

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 7Co/47/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1619202554
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Harvancová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1619202554.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Harvancovej a členov senátu Mgr. Adely Unčovskej a Mgr. Niny Dubovskej, v právnej veci žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvalý pobyt C. XXXX/XX, D., 2/ E. B., nar. XX.XX.XXXX, trvalý pobyt F. XXXX/XX, G., 3/ H. B., nar. XX.XX.XXXX, trvalý pobyt C. XXXX/XX, D., všetci zast. JUDr. Tomáš Vaňo, advokát, so sídlom Námestie SNP 23, 811 01 Bratislava, proti žalovanej: Real A2A s. r. o., so sídlom Hlavná 579/27, Stupava, IČO: 51 101 530, zast. I. I. J. K., advokátka, so sídlom Marianska 1644/32A, Stupava, o zaplatenie 52 079 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Malacky zo dňa 27.03.2024, č.k. 4C/77/2019-683, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie sa v napadnutej časti p o t v r d z u j e.

II. Žalobcom 1/, 2/ a 3/ sa proti žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie výrokom I. konanie v časti o zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 10 553 eur od 2.10.2019 do 5.11.2019, úrokov z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 9 046,77 eur od 6.11.2019 do 31.12.2019, úrokov z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 9 046,77 eur od 6.11.2019 do 31.12.2020 a úrokov z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 5 279,35 eur od 6.11.2019 do 31.12.2021, zastavil. Výrokom II. uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcom 1/ až 3/ spoločne a nerozdielne sumu 14 389,20 eur spolu z úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1 197,91 eur od 30.9.2021 do zaplatenia, s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2 167,26 eur od 30.9.2021 do zaplatenia, s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 528,02 eur od 16.11.2021 do zaplatenia, s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2 876,55 eur od 16.11.2021 do zaplatenia, s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1 686,53 eur od 16.11.2021 do zaplatenia, s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 892,93 eur od 14.10.2023 do zaplatenia a s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3 360 eur od 14.10.2023 do zaplatenia, to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Výrokom III. vo zvyšnej časti súd žalobu zamietol a výrokom IV. priznal žalovanej voči žalobcom 1/ až 3/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 44,74 % s tým, že žalobcovia 1/ až 3/ sú povinní túto náhradu zaplatiť žalovanej spoločne a nerozdielne.

2. Rozhodnutie vo výroku I. právne odôvodnil ust. § 145 ods. 2 a § 146 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) a vecne tým, že žalobcovia zobrali žalobu čiastočne späť pred prvým pojednávaním v časti úrokov z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 10 553 eur od 2.10.2019 do 5.11.2019 a následne po prvom pojednávaní v časti úrokov z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 9 046,77 eur od 6.11.2019 do 31.12.2019, úrokov z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 9 046,77 eur od 6.11.2019 do 31.12.2020 a úrokov z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 5 279,35 eur od

6.11.2019 do 31.12.2021. Keďže žalovaná s čiastočným späťvzatím žaloby súhlasila, súd konanie v tejto časti zastavil. Rozhodnutie vo výroku II. právne odôvodnil ust. § 100 ods. 1, § 107 ods. 1 a 2, § 139 ods. 1, § 451 ods. 1 a 2, § 456, § 458 ods. 1, § 517 ods. 2, § 563 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) a vecne tým, že po čiastočných späťvzatiach žaloby sa žalobcovia 1/ až 3/ v prejednávanej veci domáhali voči žalovanej zaplata sumy 52 079 eur spolu s príslušenstvom, nárok ktorý žalobcovia skutkovo odôvodnili tým, že žalovaná v období od 02.08.2018 do 30.06.2023 užívala ich pozemok parcela registra „E“ parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 4 381 m², zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom pre k. ú. B. (ďalej len „pozemky“), bez akéhokoľvek právneho titulu a bez toho, aby im za to poskytla náhradu, čím žalovaná získala plnenie bez právneho dôvodu. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. B. mal súd za preukázané, že žalobcovia 1/ až 3/ boli ku dňu 15.08.2018 podielovými spoluvlastníkmi predmetného pozemku, každý s podielom 1/3. V konaní nebolo sporným, že spoluvlastnícky vzťah žalobcov k pozemku trval počas celého žalovaného obdobia (od 02.08.2018 do 30.06.2023) a trval až do dňa rozhodnutia súdu vo veci. Z geometrického plánu A. L. M., N. č. XXX/XXXX (v pripojenom spise 7C/2/2017 na čl. 61-67), v spojení s výpisom z listu vlastníctva č. XXXXX, vedeného pre k. ú. B. mal súd za preukázané, že časti pozemku žalobcov o celkovej výmere 1 393 m² sú zastavané stavbami, konkrétne hospodárskymi budovami postavenými na parcelách č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX a dielňami na parcele č. XXXX/XX. Žalovaná tieto stavby nadobudla do svojho výlučného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy, vklad vlastníckeho práva v prospech žalovanej bol povolený dňa 01.08.2018 pod č. V-2284/2018, pričom nebolo sporným, že ich vlastnila aj v čase rozhodnutia vo veci. V konaní žalovaná vzniesla námietku premlčania, pri skúmaní dôvodnosti ktorej súd vzhliadol k tomu, že žalobou doručenou súdu dňa 05.11.2019 si žalobcovia uplatnili voči žalovanej nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia len za obdobie od 02.08.2018 do 02.10.2019, t. j. za menej ako dva roky spätne od podania žaloby, t. z. žaloba bola podaná v rámci dvojročnej subjektívnej a aj trojročnej objektívnej doby. Podaním doručeným súdu dňa 26.10.2021 si žalobcovia uplatnili nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia aj za ďalšie obdobie od 03.10.2019 do 02.08.2021 čo predstavovalo sumu 16 587,31 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 16 587,31 eur od 06.11.2019 až do zaplata. Súd mal za to, že žalobcovia mali vedomosť o tom, že ich pozemok je čiastočne zastavaný stavbami patriacimi tretej osobe z konaní o vydanie bezdôvodného obohatenia vedených na Okresnom súde Malacky pod sp. zn. 7C/81/2011 a 7C/2/2017. O tom, že sa na ich úkor obohacuje žalovaná, získali žalobcovia vedomosť najneskôr dňa 09.08.2019, čoho dôkazom je LV č. XXXXX, vedený pre k. ú. B., ktorý žalobcovia priložili k žalobe a z ktorého vyplýva, že vlastníčkou predmetných stavieb je práve žalovaná. Keďže žalobcovia následne dňa 05.11.2019 podali žalobu v tejto veci a v konaní riadne pokračovali, mal za nepochybné, že počas celého obdobia od 03.10.2019 do 02.08.2021 mali žalobcovia vedomosť o tom, že stavby sa stále nachádzajú na ich pozemku a patria žalovanej. Vyvodil tak, že nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 03.10.2019 do 25.10.2019 (v sume 570,07 eur [(9 046,77 : 365) x 23] spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne z tejto sumy od 06.11.2019 do zaplata), teda viac ako dva roky spätne od uplatnenia zmeny žaloby, je premlčaný z dôvodu uplynutia dvojročnej subjektívnej premlčacej doby (trojročná objektívna premlčacia doba tu bola zjavne dodržaná). Následne žalobcovia zmenili žalobu podaním doručeným súdu dňa 26.09.2023, ktorým si uplatnili nárok za obdobie od 02.08.2018 do 02.08.2021 a požadovali vydať vyššiu sumu bezdôvodného obohatenia, a taktiež si uplatnili vydanie bezdôvodného obohatenia aj za ďalšie obdobie, a to od 03.08.2021 do 30.06.2023. Vychádzajúc z toho, že žalobcovia sa najneskôr 09.08.2019 dozvedeli o tom, že ich pozemok je čiastočne zastavaný stavbami vo vlastníctve žalovanej, súd konštatoval, že právo na vydanie bezdôvodného obohatenia v časti, ktorej sa týkalo vyššie uvedené rozšírenie žaloby, a to za obdobie od 02.08.2018 do 25.09.2021, teda viac ako 2 roky spätne od uplatnenia zmeny žaloby, je premlčané z dôvodu uplynutia dvojročnej subjektívnej premlčacej doby a za obdobie viac ako tri roky spätne od uplatnenia zmeny žaloby (od 02.08.2018 do 25.09.2020) aj z dôvodu uplynutia trojročnej objektívnej premlčacej doby. Vzhľadom k uvedenému vyhodnotil súd námietku premlčania vznesenú v konaní žalovanou ako dôvodnou v časti žalobcami uplatneného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia celkom v sume 6 791,77 eur s príslušenstvom (a/ za obdobie od 02.08.2018 do 31.12.2018 v sume 611,58 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 4 379 eur od 01.01.2019 do 05.11.2019 a s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 611,58 eur od 06.11.2019 do zaplata, b/ za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2019 v sume 1 553,23 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1 553,23 eur od 01.01.2020 do zaplata, c/ za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 v sume 1 553,23 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1 553,23 eur od 01.01.2021 do zaplata, d/ za obdobie od 01.01.2021 do 02.08.2021 v sume 935,44 eur s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 935,44 eur od 01.01.2022 do zaplata, e/ za obdobie od 03.08.2021 do 25.09.2021 v sume 1 568,22 eur [(10 600 : 365) x 54] spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne

zo sumy 1 568,22 eur od 01.01.2022 do zaplattenia), preto v tejto časti žalobu žalobcov zamietol. Pri posudzovaní dôvodnosti zvyšku žalobcami uplatneného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia súd vychádzal z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28.06.2012 sp. zn. 1 Cdo 91/2010. V prejednávanej veci bolo nepochybne preukázané, že v rozhodnom období od 02.08.2018 do 30.06.2023 boli časti pozemku žalobcov o výmere 1 393 m² zastavané nehnuteľnými stavbami (hospodárskymi budovami a dielňami) vo vlastníctve žalovanej, pričom nebolo sporné, že medzi stranami sporu nedošlo k uzavretiu zmluvy oprávňujúcej žalovanú na bezodplatné užívanie pozemku žalobcov. Tvrdenia žalobcov vo vzťahu k nezastavaným častiam pozemku (budovy žalovanej slúžia na ukladanie sena, ktoré sa tam zväža cez pozemky žalobcov) žalovaná poprela. Súd poukázal na závery uvedené v znaleckom posudku znalca A. O. P., ktorý v znaleckom posudku uviedol, že v čase obhliadky dňa 11.11.2021 neboli budovy na pozemku žalobcov užívané a v rámci výsluchu doplnil, že sa na pozemku nachádzali aj neupravené trávnaté porasty. Znalec A. N. Q., ktorý vykonal obhliadku predmetného pozemku dňa 20.04.2022, v znaleckom posudku uviedol, že časť areálu je využívaná ako predajňa stavebnín a druhá časť (kde sa nachádza i pozemok žalobcov) je bez využitia. Rovnako znalecký ústav (ktorého znalkyňa vykonal obhliadku areálu dňa 18.05.2023) v znaleckom posudku skonštatoval, že v čase obhliadky nebol pozemok využívaný - čomu nasvedčuje aj fotodokumentácia, na ktorej sú schátralé budovy žalovanej a okolo nich neupravená trávnatá plocha. Vzhľadom k zhorauvedenému súd uzavrel, že žalobcovia nepreukázali, že žalovaná v rozhodnom období nezastavané časti ich pozemku fakticky užívala. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalovaná je okrem predmetných stavieb sčasti stojacich na pozemku žalobcov, vlastníčkou aj iných stavieb v areáli (k tomu porovnaj výpis z listu vlastníctva č. XXXXX pre k. ú. B. a satelitnú mapu areálu v znaleckom posudku A. N. Q.). Z porovnania výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre k. ú. B. a kópie z katastrálnej mapy v znaleckom posudku znaleckého ústavu súd ustálil, že žalovaná je vlastníčkou pozemkov parcelné číslo XXXX/XXX (nad predmetnými stavbami) a parcelné číslo XXXX/X (pod týmito stavbami), vlastníctvo žalobcov k ďalším pozemkom v areáli ale preukázané nebolo. Žalobcovia existenciu ďalšieho vstupu do areálu cez parcelu č. XXXX/X v konaní nepreukázali (za riadny vstup do areálu nemožno považovať prípadný vstup cez prevádzku stavebnín). Rovnako ani žalovaná v konaní nepreukázala svoje tvrdenie, že vstupná brána do areálu býva pravidelne uzamknutá. Konateľ žalovanej do areálu nechodil pravidelne, keďže podľa jeho vlastného vyjadrenia tam bol za posledné tri roky len tri alebo štyrikrát, z toho naposledy v novembri minulého roka o 18.00 hod. (teda potme), kedy bol areál zatvorený. Uzamknutie oploteného areálu v takýchto večerných hodinách bolo možno očakávať, nakoľko z fotodokumentácie predloženej žalobcami bolo zjavné, že sa v blízkosti brány nachádza uložený stavebný materiál patriaci stavebninám. Fotografie predložené v konaní žalovanou boli vyhotovené až po rozhodnom období, preto pre posúdenie otázky, či brána bývala v tomto období pravidelne zamknutá alebo odomknutá, neboli zásadnými. Súd upriamil pozornosť na to, že predmetný pozemok bol bez problémov prístupný v čase obhliadok vykonaných tromi znalcami za účelom vyhotovenia znaleckých posudkov, a to postupne 11.11.2021 (zo znaleckého posudku A. O. P. vyplýva, že aj za účasti konateľa žalovanej), ďalej 20.04.2022 (kedy obhliadku vykonal A. N. Q.) a 18.05.2023 (okrem znalkyne znaleckého ústavu tam bol prítomný aj konateľ žalovanej a žalobca 2/). V znaleckom posudku znaleckého ústavu sa nachádzali snímky vstupu do predmetného areálu (zverejnené na internete) z augusta 2018, z júla 2019 a z mája 2021, z ktorých vyplýva, že vstupná brána bola cez deň zakaždým otvorená. Z uvedených dôkazov mal súd za preukázané, že vstupná brána do areálu bola v denných hodinách počas rozhodného obdobia pravidelne otvorená, preto konštatoval, že pozemok žalobcov bol dostatočne dostupný. Na základe vykonaného dokazovania súd ustálil, že žalobcom nič nebránilo v tom, aby si nezastavané časti svojho pozemku vhodne upravili tak, aby ich mohli sami užívať, resp. prenajať tretej osobe (napr. ako odstavnú, či úložnú plochu ako je tomu na vedľajšom pozemku). Vzhľadom na to, že žalobcovia v konaní nepreukázali, že žalovaná v rozhodnom období od 02.08.2018 do 30.06.2023 užívala nezastavané časti ich pozemku, a ani to, že by im akokoľvek bránila v užívaní týchto častí pozemku, uzavrel, že žalovanej v súvislosti s nezastavanými časťami pozemku žalobcov nevzniklo bezdôvodné obohatenie, preto ustálil, že žalobcovia majú voči žalovanej nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia len za užívanie tých častí pozemku, ktoré boli zastavané stavbami vo vlastníctve žalovanej, t.j. len z výmery pozemku o veľkosti 1 393 m². Na preukázanie výšky bezdôvodného obohatenia žalobcovia v konaní predložili znalecký posudok A. R. G. č. 257/2012 zo dňa 16.12.2012, ktorý bol vyhotovený pre potreby konania vedeného na Okresnom súde Malacky pod sp. zn. 7C/181/2011 a v ktorom bola všeobecná hodnota nájmu za celý pozemok žalobcov stanovená na sumu 9 046,77 eur ročne, t.j. 2,065 eur za 1 m² ročne. Žalovaná v konaní predložila súkromný znalecký posudok A. O. P. č. 57/2021 zo dňa 12.11.2021, ktorý určil všeobecnú hodnotu nájmu vo výške 0,152 eur za 1 m² pozemku ročne, t.j. za celý pozemok zaokrúhlene 670 eur ročne. Žalobcovia následne predložili súkromný znalecký posudok A. N. Q. č. 88/2022 zo dňa 05.05.2022,

ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nájmu na 2,176 eur za 1 m² pozemku ročne, čo za celý pozemok po zaokrúhlení predstavovalo sumu 9 500 eur ročne. Následne súdom ustanovený znalecký ústav určil všeobecnú hodnotu nájmu za 1 m² pozemku za rok na 2,413 eur, čo je za celý pozemok 10 571,35 eur ročne, zaokrúhlene 10 600 eur. Za časť pozemku o výmere 1 393 m² zastavanú stavbami žalovanej znalecký ústav stanovil všeobecnú hodnotu nájmu na 3 361,31 eur, zaokrúhlene 3 360 eur. Vyššie uvedené závery znaleckého ústavu, ako aj ostatné jeho závery obsiahnuté v znaleckom posudku, súd považoval za logické a presvedčivé, pričom upriamil pozornosť na to, že znalecký ústav sa v rámci odôvodnenia svojho znaleckého posudku v spojení s následným výsluchom jeho znalkyne dostatočne vysporiadal aj s odlišnými závermi znalca A. O. P. a tým aj s argumentáciou žalovanej, ktorá z tohto jeho znaleckého posudku vychádzala. Vo vzťahu k námietkam žalovanej voči záverom znaleckého ústavu súd poukázal na to, že znalec A. O. P., o ktorého závery žalovaná opierala svoje námietky, vo svojom znaleckom posudku určil všeobecnú hodnotu pozemku žalobcov (od ktorej sa odvíja aj výška všeobecnej hodnoty nájmu) na sumu 20 371,65 eur, pričom znalecký ústav ju stanovil diametrálne odlišne, a to na sumu 227 592,95 eur. Uvedený rozdiel vychádzal z toho, že znalec P. oproti znaleckému ústavu použil pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku nižšie hodnoty niektorých koeficientov (najmä koeficientu všeobecnej situácie, koeficientu intenzity využitia, koeficientu funkčného využitia územia a koeficientu redukujúcich faktorov). Pokiaľ znalec P. stanovil hodnotu koeficientu všeobecnej situácie len na 0,80, vychádzajúc z toho, že ide o stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, resp. priemyselné a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov, znalecký ústav na rozdiel od neho zohľadnil, že z hľadiska všeobecnej situácie tu ide o poľnohospodársku oblasť mesta Bratislava, t.j. mesta nad 50 000 obyvateľov, z čoho vyplýva aj zvýšený záujem o nehnuteľnosti, a preto použil koeficient 1,30. V súvislosti s koeficientom intenzity využitia územia znalecký ústav uviedol, že tento sa určuje podľa skutočného využitia pozemku k rozhodnému dátumu. Keďže v čase obhliadky sa na pozemku nachádzali nevyužívané poľnohospodárske budovy, znalecký ústav vychádzal z kategórie „nebytové budovy alebo budovy s nízkym využitím, poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia“ a určil hodnotu koeficientu 0,95. Zaradenie do kategórie „hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov“, ako to urobil znalec P. pri súčasnom určení koeficientu 0,50, považoval znalecký ústav za nesprávne, nakoľko na hospodárskych dvoroch sa spravidla nenachádzajú budovy. Pri koeficiente funkčného využitia územia znalecký ústav uviedol, že sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Znalecký ústav, opierajúc sa aj o územno-plánovaciú informáciu zaslanú mu Mestom Stupava, dospel k záveru, že predmetný pozemok je podľa územného plánu Mesta Stupava súčasťou funkčnej plochy F23-B-01 - Areál poľnohospodárskeho dvora, určený na transformáciu, pričom podmienky jeho využitia sú určené regulačným listom č. 138. Na základe tohto regulačného listu má pozemok funkčné využitie „zmiešané územie - bývanie, občianska vybavenosť, polyfunkcia, šport a rekreácia, podnikateľské aktivity bez negatívneho dopadu na životné prostredie“, pričom konečnú skladbu stanoví územný plán zóny. Hodnotu koeficientu preto znalecký ústav určil z kategórie „plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)“ a s poukazom na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky stanovil koeficient 1,10. Naproti tomu znalec P. vychádzal z toho, že pozemok je súčasťou funkčnej plochy F11 - Areály poľnohospodárskej výroby a rybochovu, pričom v rámci svojho výsluchu uviedol, že na regulačný list č. 138 vôbec neprihliadal, nakoľko z neho nemal dostatok informácií o tom, čo sa dá na pozemku postaviť. Pozemok preto zaradil do kategórie „výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva“ a zvolil koeficient 0,90. Pokiaľ išlo o koeficient redukujúcich faktorov, znalec P. stanovil jeho hodnotu na 0,30 s poukazom na to, že pozemok sa nachádza v obkolesení ďalších pozemkov, je zaťažovaný budovami, bez technickej infraštruktúry, prístupová cesta síce vedie do areálu, ale k pozemku sa ide cez nespevnenú komunikáciu, ktorá nie je evidovaná v katastrálnej mape. Znalecký ústav zvolil hodnotu koeficientu 0,80, čo odôvodnil tým, že je potrebné vybudovať dopravné napojenie na pozemok z verejnej komunikácie. Skonštatoval, že v zmysle prílohy k vyhláške sa rozdielne vlastníctvo budovy a pozemku nemôže v tomto prípade hodnotiť ako redukujúci faktor. Znalkyňa znaleckého ústavu svojou následnou výpoveďou k redukujúcim faktorom doplnila, že každý pozemok je v obkolesení iných pozemkov. V rámci chýbajúceho dopravného napojenia je myslené nielen samotné vybudovanie cestného telesa, ale aj prípadné zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez cudzie pozemky. Skutočnosť, že sa v blízkosti nenachádzajú inžinierske siete, bola zohľadnená už v koeficiente technickej infraštruktúry a nemôže byť zohľadnená dvakrát. Zdôraznila, že výška koeficientu predstavuje odborný znalecký odhad, vlastne sa tým hodnota pozemku znížila o 20 % a mala za to, že redukujúce faktory boli dostatočne zohľadnené. Na otázku žalovanej, či v znaleckom posudku bol hodnotený aktuálny stav pozemku alebo jeho tzv. plánované vyššie využitie v zmysle územného plánu, znalkyňa uviedla, že sa hodnotilo oboje. Aktuálny stav pozemku sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z.

hodnotil v rámci koeficientu intenzity využitia a jeho plánované budúce využitie v zmysle územného plánu v rámci koeficientu funkčného využitia pozemku. Zároveň súd doplnil, že znalecký ústav vo svojom znaleckom posudku taktiež skonštatoval, že Zmluva č. 389663 o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, na ktorú znalec P. odkazoval v znaleckom posudku, v ktorej si Mesto Stupava dohodlo s nájomcom prenájom ornej pôdy za sumu 88,33 eur ročne (0,037 eur za 1 m² za rok), sa týkala pozemkov, ktoré majú v zmysle územného plánu Mesta Stupava určené funkčné využitie „areály poľnohospodárskej výroby a rybochovu“ a na rozdiel od pozemku žalobcov nie sú určené na transformáciu. Znalecký ústav tak postupoval správne, keď uvedenú nájomnú zmluvu nevzal do úvahy. Zároveň súd doplnil, že výška všeobecnej hodnoty ročného nájmu za pozemok žalobcov určená súkromným znaleckým posudkom A. O. P., ktorý predložila do konania žalovaná, je celkom odlišná od výšky stanovenej vo všetkých znaleckých posudkoch, ktoré boli doposiaľ za týmto účelom vyhotovené, či už v tomto konaní (žalobcami predložený súkromný znalecký posudok A. N. Q. - 9 500 eur), alebo v predchádzajúcom konaní vedenom pod sp. zn. 7C/181/2011 (znalecký posudok č. 257/2012 súdom ustanoveného znalca A. R. G. - 9 046,77 eur, žalobcami predložený znalecký posudok č. 81/2012 A. I. K., N. - 11 300 eur). Zohľadňujúc zhorauvedené súd prvej inštancie za podklad pre svoje rozhodnutie vzal znalecký posudok znaleckého ústavu a ako nadbytočný a nevhodný vyhodnotil návrh žalovanej nariadiť kontrolné znalecké dokazovanie znaleckým ústavom. Vychádzajúc zo znaleckého posudku znaleckého ústavu súd ustálil, že obvyklá výška nájomného za 1 m² pozemku žalobcov v období od 02.08.2018 do 02.08.2021 bola 2,413 eur, čo pri výmere 1 393 m² predstavoval zaokrúhlene sumu 3 360 eur ročne. Z rovnakej výšky obvyklého nájomného súd vychádzal aj pri určení výšky bezdôvodného obohatenia za obdobie od 03.08.2021 do 30.06.2023. Zohľadniac záver, že nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 03.10.2019 do 25.10.2019 a za obdobie od 03.08.2021 do 25.09.2021 je v celom rozsahu premlčané, súd priznal žalobcom nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia z výmery pozemku o veľkosti 1 393 m² len za obdobia od 2.8.2018 do 2.10.2019, ďalej od 26.10.2019 do 02.08.2021 a od 26.09.2021 do 30.06.2023. V rámci bezdôvodného obohatenia žalovanej za obdobia od 02.08.2018 do 02.10.2019 a od 26.10.2019 do 02.08.2021 vzal do úvahy, že v zmysle žaloby a prvej zmeny žaloby si žalobcovia za tieto obdobia uplatňovali vydanie bezdôvodného obohatenia vychádzajúc zo znaleckého posudku A. G. vo výške 9 046,77 eur ročne za celý pozemok. Následne druhou zmenou žaloby žalobcovia reagovali na znalecký posudok znaleckého ústavu a na základe neho za tieto obdobia žiadali 10 600 eur ročne za celý pozemok. Žalovaná vo vzťahu k tomuto rozšíreniu (navýšeniu) uplatneného nároku o sumu 1 553,23 eur ročne za celý pozemok úspešne uplatnila námietku premlčania, a to aj za obdobia od 02.08.2018 do 02.10.2019 a od 26.10.2019 do 02.08.2021, preto súd žalobcom za obdobie od 02.08.2018 do 02.10.2019 a od 26.10.2019 do 02.08.2021 priznať nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vychádzajúc len zo sumy 9 046,77 eur ročne za celý pozemok, čo pri výmere 1 393 m² predstavuje sumu 2 876,55 eur ročne. Pri výpočte bezdôvodného obohatenia za zvyšné obdobie od 26.09.2021 do 30.06.2023, súd vychádzal zo sumy 3 360 eur ročne (zo znaleckého posudku znaleckého ústavu). Na základe zhorauvedeného súd priznal žalobcom titulom bezdôvodného obohatenia žalovanej za obdobie od 02.08.2018 do 31.12.2018 (152 dní) sumu 1 197,91 eur $[(2\ 876,55 : 365) \times 152]$, za obdobie od 01.01.2019 do 02.10.2019 (275 dní) sumu 2 167,26 eur $[(2\ 876,55 : 365) \times 275]$, za obdobie od 26.10.2019 do 31.12.2019 (67 dní) sumu 528,02 eur $[(2\ 876,55 : 365) \times 67]$, za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 (1 rok) sumu 2 876,55 eur, za obdobie od 01.01.2021 do 02.08.2021 (214 dní) sumu 1 686,53 eur $[(2\ 876,55\ \text{eur} : 365) \times 214]$, za obdobie od 26.9.2021 do 31.12.2021 (97 dní) sumu 892,93 eur $[(3\ 360\ \text{eur} : 365) \times 97]$, za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 (1 rok) sumu 3 360 eur a za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 (pol roka) sumu 1 680 eur, čo spolu predstavuje sumu 14 389,20 eur. Vychádzajúc z uvedeného súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcom 1/ až 3/ spoločne a nerozdielne sumu 14 389,20 eur a vo zvyšnej časti uplatnenej istiny vo výške 37 689,80 eur (52 079 eur - 14 389,20 eur) žalobu ako nedôvodnú zamietol. Vo vzťahu k žalobcom uplatňovaným úrokom z omeškania mal súd za to, že nakoľko žalobcovia nepreukázali, že by žalovanú pred podaním žaloby a následne pred uplatnením zmien žaloby vyzvali na vydanie bezdôvodného obohatenia za jednotlivé žalobcami uplatňované obdobia, za výzvu na plnenia možno považovať žalobu a jej následné zmeny. Vo vzťahu k priznanej sume bezdôvodného obohatenia vo výške 1 197,91 eur za obdobie od 02.08.2018 do 31.12.2018 a vo výške 2 167,26 eur za obdobie od 01.01.2019 do 02.10.2019, uviedol, že tieto sa stali v zmysle § 563 Občianskeho zákonníka splatnými až 29.09.2021, kedy bola výška úrokov z omeškania 5 % ročne. Priznané sumy bezdôvodného obohatenia vo výške 528,02 eur za obdobie od 26.10.2019 do 31.12.2019, vo výške 2 876,55 eur za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 a vo výške 1 686,53 eur za obdobie od 01.01.2021 do 02.08.2021 boli žalobcami uplatnené v rámci zmeny žaloby doručenej súdu dňa 26.10.2021, ktorá bola doručená žalovanej 14.11.2021 (splatné 15.11.2021, omeškanie 16.11.2021), kedy bola výška úrokov z omeškania

5 % ročne. Súd preto žalobcom priznal v súvislosti s bezdôvodným obohatením žalovanej za obdobie od 26.10.2019 do 31.12.2019 úroky z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 528,02 eur od 16.11.2021 do zaplataenia, za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 úroky z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2 876,55 eur od 16.11.2021 do zaplataenia a za obdobie od 1.1.2021 do 2.8.2021 úroky z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1 686,53 eur od 16.11.2021 do zaplataenia. Priznané sumy bezdôvodného obohatenia vo výške 892,93 eur za obdobie od 26.09.2021 do 31.12.2021, vo výške 3 360 eur za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 a vo výške 1 680 eur za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 boli žalobcami uplatnené v rámci zmeny žaloby doručenej súdu dňa 26.09.2023, ktorá bola doručená žalovanej 12.10.2023 (splatné 13.10.2023, omeškanie 14.10.2023), kedy bola výška úrokov z omeškania 9,50 % ročne. Súd však bol viazaný petitom žaloby, preto priznal žalobcom len úroky z omeškania vo výške 5 % ročne. Vychádzajúc z uvedeného súd žalobcom priznal v súvislosti s bezdôvodným obohatením žalovanej za obdobie od 26.09.2021 do 31.12.2021 úroky z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 892,93 eur od 14.10.2023 do zaplataenia a za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 úroky z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3 360 eur od 14.10.2023 do zaplataenia. Vo zvyšnej časti žalobcami požadovaných úrokov z omeškania súd žalobu ako nedôvodnú zamietol. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa ust. 255 ods. 1 a 2, § 262 ods. 1 CSP, vychádzajúc z uplatnenej istiny, t.j. sumy 52 079 eur. Keďže čiastočné späťvzatia žaloby sa týkali iba príslušenstva, a to časti uplatnených úrokov z omeškania, na rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania nemali žiaden vplyv. Žalobcovia mali úspech v časti sumy 14 389,20 eur (27,63 % z predmetu konania), žalovaná bola úspešná v časti sumy 37 689,80 eur (72,37 % z predmetu konania), preto súd rozhodol tak, že žalovaná má proti žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 44,74 % (72,37 - 27,63) s tým, že žalobcovia sú povinní jej túto náhradu zaplatiť spoločne a nerozdielne. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

3. Proti rozsudku súdu prvej inštancie vo výroku II. a závislému výroku IV. podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná odôvodňujúc odvolanie ust. § 365 ods. 1 písm. b), d), e),f) g) a h) CSP. Mala za to, že z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že užíva resp. užívala dotknuté stavby. Do areálu, v ktorom sa dotknuté stavby nachádzajú nemala počas rozhodného obdobia umožnený nerušený prístup, nakoľko sa tento areál uzamykal (najmä vo večerných hodinách), v dôsledku čoho teda stavby neužívala ani užívať nemohla. Ona ani žalobcovia nemali prístup ku kľúčom a teda fyzicky nemohli na pozemok svojvoľne vstupovať a užívať ho (súhlas s právom prechodu z 21.02.2024), žalobcovia nemali zabezpečenú možnosť neobmedzeného vstupu cez bránu do predmetného areálu. K dotknutému pozemku nie je zabezpečený prístup, resp. prístupová cesta a je možno sa k nemu dostať len prechodom cez 6 parciel, ktoré sú vo vlastníctve tretích osôb. Pričom žalobcovia nemali žiadnym spôsobom zabezpečené právo prechodu cez tieto pozemky. Pre prípad, ak by odvolací súd mal za to, že za užívanie pozemkov zakladajúce bezdôvodné obohatenie sa považuje umiestnenie stavieb vo vlastníctve žalovanej na pozemku žalobcov, namietala hodnotu nájmu dotknutého pozemku, z ktorej súd vychádzal. Závery Znaleckého posudku č. 40/2023 vypracovaného znaleckým ústavom – Slovenská technická univerzita v Bratislave považovala za nesprávne nakoľko v ňom neboli zohľadnené niektoré skutočnosti, ktoré znižujú všeobecnú hodnotu ako aj hodnotu nájmu dotknutého pozemku, oproti hodnote určenej ZP. V analýze prípadných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti (v časti II. bod 2 písm. c) ZP) nebola zohľadnená skutočnosť, že k dotknutému pozemku nie je zabezpečený prístup z miestnej komunikácie. K časti II bod 2 písm. b) ZP uviedla, že v nej uvedené informácie vychádzajú z Regulačného listu č. 138, ktorý je potrebné hodnotiť len ako prípadný výhľad, ktorý v súčasnosti neexistuje. Aktuálnu hodnotu pozemku je potrebné stanoviť zásadne podľa aktuálneho stavu. Aj z Regulačného listu č. 138 vyplýva a) Funkčné využitie F23 : Funkcia určená na vymiestnenie alebo transformáciu. Transformácia areálu, ktorý je v súčasnosti charakterizovaný ako výlučne poľnohospodársky dvor je otázkou niekoľkých rokov., zmena územného plánu je v kompetencii mesta Stupava, b) na vybudovanie absentujúceho dopravného napojenia je potrebné okrem dopravnej štúdie, kapacitné posúdenie, projekt a rôzne súhlasy, c) konečnú skladbu funkcií určí až územný plán zóny, d) funkčná plocha musí byť riešená ako celok. S ohľadom na uvedené znalec nesprávne určil koeficienty pri výpočte hodnoty pozemku. Koeficient intenzity využitia – KV-, ktorý mal určiť v rozsahu 0.50-0,70. Koeficient funkčného využitia územia –Kf mal určiť v rozsahu 0,80-1,00. Koeficient redukujúcich faktorov – Kr mal určiť v inom rozptyle podľa vyhlášky 0,20-0,99. Vyššie uvedené námietky vzniesla aj v konaní aj pri výsluchu znalkyne A. I. S., N., pričom poukázala na časť výpovede znalkyne na pojednávaní dňa 13.10.2023. Nakoľko jej pochybnosti neboli výsluchom znalkyne odstránené navrhla kontrolné znalecké dokazovanie, aby toto navrhol súd alebo sama predloží znalecký posudok. Súd takto navrhnutý dôkaz nevykonal ani neodôvodnil dostatočne prečo dôkaz

nevykonan, pričom znaleckému posudku dal vyššiu váhu. Poukázala na znalecký posudok A. O. P. č. 57/2021, v ktorom je stanovená cena nájmu pozemku vo výške 0,152 eur /m² a Dodatok č. 4 k Nájomnej zmluve č. 993/2003/1306 a Dodatok č. 3 k Nájomnej zmluve č. 933/2003/1306, podľa ktorých mesto Stupava prenajíma poľnohospodársku pôdu za sumu 30eur/ha/rok, t.j. 0,003 eur/m²/rok. Preto ZP stanovená cena nájomného v sume 2,413 eur/m² je absolútne neprimeraná. Súd prvej inštancie sa s vyššie uvedenými dodatkami nevysporiadal a napriek dôvodným pochybnostiam nevykonan znalecké dokazovanie. Mal za to, že závery ZP A. P. neboli relevantným spôsobom vyvrátené. Vzhľadom na uvedené žiadala zopakovať a doplniť dokazovanie v súlade s ust. § 384 ods. 1 a 2 CSP, kontrolným znaleckým posudkom. Ak súd takýto dôkaz nezabezpečí, predloží ho. Na základe uvedeného žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobu zamietol resp. aby napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

4. Žalobcovia sa k odvolaniu žalovanej nevyjadrili.

5. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 a 378 ods. 1 CSP), predmetom odvolacieho prieskumu bol výrok II. (prisudzujúci výrok) a závislý výrok IV. o trovách konania. Výrok I. a výrok III. ako odvolaním nenapadnuté nadobudli právoplatnosť. O odvolaní odvolací súd rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie. Nariadenie pojednávania nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem, ktorého existencia nebola v danom prípade daná. Podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (F. H. v. Portugalsko z 20. apríla 2002) v prípadoch, kde skutkové okolnosti nie sú sporné a právne otázky sa nevyznačujú osobitnou zložitou, neuskutočnenie ústneho pojednávania nespôsobuje ujmu požiadavkám čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ľudských právach (najmä ak pojednávanie na prvom stupni bolo verejné a vyšší súd prejednáva právne otázky).

6. Odvolací súd ako prvoradá konštatuje, že v postupe súdu prvej inštancie nezistil žiadne vady týkajúce sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP).

7. V súvislosti s podaným opravným prostriedkom odvolateľkou zdôrazňuje, že rozsah prieskumu vykonaného v rámci odvolacieho konania je zásadne daný odvolaním (§ 379 a § 380 CSP), podľa ktorého je odvolací súd viazaný návrhom odvolateľa, ktorý zahrňuje v sebe jednak kvalitatívnu ako i kvantitatívnu stránku a sám odvolateľ si spravidla určuje rozsah, v akom má byť napadnuté rozhodnutie odvolacím súdom preskúmané a dôvody, z ktorých má byť preskúmané. Na základe uvedeného odvolací súd preskúmaval rozhodnutie súdu prvej inštancie len v rozsahu dôvodov odvolateľky uvedených v odvolaní.

8. Vo vzťahu k námietkam odvolateľky, že súd prvej inštancie svoje rozhodnutie nedostatočne odôvodnil, odvolací súd poukazuje na to, že na rokovaní občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu, ktoré sa uskutočnilo 3. decembra 2015, bolo prijaté zjednocujúce stanovisko, ktoré je publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 2/2016, a právna veta ktorého znie: „Nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá inú vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ Občianskeho súdneho poriadku. Výnimočne, keď písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu, môže ísť o skutočnosť, ktorá zakladá prípustnosť dovolania podľa § 237 ods. 1 písm. f) Občianskeho súdneho poriadku.“ Odvolací súd má za to, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia nedáva žiadny podklad pre to, aby sa na daný prípad uplatnila druhá veta tohto stanoviska, ktorá predstavuje krajnú výnimku z prvej vety a týka sa výlučne len celkom ojedinelých prípadov, ktoré majú znaky relevantné aj podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva. O taký prípad ide v praxi napríklad vtedy, keď rozhodnutie súdu neobsahuje vôbec žiadne odôvodnenie, alebo keď sa vyskytli „vady najzákladnejšej dôležitosti pre súdny systém“ (pozri Sutyazhnik proti Rusku, rozsudok z roku 2009), prípadne ak došlo k vade tak zásadnej, že mala za následok „justičný omyl“ (Ryabykh proti Rusku, rozsudok z roku 2003). Podľa názoru odvolacieho súdu konanie pred súdom prvej inštancie vadou zmätočnosti postihnuté nebolo.

9. V preskúmvanej veci má odvolací súd za to, že rozhodnutie súdu prvej inštancie zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie súdneho rozhodnutia v zmysle § 220 CSP, pretože súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania a stanoviská strán sporu k prejednáwanej veci, výsledky vykonaného dokazovanie precízne zhodnotil, keď dôsledne uviedol, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých jednotlivých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil. Súd prvej

inštancie zo skutkových zistení vyvodil správne právne závery a správne na vec aplikoval ust. § 100 ods. 1, § 107 ods. 1 a 2, § 139 ods. 1, § 451 ods. 1 a 2, § 456, § 458 ods. 1, § 517 ods. 2, § 563 Občianskeho zákonníka, z ktorých vyvodil svoje právne závery a s ohľadom na vykonané dokazovanie podrobne, dôkladne, zrozumiteľne odôvodnil svoje rozhodnutie.

10. Vo vzťahu k odvolateľkou uplatnenému odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) CSP, odvolací súd uvádza. Za skutkové zistenia, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní, sa rozumie taký výsledok hodnotenia dôkazov súdom, ktorý nezodpovedá postupu vyplývajúcejmu z ustanovenia § 191 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli strany. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán nevyplynuli, alebo inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti je logický rozpor, alebo ak hodnotenie dôkazov odporuje hore uvedenému zákonnému ustanoveniu. Odvolacím dôvodom podľa ustanovenia § 365 ods. písm. f) Civilného sporového poriadku je možné teda napadnúť výsledok činnosti súdu pri hodnotení dôkazov, nesprávnosť ktorého možno usudzovať len zo spôsobu, ako k nemu súd dospel. Ak nie je možné súdu v tomto smere vytknúť žiadne pochybenie, nie je možné ani polemizovať s jeho skutkovými závermi.

11. V podanom odvolaní odvolateľka uplatnila aj odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP (že napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu 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. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

12. K námietke odvolateľky, že v konaní nebolo preukázané, že užíva resp. užívala dotknuté stavby, odvolací súd uvádza. V súdnej praxi boli riešené viaceré prípady vydania bezdôvodného obohatenia titulom užívania cudzej nehnuteľnosti (pozemku) bez nájomnej zmluvy, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec. Majetkovým vyjadrením prospechu získaného užívaním cudzej veci je peňažná suma, ktorá zodpovedá sumám vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie veci i s prihliadnutím na druh právneho dôvodu (zmluvného typu alebo vecného práva k cudzej veci), ktorým sa spravidla zakladá právo užívania vzhľadom na jeho rozsah a spôsob; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy s a výška náhrady porovnáva s obvyklou hladinou nájomného, ktoré by bol nájomca povinný plniť za normálnych okolností, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Ak sa vychádza zo zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie získané plnením bez právneho dôvodu, je treba z hľadiska pasívnej legitímácie posúdiť, kto bezdôvodné obohatenie získal. V podstate ide o zodpovedanie otázky, kto užíva cudziu nehnuteľnosť (pozemok) bez nájomnej zmluvy, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec a v čom toto užívanie spočíva. Rozhodujúcim je teda výklad slova „užívanie“, t.j. v čom spočíva užívanie pozemku, keď je na ňom postavená stavba vo vlastníctve osoby odlišnej od vlastníka pozemku. Podľa názoru odvolacieho súdu je potrebné pod týmto pojmom rozumieť umiestnenie samotnej stavby na cudzí pozemok. Jej samotné umiestnenie totiž bráni vlastníkovi pozemku, tento užívať riadnym spôsobom. K obohateniu vlastníka stavby potom dochádza už zo samotného titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie užívať stavbu. Je potom výlučne vecou jeho rozhodnutia, či bude stavbu užívať sám, alebo ju bezplatne alebo odplatne prenechá inému. Povinnosť poskytovať náhradu vlastníkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, sľúha vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom realizuje svoje vlastnícke právo. Z rovnakých dôvodov nie je podstatné ani to, či príp. komu prináša užívanie stavby zisk. Poskytnuté plnenie je plnením bez právneho dôvodu a bezdôvodne sa teda obohatil ten, kto je vlastníkom stavby na cudzom pozemku, a nie napr. jej nájomca. Je potrebné si uvedomiť, že pod „užívaním cudzieho pozemku“ je potrebné v tomto prípade chápať jeho zastavanie cudzou stavbou (nie užívanie samotnej stavby). Pozemok žalobcov bol teda (bez právneho dôvodu) užívaný tým, že na ňom má žalovaná umiestnenú svoju stavbu a nie tým, ako a kým bola táto stavba užívaná. V takomto prípade sa bezdôvodne obohacuje skutočný vlastník stavby na cudzom pozemku, kedy k jeho obohateniu dochádza už zo samotného titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá

jeho oprávnenie užívať stavbu. Uvedené je odpoveďou aj na odvolateľkou položenú otázku, že jej počas rozhodného obdobia nebol umožnený nerušený prístup do areálu, nakoľko sa tento areál uzamykal (najmä vo večerných hodinách), v dôsledku čoho teda stavby neužívala ani užívať nemohla.

13. Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp.zn. 8Cdo/186/2018 zo dňa 17.06.2019 vyslovil: „Povinnosť poskytovať náhradu vlastníkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, stíha vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom realizuje svoje vlastnícke právo. Z rovnakých dôvodov nie je podstatné ani to, či príp. komu prináša užívanie stavby zisk. Poskytnuté plnenie je plnením bez právneho dôvodu a bezdôvodne sa teda obohatil ten, kto je vlastníkom stavby na cudzom pozemku, a nie napr. jej nájomca. Je potrebné si uvedomiť, že pod „užívaním cudzieho pozemku“ je potrebné v tomto prípade chápať jeho zastavanie cudzou stavbou (nie užívanie samotnej stavby)“.

14. Pokiaľ odvolateľka namietala závery Znaleckého posudku č. 40/2023 vypracovaného znaleckým ústavom – Slovenská technická univerzita, z ktorého súd prvej inštancie pri určovaní výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal, odvolací súd upriamuje pozornosť na to, že dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva zákon. Záver, ktorý si sudca urobí o vykonaných dôkazoch z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. V prípade hodnotenia znaleckého posudku súd nehodnotí jeho odbornú správnosť, ale hodnotí presvedčivosť posudku, čo do jeho úplnosti vo vzťahu k zadaniu, logické odôvodnenie znaleckého nálezu a jeho súlad s ostatnými vykonanými dôkazmi. Obsah spisu odvolaciemu súdu nedáva podklad pre záver o nepoužiteľnosti znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavom, resp. neudržateľnosti záverov súdu prvej inštancie, ktorý vo vzťahu k vykonanému dokazovaniu vychádzal práve z posudku vypracovaného znaleckým ústavom. Pokiaľ sa odvolateľka podaným odvolaním dožadovala ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (opakovane apelujúc na súkromný znalecký posudok vypracovaný znalcom A. P.), odvolací súd pripomína, že uvedené z práva na spravodlivý proces nevyplýva.

15. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia precízne odôvodnil, prečo pri určení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal práve zo Znaleckého posudku č. 40/2023 vypracovaného znaleckým ústavom – Slovenská technická univerzita, a akým spôsobom určil výšku bezdôvodného obohatenia tak, aby to zodpovedalo v konaní preukázanému skutkovému stavu a zároveň bolo k množstvu a odlišnosti predložených dôkazov čo najspravodlivejšie. Vzhliadol k tomu, že znalecký ústav pri vyhotovovaní znaleckého posudku mal k dispozícii a) znalecký posudok č. 57/2021 A. O. P., b) znalecký posudok č. 81/2012 A. I. K., N., c) znalecký posudok č. 88/2022 A. N. Q., d) geometrický plán č. 132/2017 zo dňa 21.11.2017, e) znalecký posudok č. 257/2012 A. R. G., f) územnoplánovaciu informáciu, list č. 13998/12/2023/VAV zo dňa 16.05.2023 a iné podklady, čím zohľadnil otázku úplnosti a zároveň i mieru presvedčivosti znaleckého posudku. Znalecký ústav v znaleckom posudku vyhodnotil aj Zmluvu č. XXXXXX o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, prevzatú zo Znaleckého posudku č. 57/2021 vyhotoveného A. O. P., v ktorom si Mesto Stupava dohodlo s nájomcom prenájom ornej pôdy za sumu 88,33 eur ročne (0,037 eur za 1 m² za rok) a zdôraznil, že táto zmluva sa týkala pozemkov, ktoré majú v zmysle územného plánu Mesta Stupava určené funkčné využitie „areály poľnohospodárskej výroby a rybochovu“ a na rozdiel od pozemku žalobcov nie sú určené na transformáciu.

16. Pokiaľ ide o námietky odvolateľky vo vzťahu ku koeficientom použitým znaleckým ústavom pri výpočte hodnoty pozemkov (Kr, Kf, Kv), jedná sa o námietky totožné ako uplatnila aj v konaní pred súdom prvej inštancie, s ktorými sa súd prvej inštancie podrobne vysporiadal už v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, s odôvodnením ktorým sa odvolací súd plne stotožňuje a nepovažuje za potrebné doslovne opakovať už uvedené. Nad rámec nevyhnutného odvolací súd zdôrazňuje, že z obsahu znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavom vyplýva, že jeho závery zohľadňujú aj riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti, a to že je pozemok z verejnej komunikácie na Malackej ul. prístupný po čiastočne spevnenej ceste a čiastočne nespevnej ceste v rámci areálových komunikácií ako i nespornú skutočnosť, že je potrebné vybudovať dopravné napojenie. S tým, že potreba vybudovania dopravného napojenia na pozemok z verejnej komunikácie bola zohľadnená v koeficiente redukujúcich faktorov. Intenzitu využitia pozemku znalecký ústav stanovoval podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu (02.08.2018-02.08.2021), a to na úrovni 0,95, aplikujúc bod 3 vyhlášky č. 213//2017 Z.z. (nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia). Koeficient funkčného využitia znalecký ústav stanovil na úrovni 1,10, ktorá úroveň

zodpovedá i plochám obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha), ako i výrobným územiám s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie a len mierne v rozsahu 0,10 prevyšuje odvolateľkou uvádzaný rozsah stanovený v bode 5 vyhlášky. Možno tak súhlasiť s konštatáciou súdu prvej inštancie, že najobjektívnejším znaleckým posudkom sa javil posudok vypracovaný znaleckým ústavom, t.z. znalcom vybratým náhodným výberom za účasti oboch strán, ktorému podklady predkladali obe strany, tento znalec bol oboznámený s obsahom spisu a zároveň aj vykonal miestnu obhliadku a podrobne odôvodnil spôsob stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu, so zohľadnením polohy a využitia nehnuteľnosti ako i prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti.

17. Odvolací súd podporne poukazuje na rozhodnutie NS SR zo dňa 30. júna 2009 sp. zn. 4Cdo/104/2008, v ktorom dovolací súd konštatoval, že plnením bez právneho dôvodu je užívanie cudzej veci bez zmluvy o nájme či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec. Pretože taký užívateľ nie je schopný spotrebované plnenie v podobe výkonu práva užívania cudzej veci vrátiť, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie peňažnou formou. Majetkovým vyjadrením prospechu získaného plnením bez právneho dôvodu je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie obdobného predmetu nájmu, a ktorú by nájomca za obvyklých okolností bol povinný platiť podľa nájmovej zmluvy.

18. V uznesení z 13. novembra 2009 sp. zn. 5Cdo/8/2009 najvyšší súd uviedol vo vzťahu k tomu, že pozemok vo výlučnom vlastníctve žalobkyne bol po určitý čas užívaný žalovanou bez akéhokoľvek právneho titulu a bez toho, že by jej za to bola platená náhrada, že o plnenie bez právneho dôvodu ide tiež v prípade užívania pozemkov bez nájmovej či inej zmluvy alebo iného titulu. Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého, ak 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 nájmovej zmluvy. Obvyklé nájmné je nájmným tržným.

19. Ďalej odvolateľka namietala, že zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené (§ 365 ods. 1 písm. g) CSP), naplnenie citovaného odvolacieho dôvodu odvolateľka bližšie neozrejmila ani neuviedla, aké ďalšie procesné prostriedky nemohla v konaní pred súdom prvej inštancie použiť. Ak odvolateľka mienila naplnenie uvedeného odvolacieho dôvodu odôvodňovať tým, že nemohla v konaní pred súdom prvej inštancie predložiť ďalší znalecký posudok, ako reakciu na znalecký posudok vypracovaný znaleckým ústavom, uvedené námietky nie sú dôvodné. Ust. §366 CSP umožňuje v odvolacom konaní použiť prostriedky procesného útoku alebo procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie 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. Pričom dôkazné bremeno týkajúce sa skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorý z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé dôsledky, ide teda o toho účastníka, ktorý existenciu takýchto skutočností tvrdí. Z obsahu spisu vyplýva, že znalecký posudok vypracovaný znaleckým ústavom bol žalovanej doručený dňa 04.08.2023, pričom už vo vyjadrení zo dňa 13.11.2023 uviedla, že ak súd nenariadi vo veci kontrolné znalecké dokazovanie, znalecký posudok zabezpečí sama. Napriek opakovaným námietkam (podanie zo dňa 24.08.2023, podanie zo dňa 07.01.2024 a podaní zo dňa 27.02.2024) žalovaná v konaní súkromný znalecký posudok nepredložila, i napriek tomu, že súd prvej inštancie už na pojednávaní dňa 19.01.2024 uviedol, že nepovažuje za účelné a hospodárne nariadiť vo veci kontrolné znalecké dokazovanie. Predkladanie a navrhovanie dôkazov je právom a zároveň procesnou povinnosťou strán sporu, nakoľko Civilný sporový poriadok strane konania priznáva právo vykonanie určitého dôkazu navrhnúť. Ak mala žalovaná za to, že správnosti jej tvrdení by mohol podporiť súkromný znalecký posudok (ust. § 209 CSP), mala takýto dôkaz v konaní predložiť a súd by rozhodol, či takto navrhnutý dôkaz vykoná (porov. § 185 ods. 1 CSP). Preto postup súdu prvej inštancie, ktorý pri rozhodovaní vo veci zohľadnil všetky predložené dôkazy, nie je možné posúdiť ako vadu konania, spočívajúcu v nedostatočne zistenom skutkovom stave majúcu za následok nesprávne rozhodnutie súdu. Odvolateľka nepreukázala, že ňou uvádzaný nový

prostriedok procesného útoku/procesnej obrany, ktorý uvádza „až teraz“, nemohla v konaní pred súdom prvej inštancie použiť bez svojej viny, čo je predpokladom k tomu, aby na takto uvedenú novotu mohol odvolací súd prihliadnuť. Vychádzajúc z uvedeného tak súd prvej inštancie pri rozhodovaní vo veci prihliadal len na to, čo vyšlo za konania najavo a odvolací súd je takto zisteným skutkovým stavom viazaný.

20. Vo vzťahu k námietke odvolateľky, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy (§ 365 ods. 1 písm. e) CSP), t.j. kontrolné znalecké dokazovanie, odvolací súd uvádza. Uvedené predstavuje prejav zákonnej právomoci súdu korigovať návrhy strán na vykonanie dokazovania sledujúc tak rýchly a hospodárny priebeh konania a súčasne zabezpečiť, aby sa zisťovanie skutkového stavu dokazovaním držalo v mantineloch predmetu konania a aby sa neuberalo smerom, ktorý z pohľadu podstaty prejednávanej veci nie je relevantný. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie nevykonať kontrolné znalecké dokazovanie dôsledne odôvodnil na pojednávaní dňa 19.01.2024 ako i v odôvodnení napadnutého rozhodnutia (bod 57). Ak sa súd rozhodne, že určité dôkazy nevykoná (napríklad preto, že sú podľa jeho názoru pre vec nevýznamné alebo nadbytočné), nemôže to byť považované za postup znemožňujúci procesnej strane uskutočňovať jej procesné oprávnenia v zmysle § 420 písm. f) CSP (3 Cdo 26/2017).

21. Ďalšie odvolacie argumenty odvolateľky odvolací súd pre rozhodnutie vo veci považoval už za pre konanie nepodstatné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. Podľa konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu námietku účastníka konania. Je však nevyhnutné, aby súd reagoval na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (rozhodnutia ÚS SR sp. zn. II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne). Preto na ostatnú odvolaciu argumentáciu odvolateľky už nespôsobilú ovplyvniť rozhodnutie a privodiť úspech odvolaniu, odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

22. Na základe všetkého zhora uvedeného odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutej časti (vo výroku II. a závislom výroku IV.) podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

23. Odvolací súd rozhodol o nároku na náhradu trov odvolacieho konania podľa ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobcom 1/ až 3/, ktorí mali v odvolacom konaní plní úspech, nepriznal proti žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania, nakoľko im žiadne trovy v odvolacom konaní nevznikli a ich náhradu nepožadovali.

24. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania 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).