemok užíva neoprávnene, a teda bez právneho titulu. Dôvodil tým, že predmetný pozemok, ktorý bol žalobcovi zverený na základe protokolu č. 23, je správca, teda žalobca povinný hospodáriť so zvereným majetkom v súlade so zákonom o majetku obci, správca majetku obce je oprávnený starať sa o majetok obce, ktorý mu bol hlavným mestom Slovenskej republiky zverený do správy a je oprávnený zverený majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade so zákonom o majetku obcí a so zásadami hospodárenia s majetkom obce, pričom ho nenadobúda do vlastníctva ale len do správy. Pri správe majetku obce vykonáva právne úkony v mene obce a koná v mene obce pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce v jeho správe. Žalobca má zákonnú povinnosť majetok obce chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím a používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi. Ak by mestská časť Bratislava-Ružinov ako správca pozemku nekonala, prišlo by k porušeniu jeho povinnosti, ktorá mu je uložená ustanovením § 7 ods. 2. písm. c zákona o majetku obcí. Poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30. mája 2018, sp. zn. 1 Cdo 86/2017, v ktorom sa riešila právna otázka aktívnej legitímácie mestskej časti Bratislava-Staré mesto ako správcu nehnuteľností a rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17. januára 2019, sp. zn. 1Cob/210/2017. Ďalej žalobca uviedol, že v zmysle §9a ods. 9 písm. d) zákona o majetku obcí poslanci Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Ružinov uznesením č. XXX/XL/XXXX zo dňa 26.10.2010 schválili uzatváranie nájomných zmlúv a nájom k nehnuteľnostiam - pozemkom, v katastrálnom území Ružinov, Nivy a Trnávka vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, zvereným do správy MČ Bratislava-Ružinov ako prípady osobitného zreteľa, s dobou nájmu na dobu neurčitú a to k pozemkom, na ktorých sa nachádzajú stavby - garáže, do nájmu vlastníkom týchto stavieb za účelom ich riadneho užívania minimálne za nájomné podľa znaleckého posudku. V zmysle vyššie uvedeného bola dňa 17.12.2019 žalovanej zaslaná nájomná zmluva č. XXXX/XXXX, ktorú odmietla podpísať. V súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva č. XXX/XL/XXXX, kde bola stanovená cena za prenájom pozemku pod garážou 8,80 € za m² ročne. Táto výška bola stanovená v roku 2012, z čoho je zrejmé, že vzhľadom na rastúce ceny nehnuteľností je cena za m² ku dňu kedy bol zaslaný návrh nájomnej zmluvy podstatne vyššia. V roku 2015 bol robený ďalší znalecký posudok, v ktorom bola cena za m² k danému pozemku stanovená na 13,66 € za m² ročne, avšak MČ Bratislava-Ružinov sa na základe rozhodnutia poslancov mestského zastupiteľstva rozhodla ponechať jednotnú nižšiu cenu za prenájom pozemkov pod garážami, aby boli jednotné ceny pre všetkých nájomcov, nakoľko sa zmluvy uzatvárali postupne. Znalecký posudok doložený žalovanou považoval za značne podhodnotený, nakoľko cena za m² v roku 2019 bola stanovená na 4,54 € za m² ročne a všeobecná hodnota pozemku na 1650 €. Len pre porovnanie priložil kópiu znaleckého posudku k danému pozemku z roku 2018 kde všeobecná hodnota pozemku bola stanovená na sumu 3011,40 €.

preto je z pohľadu žalobcu veľmi sporné, akým výpočtom bol znalecký posudok predložený žalovanou zhotovený a spochybňuje jeho výpovednú hodnotu.

4. Žalovaná v písomnej duplike k vyjadreniu žalobcu uviedla, že zo zákonného ustanovenia zákona č. 138/1991 Zb., ktoré opakovane cituje aj žalobca, vyplýva, že žalobca môže uskutočňovať právne úkony pri správe majetku Hlavného mesta SR Bratislavy iba v mene Hlavného mesta SR Bratislavy. Rovnako tak žalobca môže konať pred súdom vo veciach spravovaného majetku Hlavného mesta SR Bratislavy iba v mene Hlavného mesta SR Bratislavy. Žalovaná taktiež upozorňuje súd, že žalobca nikdy pred podaním žaloby od žalovanej neuplatnil žiaden nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, ani k dobrovoľnému vydaniu žiadneho bezdôvodného obohatenia vo svoj prospech žalobca nikdy žalovanú nevyzval, a to zrejme súc si vedomý, že daný nárok žalobcovi neprislúcha, ani mu prislúchať nemôže. Pokiaľ žalobca odkazuje na rozsudok Krajského súdu v Bratislava sp. zn. 1Cob/210/2017, tu uvádzame, že daný sa týkal uplatnenia práva na vypratanie nehnuteľnosti, ktoré môže podľa názoru krajského súdu uplatniť v zmysle § 126 ods. 2 Občianskeho zákonníka aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba. Pokiaľ žalobca odkazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/86/2017, tak tu uvádzame, že daný sa týkal uplatnenia nároku na náhradu škody v zmysle príslušných ustanovení Zákonníka práce a preto nejde o rozhodnutie v rovnakej skutkovej a právnej veci, ktoré by bolo aplikovateľné na tento spor. Žalovaná zotrváva na tom, že preukázala, že sporná garáž bola a je stavbou riadne povolenou v predpísanom stavebnom konaní, ktorého predmetom nepochybne muselo byť aj skúmanie oprávnenosti umiestnenia stavby garáže na pozemku a preukázanie toho, že umiestnenie stavby garáže na spornom pozemku bolo oprávnené a udelil naň súhlas vtedajší vlastník pozemku, t.j. právny predchodca Hlavného mesta SR Bratislavy, pričom rovnako bolo riadne v súlade s platným právom povolené užívanie garáže na pozemku, čo by nebolo možné bez súhlasu vlastníka pozemku s tým, aby sa na danom pozemku garáž umiestnila a týmto spôsobom sa daný pozemok užíval. Pokiaľ žalobca súdu predložil znalecký posudok č. 157/2018, ide iba o znalecký posudok o určení hodnoty nehnuteľnosti, nie však o znalecký posudok o určení hodnoty prenájmu nehnuteľnosti. Vecnú nesprávnosť znaleckého posudku č. 157/2018 zakladajú viaceré skreslenia a nesprávnosti pokiaľ ide o stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie. Žiadala, aby súd žalobu zamietol v celom rozsahu ako nedôvodnú a zaviazal žalobcu na náhradu trov konania žalovanej v celom rozsahu.

5. Uznesením Mestského súdu Bratislava IV č. k. B2-50C/86/2020-168 zo dňa 28.07.2023 súd pripustil zmenu žaloby nasledovne: „Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 853,99 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 435,60 eur od 27.05.2020 do zaplatenia“.

6. Na pojednávaní konanom dňa 09.06.2025 súd rozhodol o návrhu na zmenu žaloby uskutočnenú podaním doručeným súdu dňa 29.05.2025 a doplneným ústne na pojednávaní tak, že pripustil zmenu žaloby nasledovne: „Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 1.169,34 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 435,60 eur od 27.5.2020 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 418,39 eur od 01.06.2023 do zaplatenia a úrokom z omeškania vo výške 7,40 % ročne zo sumy 302,02 eur od 29.05.2025 do zaplatenia a úrokom z omeškania 7,4 % ročne zo sumy 13, 33 eur od 09.06.2025 do zaplatenia“.

7. Na pojednávaní dňa 17.09.2025 súd pripustil zmenu žaloby nasledovne: „Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 1.215,35 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 435,60 eur od 27.5.2020 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 418,39 eur od 01.06.2023 do zaplatenia a úrokom z omeškania vo výške 7,40 % ročne zo sumy 302,02 eur od 29.05.2025 do zaplatenia a úrokom z omeškania 7,4 % ročne zo sumy 13, 33 eur od 09.06.2025 do zaplatenia a spolu s úrokom z omeškania vo výške 7,15 % ročne zo sumy 46,01 eur od 17.09.2025 do zaplatenia“.

8. Na nariadených pojednávaniach súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovanej a listinnými dôkazmi a zistil nasledovné:

9. Na základe protokolu 23 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov sú pozemky zapísané na LV č. X X, X, XX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXXX a XXXX-podľa súpisu vyhotoveného Strediskom geodézie Bratislava pre k. ú. Ružinov a nehnuteľnosti, ktoré nie sú zapísané na LV, ale ku ktorým mal bývalý ObNV Bratislava II. právo hospodárenia na základe kúpnych zmlúv, hospodárskych zmlúv, vyvlastňovacích rozhodnutí, prípadne vlastníckych zápisov v Pozemkovej knihe a v Evidencii nehnuteľnosti na evidenčných listoch k. ú. Ružinov zverené do správy mestskej časti Ružinov.

10. Znaleckým posudkom znalcom W.. R. Y. číslo 08/2012 zo dňa 03.05.2012 bola určená všeobecná hodnota nájmu pozemkov parcela číslo XX/X, XX/XX, XX/XX k. ú. Ružinov, C.-T. ulica, obec Bratislava - m. č. Ružinov. Okres Bratislava II bola určená všeobecná hodnota pozemkov vo výške 15.006,81 eur a hodnota nájmu 8,801 eur/m².

11. Z návrhu nájomnej zmluvy prenajímateľa Hlavné mesto SR Bratislava zastúpeného správcom žalobcom, ktorá mala byť uzatvorená s nájomcom žalovanou vyplýva, že táto je podpísaná len za prenajímateľa, pričom žalovanej bolo navrhované nájomné v zmysle znaleckého posudku a rozhodnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Ružinov Uznesenie č. 553/XL/2010 zo dňa 26.10.2010 v sume 8,80 eur/m², t. j. v prípade 18m² vo výške 1558,40 eur ročne.

12. Žalobca oznámením zo dňa 28.02.2020 v reakcii na list žalovanej zo dňa 04.02.2020 upozornil žalovanú, že emailom zo dňa 17.12.2019 jej bol zaslaný návrh nájomnej zmluvy č. 1531/2019 o užívaní pozemku pod garážou. Poukázal na rozhodnutie miestneho zastupiteľstva o určení nájmu minimálne podľa znaleckého posudku, t. j. 8,80 eur/m². Vyzval žalovanú k podpisu nájomnej zmluvy.

13. V liste zo dňa 27.05.2020 žalovaná poukázala na to, že je od roku 2015 výlučná vlastníčka nehnuteľnosti. Mala za to, že garáž bola postavená so súhlasom vlastníka pozemku. Pozemok užíva v dobrej viere a boli splnené podmienky pre nadobudnutie práva užívania pozemku. Poukázala na znalecký posudok č. 166/2019 a inú sumu nájmu. Uviedla, že má záujem a je pripravená odkúpiť pozemok za cenu stanovenú znaleckým posudkom Dr. W.. O. Q. č. 166/2019.

14. V odpovedi na list žalovanej zo dňa 27.05.2020 žalobca listom zo dňa 22.06.2020 opätovne informoval o tom, ako bola určená cena za nájom pozemku. Nesúhlasil s argumentáciou žalovanej o vydržaní a opätovne vyzval žalovanú k podpisu nájomnej zmluvy.

15. Na základe rozhodnutia o prípustnosti staavby zn. Výst. 327/1360/68-87 Odboru výstavby Obvodného národného výboru Bratislava - Ružinov, bolo W. N., D. XX povolená stavba garáže v Bratislave-Štrkovec, P. ulica.

16. Rozhodnutím Odboru výstavby Obvodného národného výboru Bratislava - Ružinov bolo povolené trvalé užívanie stavby garáží vybudovaných v areáli na P. ulici na sídlisku E..

17. Rozhodnutím Odboru výstavby Obvodného národného výboru Bratislava - Ružinov zo dňa 11.02.1970 bolo W.. N. W. určené pre jeho garáž na ul. P. v Bratislave parcelné číslo XXXXX/XX.

18. Znaleckým posudkom č. 166/2019 vypracovaným znalcom Dr. W.. O. Q. bol určený odhad všeobecnej hodnoty pozemku, nájmu pozemku a vecného bremena, ktoré sa má zriadiť na pozemku parc. č. XXXXX/XX zapísanom na LV č. XXXX, k. ú. Ružinov tak, že všeobecná hodnota pozemku je 1650,- eur a hodnota nájmu je zaokrúhlene 82,- eur /rok.

19. Znaleckým posudkom č. 157/2018 vypracovanom znalcom W.. C. N. zo dňa 12.04.2018 bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov parc. č. XXXXX/X,X, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX,XX ,XXXXX/XX, XX, XX, XXXXX/X, X,X ,5m XX, XX,XX, XX, XX, XX, XX, XX, XXXXX/X, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XXXXX/XXX, XXX nachádzajúcich sa v k. ú. Ružinov, obec Bratislava - mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, spolu vo výške 131.000,- eur. Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená aj znaleckým posudkom číslo 496/2015, k čomu bolo súdu predložené doplnenie č. 1.Celkom išlo o nájom pozemkov vo výške 18.800,- eur.

20. Podľa § 107 ods. 1, 2, 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“), právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo. Ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, prihladne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat'.

21. Podľa ustanovenia § 134 ods. 1 OZ, oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutelnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

22. Podľa ustanovenia § 151n ods. 1 OZ, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe

23. Podľa ustanovenia § 151o ods. 1 OZ vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

24. Podľa § 451 ods. 1, 2 OZ, 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.

25. Podľa § 456 OZ, 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.

26. Podľa § 458 ods. 1 OZ, 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.

27. Podľa § 6 ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, správa majetku obce je súhrn oprávnení a povinností správcu alebo mestskej časti k tej časti majetku, ktorú im obec zverila do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca alebo mestská časť sú oprávnení a povinní majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky, udržiavať ho v užívateľskom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce; mestská časť tiež v súlade so štatútom mesta.

28. Podľa § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom obce. Správca alebo mestská časť vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Správca alebo mestská časť koná v mene obce pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce, ktorý spravuje.

29. Podľa § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.

30. Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, mestské časti sú právnickými osobami, ktoré za podmienok ustanovených zákonom a štatútom samostatne hospodária s vlastným majetkom a s vlastnými finančnými zdrojmi, ako aj s majetkom, ktorý im bol zverený.

31. V konaní nebolo sporné, že žalobca - Mestská časť Bratislava-Ružinov je správcom majetku nehnuteľnosti v súlade s protokolom č. 23 zo dňa 30.10.1991 v spojení s § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a ust. § 2 ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave. pozemku registra C, ktorý sa nachádza v k. ú. Ružinov, mestská časť Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, a to pozemku parc. č. XXXXX/XX o výmere 18 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXX, ktorý je vo vlastníctve obce - Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „predmetný pozemok“). Na základe rozhodnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Ružinov - uznesenia č. 553/XL/2010 zo dňa 26.10.2010 bolo v zmysle §9a ods. 9 písm. d) zákona o majetku obcí schválené uzatváranie nájomných zmlúv a nájom k nehnuteľnostiam - pozemkom, v k. ú. Ružinov, Nivy a Trnávka vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, zverenom do

správy MČ Bratislava Ružinov ako prípady hodné osobitného zreteľa s dobou nájmu na dobu neurčitú a to k pozemkom, na ktorých sa nachádzajú stavby - garáže, do nájmu vlastníkom týchto stavieb za účelom ich riadneho užívania za minimálne nájomné podľa znaleckého posudku. v sume 8,80 eur/m², t. j. v prípade 18m² vo výške 1558,40 eur ročne. Znaleckým posudkom znalcom W. R. Y. číslo 08/2012 zo dňa 03.05.2012 bola určená všeobecná hodnota nájmu pozemkov parcela číslo XX/X, XX/XX, XX/XX k. ú. Ružinov, C.-T. ulica, obec Bratislava - m. č. Ružinov. Okres Bratislava II a bola určená všeobecná hodnota pozemkov vo výške 15.006,81 eur a hodnota nájmu 8,801 eur/m².

32. V konaní taktiež nebolo sporné, že žalovaná je vlastníčkou nehnuteľnosti - garáže so súpisným č. XXXXX, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Ružinov (ďalej len „garáž“) a ktorá je vybudovaná na predmetnom pozemku žalobcu. Žalovaná garáž nadobudla do svojho výlučného vlastníctva v rámci dedičského konania po otcovi žalovanej, W. W. N., ktorý bol predošlým vlastníkom Garáže. Garáž je na pozemku postavená od roku 1969. Odbor výstavby Obvodného národného výboru Bratislava - Ružinov dňa 20.03.1968 vydal pod sp. zn. E.. XXX/XXXX/XX-XX Rozhodnutie o prípustnosti stavby Garáže. Odbor výstavby Obvodného národného výboru Bratislava - Ružinov dňa 22.12.1969 vydal pod sp. zn. Výst. XXX/XXXX/XX/XXX-XXX Rozhodnutie o povolení k trvalému užívaniu stavby Garáže. Odbor výstavby Obvodného národného výboru Bratislava - Ružinov dňa 11.02.1970 určil evidenčné číslo stavby garáže.

33. Žalobca si svoj nárok uplatňoval titulom vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetného pozemku žalovanou bez uzatvorenej nájomnej zmluvy. Bezdôvodné obohatenie je v Občianskom zákonníku konštruované ako záväzkový právny vzťah medzi tým, kto sa na úkor iného obohatil, a tým, na úkor koho došlo k bezdôvodnému obohateniu. Pre bezdôvodného obohatenie nie je zavinenie podmienkou vzniku zodpovednosti. Vymáha sa tu teda len objektívny stav, keď niekto získal majetkový prospech na úkor iného bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať (§ 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka) tomu, na úkor koho sa získal (§ 456 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 (§ 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

34. Žalovaná v konaní namietala aktívnu legitímáciu žalobcu. Ako už súd uviedol, nebolo sporné, že žalobca je správcom predmetného pozemku vo vlastníctve obce - Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Vo vzťahu k námietke žalovanej o nedostatku aktívnej legitímácie žalobcu súd poukazuje na ustanovenie § 6 ods. 3 zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, podľa ktorého sú správca alebo mestská časť oprávnení a povinní majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky, udržiavať ho v užívaniashopnom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce; mestská časť tiež v súlade so štatútom mesta. Podľa odseku 4 uvedeného ustanovenia správca alebo mestská časť vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Zároveň správca alebo mestská časť koná v mene obce pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce, ktorý spravuje. Ďalšie povinnosti správcu upravuje uvedený zákon v ustanovení § 7 ods. 2 písm. c), podľa ktorého je správca povinný používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi. Podľa ustanovenia § 2 ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, mestské časti sú právnickými osobami, ktoré za podmienok ustanovených zákonom a štatútom samostatne hospodária s vlastným majetkom a s vlastnými finančnými zdrojmi, ako aj s majetkom, ktorý im bol zverený.

35. Podľa názoru súdu je na mieste taký výklad predmetných ustanovení, podľa ktorej v prípade, ak správca uplatňuje svoje práva v súdnom konaní spočívajúce v bezdôvodnom obohatení osobou, ktorá taký majetok užíva, je správca v takom súdnom konaní priamo aktívne legitimovaným subjektom. Ide o osobitné zákonné zastúpenie, pričom vyššie uvedené ustanovenie § 2 ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. doplnené uloženými oprávneniami a povinnosťami v prípade správy majetku štátu podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, priamo ukladajú žalobcovi samostatne hospodáriť so zvereným majetkom. K tomuto záveru súd poukazuje aj na judikatúru Najvyššieho súdu SR, ktorý v rozhodnutí sp. zn. 4Obdo/3/2023 z 25. apríla 2024 (publikovanom ako R55/2024) vo vzťahu k správcovi majetku, ktorým bol VÚC a bezdôvodnému obohateniu užívaním majetku VÚC treťou osobou dospel k záveru, že správca

je aktívne legitimovaný domáhať sa vydania bezdôvodného obohatenia, konkrétne uviedol: „Pokiaľ správca majetku vyššieho územného celku v konaní uplatňuje právo týkajúce sa ním spravovaného majetku, spočívajúce v bezdôvodnom obohatení tretej osoby jeho užívaním, nemožno konštatovať nedostatok jeho aktívnej vecnej legitímácie z dôvodu, že nie je vlastníkom tohto majetku“. Uvedený záver je vo vzťahu k vyššie uvedenému zákonu č. 138/1991 Zb. postavený na rovnakých argumentoch ako v predmetnej veci.

36. Okrem toho podporne súd poukazuje aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. mája 2018, sp. zn. 1Cdo/86/2017 (ktorý uvádzali aj sporové strany), v ktorom najvyšší súd, venujúc sa otázke aktívnej vecnej legitímácie správcu majetku obce, síce pri uplatňovaní nároku na náhradu škody vyplývajúcej z § 6 ods. 4 zákona o majetku obcí (č. 138/1991 Zb.) konštatoval: Správca majetku obce koná v mene obce pred súdmi, ako i pred inými orgánmi v tých veciach, ktoré sa týkajú majetku obce v jeho správe. Z uvedeného vyplýva, že na takéto konanie nie je potrebné osobitné plnomocenstvo, ide teda o prípad zákonného zastúpenia....Zákon výslovne uvádza, že správca koná v mene vlastníka ohľadne zverného majetku pred súdmi a inými orgánmi. Nakoľko správca majetku má zákonnú povinnosť majetok obce chrániť pred poškodením, zničením alebo stratou (§ 7 ods. 2 písm. b/ zákona o majetku obcí) a používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi (§ 7 ods. 2 písm. c/ zákona o majetku obcí), nemožno preto považovať za správny právny záver odvolacieho súdu o tom, že žalobca 2/ nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby na náhradu škody, pretože nie je vlastníkom nehnuteľnosti, na ktorej vznikla škoda, a preto nevznikla škoda jemu. Takýto výklad nie je v súlade so zákonom o majetku obcí (lex specialis) a predstavuje formalistický výklad a aplikáciu práva.“

37. Na toto rozhodnutie sa následne odvolal najvyšší súd aj v ďalšom svojom rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/26/2018 z 25. septembra 2019. Z uvedeného súd preto dospel k záveru, že žalobca je aktívne legitimovaný domáhať sa vydania bezdôvodného obohatenia.

38. Pokiaľ žalovaná argumentovala aj tým, že došlo prípadne k vydržaniu práva vecného bremena k pozemku, súd poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Co/21/2020 zo dňa 29.04.2021, v ktorom súd zhrnul že podmienkou vydržania práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je oprávnená držba trvajúca po zákonom stanovenú vydržaciú dobu. Poukázal na to, že podľa konštantnej judikatúry oprávnená držba (vo všeobecnosti) predpokladá, že držiteľ je v dobrej viere, že mu právo patrí, a že je v tejto dobrej viere so zreteľom na všetky okolnosti; uvedené podmienky musia byť splnené súčasne. (Porovnaj rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Co/21/2020 zo dňa 29.04.2021).

39. Podľa názoru súdu, žalovaná nepreukázala právny titul, na základe ktorého vstúpil ich právny predchodca (prípadne ona samotná) do držby práva k predmetnému pozemku zodpovedajúceho vecnému bremenu. Žalovaná odkazovala na to, že užíva pozemok dobromyseľne ako oprávnený držiteľ, tak ako ho užíval ja jej právny predchodca už od roku 1969 a vlastníkom pozemku, ako aj správca pozemku strpeli užívanie pozemku na účely stavby garáže a jej užívania bez akejkoľvek námietky, a to nepretržite od roku 1969. Žalovaná teda nenamietala, že by nemala vedomosť o tom, že nie vlastníkom pozemku, keď navyše vlastnícke právo Hlavného mesta Bratislavy bolo zapísané na príslušnom liste vlastníctva v katastri nehnuteľnosti. Samotné nepretržité užívanie pozemku so súhlasom vlastníka ešte nezakladá splnenie podmienok vydržania práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, keď držiteľ musí byť v dobrej viere, že mu právo patrí so zreteľom na všetky okolnosti; pričom dobrá viera v presvedčení držiteľa, že na základe určitého titulu bolo zriadené vecné právo (vecné bremeno) a že v takto založenom právnom vzťahu je oprávnený vykonávať právo, ktoré tvorí obsah tohto vzťahu. Oprávnený držiteľ práva zodpovedajúceho vecnému bremenu musí byť presvedčený, že mu (prípadne jeho právnomu predchodcovi) toto právo k pozemku, ktoré je časovo neobmedzené a ktoré zaťažuje pozemok bolo platne zriadené niektorým zo zákonom predpokladaným spôsobom vzniku vecného bremena, a teda, že k cudzej veci vykonáva, mu prináleží, alebo vzniklo (napr. na základe zmluvy, zo zákona). Otázkou existencie dobrej viery je potom potrebné posudzovať z objektívneho hľadiska, t. j. podľa toho, či držiteľ pri normálnej opatrnosti, ktorú od neho možno požadovať, nemal a nemohol mať pochybnosti o tom, že mu právo zodpovedajúceho vecnému bremenu vzniklo.

40. Žalovaná teda tvrdila v konaní len to, že pozemok, rovnako ako jej právny predchodca, nepretržite užíva a užívala a vlastníkom pozemku a správca toto nenamietali. Žalovaná netvrdila konkrétny titul, na základe ktorého by odvodzovala svoje právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Vo svojom vyjadrení

síce uvádza rozhodnutia Odboru výstavby národného výboru, no výslovne tieto ako titul nadobudnutia tohto práva neoznačuje. Vyššie uvedené rozhodnutie o prípustnosti stavby garáže a rozhodnutie o povolení k trvalému užívaniu garáže nezakladali právo zodpovedajúce vecnému bremenu, keďže išlo len o súhlas k trvalému užívaniu garáže. Vyššie uvedené rozhodnutia Odbor výstavby Obvodného národného výboru podľa súdu nie sú právnym titulom nadobudnutia práva zodpovedajúceho vecnému bremenu a bez ďalšieho tieto objektívne nemohli byť považované ani za titul domnelý. Navyše takýto súhlas s trvalým užívaním mohol byť odvolaný, a preto tento nezakladá dobrú vieru držiteľa o vzniku práva zodpovedajúceho vecnému bremenu (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 3 Cdon 398/96 zo dňa 16.12.1998 publikované pod 26 / 2001). Súd taktiež poukazuje na záver Krajského súdu v Bratislave v už vyššie zmienenom rozhodnutí č. k. 3Co/21/2020 zo dňa 29.04.2021, ktorý uviedol, že: „Akýkoľvek súhlas so samotným užívaním pozemku bez ohľadu na to, či bol skutočne daný, prípadne za akých okolností, nemôže byť titulom pre nadobudnutie dobrej viery, že žalovaným patrí právo vecného bremena, ak žalovaní ani netvrdili, že by týmto súhlasom malo byť zriadené vecné bremeno“

41. Z uvedených dôvodov súd posúdil procesnú obranu žalovanej o nadobudnutí práva zodpovedajúceho vecnému bremenu ako nedôvodnú.

42. Žalovaná uvádzala, že garáž nadobudla do svojho výlučného vlastníctva v rámci dedičského konania po otcovi, pričom garáž je na pozemku postavená od roku 1969, pričom túto rovnako, ako aj jej otec užíva oprávnené, a to na základe rozhodnutia Odboru výstavby Obvodného národného výboru Bratislava - Ružinov zo dňa 20.03.1968 sp. zn. Výst. XXX/XXXX/XX-XX o prípustnosti stavby garáže a rozhodnutia Odboru výstavby Obvodného národného výboru Bratislava-Ružinov dňa 22.12.1969 sp. zn. Výst. XXX/XXXX/XX/XXX-XXX o povolení k trvalému užívaniu garáže. Ako už súd uviedol vyššie, predpokladom vzniku bezdôvodného obohatenia nie je protiprávne konanie na strane toho, kto sa bezdôvodne obohacuje. Žalovaná, ako aj jej predchodca síce bola oprávnená užívať predmetné pozemky na základe vyššie uvedeného rozhodnutia, čo však ešte neznamená, že je takéto užívanie bezplatné a za takéto užívanie nie je potrebné platiť. V zmysle rozhodnutia Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava Ružinov uznesením č. 553/XL/2010 zo dňa 26.10.2010 bol schválený nájom k nehnuteľnostiam - pozemkom, v k. ú. Ružinov, Nivy a Tmávka vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy MČ Bratislava Ružinov ako prípady hodné osobitného zreteľa s dobou nájmu na dobu neurčitú a to k pozemkom, na ktorých sa nachádzajú stavby - garáže, za účelom ich riadneho užívania minimálne za nájomné podľa znaleckého posudku. Týmto bolo teda rozhodnuté o tom, že užívanie pozemkov na ktorých sú garáže bude odplátné v danej lokalite, a to za minimálne nájomné stanovené znaleckým posudkom. Súd preto námietky žalovanej o tom, že jej užívanie predmetného pozemku je oprávnené vo vzťahu k nároku žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia posúdil ako nedôvodné.

43. Žalovaná ďalej namietala neoprávnenosť výšky žalobného nároku poukazujúc na novší znalecký posudok č. 166/2019 vypracovaný znalcom Dr. W. O. Q.. Súd uvádza, že žalobca predložil znalecký posudok č. 08/2012 zo dňa 20.12.2012 vypracovaný znalkyňou z odboru stavebníctvo, W. R. Y., kde bolo stanovené nájomné vo výške 8,80 eur / m², čo pri výmere pozemku 18 m² predstavuje sumu 158,40 eur. V žalobe žalobca uvádzal, že vychádzal pri stanovení ceny zo znaleckého posudku. Zo znaleckého posudku č. 08/2012 zo dňa 20.12.2012 vyplýva, že týmto bola stanovená všeobecná hodnota nájmu pozemkov pre parcely číslo XX/X, XX/XX, XX/XX v k. ú. Ružinov, obec Bratislava. Znalecký posudok konkrétne neustanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemku parc. č. XXXXX/XX o výmere 18 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, zapísaného na LV č. XXXX na ktorom je postavená garáž žalovanej. Sporové strany ďalšie znalecké dokazovanie nenavrhovali.

44. Súd k ustáleniu výšky bezdôvodného obohatenia poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, ktorý v odôvodnení uznesenia sp. zn. 5Cdo 8/2009 uviedol, že: „Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu, je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci.“ Tu je namieste vychádzať práve z nájmu za ktorý sa obvykle predmetná vec v danom mieste užíva.

45. Podľa záverov rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/8/2009 zo dňa 13.11.2009 je totiž užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia, 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 spravidla právo užívania veci vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá.

46. Tu je teda namieste vychádzať práve z nájmu za ktorý sa obvykle predmetná vec v danom mieste užíva. K tomu súd opätovne poukazuje na to, že v zmysle §9a ods. 9 písm. d) zákona o majetku obcí poslanci Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava Ružinov uznesením č. 553/XL/2010 zo dňa 26.10.2010 schválili uzatváranie nájomných zmlúv a nájom k nehnuteľnostiam - pozemkom, v k. ú. Ružinov, Nivy a Trnávka vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy MČ Bratislava Ružinov ako prípady hodné osobitného zreteľa s dobou nájmu na dobu neurčitú a to k pozemkom, na ktorých sa nachádzajú stavby - garáže, do nájmu vlastníkom týchto stavieb za účelom ich riadneho užívania minimálne za nájomné podľa znaleckého posudku, t. j. posudku č. 08/2012 zo dňa 20.12.2012. Takýmto spôsobom preto pre danú oblasť bolo záväzne rozhodnutím určené nájomné za užívanie pozemkov na ktorých sú postavené garáže. Okrem toho, že teda za také nájomné sa predmetná vec obvykle v danom mieste užíva, ako uviedol aj Najvyšší súd SR vo vyššie uvedenom rozhodnutí sp. zn. 5Cdo/8/2009 zo dňa 13.11.2009 že, ak výška nájmu nie je stanovená predpisom, je výška vyjadrená peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie. Za takto stanovenú výšku bezdôvodného obohatenia právnym predpisom preto možno podľa názoru súdu považovať práve uznesenie č. 553/XL/2010 zo dňa 26.10.2010, pričom zároveň ide aj o obvyklé nájomné v danej lokalite za užívanie predmetnej veci. Súd preto vychádzal z takto stanovenej výšky nájomného, a to ročné nájomné vo výške 158,40 eur, nakoľko iná výška nájomného by nezodpovedala tomu, za ké nájomné sa obvykle v danom mieste vec užíva.

47. Vychádzajúc z takto stanovenej sumy súd konštatuje, že pôvodne si žalobca uplatňoval nárok za obdobie od 01.01.2018 do 30.09.2020. Žalovaná vzniesla námietku premlčania, ktorú súd vyhodnotil ako dôvodu. Podľa názoru súdu totižto žalobca musel od začiatku vedieť, že so žalovanou nemá uzatvorenú nájomnú zmluvu na užívanie predmetného pozemku a užívaním pozemku žalovanou vzniká na jej strane bezdôvodné obohatenie, a to minimálne od vyššie uvedeného rozhodnutia č. 553/XL/2010 zo dňa 26.10.2010. K tomuto napokon aj žalobca sám predložil návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy, ku ktorej uzatvoreniu nedošlo. Súd preto aplikoval dvojročnú subjektívnu premlčaciu dobu. Premlčaný je preto nárok žalobcu dva roky späť, a teda, pri podaní žaloby dňa 13.10.2020, ide o premlčané obdobie od 01.01.2018 do 12.10.2018. Nepremlčané je obdobie od 14.10.2018 do 30.09.2020.

48. Žalobca rozšíril prvýkrát žalobu podaním zo dňa 31. mája 2023 aj za obdobie od 01.10.2020 do 31.05.2023. Žalovaná aj k tomuto vzniesla námietku premlčania, ktorú súd aj pre tento nárok žalobcu vyhodnotil ako dôvodnú. Premlčaný bol preto nárok žalobcu dva roky späť od doručenia rozširujúceho podania, t. j. pred 31.05.2021 (Účinok zmeny žaloby, ktorým je spočívanie plynutia premlčacej lehoty, nastáva dňom doručenia podania na súd a nie až dňom, kedy súd o zmene žaloby rozhodne. Tento účinok nastane aj v prípade, ak je podanie obsahujúce zmenu žaloby neúplné - R 70/2018). Premlčané je preto obdobie od 01.10.2020 do 30.05.2021. Nepremlčané je obdobie od 31.05.2021 do 31.05.2023. Ďalšie rozšírenie žaloby sa týkalo obdobia od 01.06.2023 do 09.06.2025 a následne od 17.09.2025. (žalovaná k tomuto nevzniesla námietku premlčania). Celkovo teda bol nárok žalobcu dôvodný za obdobie od 14.10.2018 do 30.09.2020 a od 31.05.2021 do 17.09.2025. Súd zistil, že v tomto období ide o 2 285 dní. Pri ročnom nájmom vo výške 158,40 eur pre dané obdobie ide o istinu 991,62 eur (2 285 eur x 0,433972602739726 eur.)

49. Žalobca si uplatnil úroky z omeškania od 27.05.2020. Súd zistil, že k 26.05.2020 išlo o nepremlčanú istinu za obdobie od 14.10.2018 do 26.05.2020 (590 dní) a rovnakým výpočtom dospel k istine 256,04 eur dlžnej k 27.05.2020. Súd preto žalobcovi priznal nárok na úroky z omeškania od 27.05.2020 z tejto sumy. Ďalej si žalobca uplatnil úrok z omeškania od 31.05.2023 (doručenie podania prvého rozšírenia žaloby súdu). Premlčaný bol nárok žalobcu za obdobie 01.10.2020 do 30.05.2021. Nepremlčaný bol nárok za obdobie od 27.05.2020 do 30.09.2020 a 31.05.2021 do 31.05.2023. Išlo o 856 dní x denné nájomné je 371,48 eur. Žalobca si uplatnil od 31.05.2023 sumu 418,39 eur, no dôvodná nepremlčaná bola len suma 371,48 eur z ktorej súd žalobcovi priznal úrok z omeškania od 01.06.2023. Ďalej bol uplatnený úrok z omeškania od 29.05.2025 (doručenie podania druhého rozšírenia žaloby súdu) v sume 302,02 eur. Išlo o obdobie od 01.06.2023 do 28.05.2025, t. j. 727 dní x denné nájomné, t. j. k 29.05.2025 bola žalovaná za toto obdobie v omeškani v sume 315,50 eur. Súd preto žalobcovi priznal nárok na úrok z omeškania zo sumy 315,50 eur od 29.05.2025. Ďalej si žalobca uplatnil úroky z omeškania od 09.06.2025 (uplatnené na pojednávaní). Išlo o obdobie omeškania na istine žalovanej od 29.05.2025 do

08.06.2025, t. j. 10 dní x denné nájomné, a teda 4,34 eur. Ďalej išlo o obdobie od tohto pojednávania 09.06.2025 do nasledujúceho pojednávania 17.09.2025, kde došlo opätovne k rozšíreniu žaloby, t. j. 99 dní, a teda suma 42,96 eur od 17.09.2025 do zaplataenia, v rozsahu ktorej súd priznal žalobcovi nárok na úrok z omeškania tak, ako je uvedené vo výroku I.

50. Vo zvyšku súd posúdil nárok žalobcu ako nedôvodný, a preto tento zamietol (výrok II).

51. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

52. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

53. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Vzhľadom na uplatnenú sumu žalobcom v zmysle poslednej zmeny žaloby 1.215,35 eur a sumu, ktorú súd uložil zaplatiť žalovanej, súd konštatuje, že vo väčšom rozsahu je úspešnou stranou práve žalobca. V priebehu konania, vo vyjadreniach a ani v návrhoch na rozšírenie žaloby si žalobca ale náhradu trov konania neuplatňoval. Súd preto rozhodol tak, že žalobca nemá nárok na náhradu trov konania (výrok III.)

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Mestský súd Bratislava IV v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má uvedenú vadu, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.