

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 9C/68/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1419204510
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Taťána Poláková
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2025:1419204510.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudkyňou JUDr. Taťanou Polákovou v právnej veci žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, IČO: 00 603 481, proti žalovaným: 1. D. Q. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, B., 2. F. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, B., o zaplatenie 780,68 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Žalovaní 1, 2 sú povinní zaplatiť žalobcovi sumu 270,63 € s úrokom z omeškania 5% ročne zo sumy 270,63 € od 20.12.2019 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.
- II. V časti istiny 34,50 € sa konanie zastavuje.
- III. V časti istiny 475,55 € s prísl. sa žaloba zamietla.
- IV. Žalovaným 1,2 sa nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobu doručenu tunajšiemu súdu 19.12.2019 domáhal uložiť žalovaným povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 760,68 € s úrokom z omeškania 5% ročne z dlžnej istiny odo dňa nasledujúceho po dni podania žaloby do zaplatenia. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku vo výmere 21 m² nachádzajúceho sa na T. ulici v B., v katastrálnom území A. V., parc. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX. Na uvedenom pozemku je umiestnená stavba so súpisným č. XXXX, druh stavby - garáž zapísaná na LV č. XXXX, ktorej bezpodielovými spoluvlastníkmi vlastníkami sú žalovaní a ktorí užívajú uvedený pozemok bez právneho dôvodu, bez platne uzatvorenej nájomnej zmluvy a za jeho užívanie neplatia žiadne úhrady, v dôsledku čoho dochádza z ich strany v súlade s § 451 Občianskeho zákonníka k bezdôvodnému obohateniu. Bezdôvodné obohatenie spočíva podľa neho v získaní majetkovej hodnoty za užívanie pozemku bez poskytovania náhrady. Listom zo dňa 22.9.2016 boli žalovaní vyzvaní, aby v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy uhradili za užívanie pozemku pod stavbou garáže titulom bezdôvodného obohatenia za obdobie dvoch rokov spätne sumu vo výške 378 € (11.10.2014 do 11.10.2016) a zároveň, aby počnúc dňom nasledujúcim po doručení výzvy uhradili za užívanie pozemku pod stavbou garáže mesačné splátky vo výške 15,75 € mesačne, resp. vo výške pomeru podľa počtu dní užívania v príslušnom kalendárnom mesiaci, a to vždy najneskôr k 15. dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca; list bol žalovaným doručený dňa 11.10.2016. Žalovaní listom zo dňa 18.11.2016 s výškou úhrady nesúhlasili. Listom zo dňa 15.12.2016, 22.02.2017, 07.04.2017, 06.04.2018 zotrval na svojom pôvodnom stanovisku k užívaniu pozemku bez právneho dôvodu zo strany žalovaných a opätovne vyzval žalovaných na zaplatenie úhrady za užívanie predmetného pozemku bez právneho dôvodu, a to sumy 378 € za obdobie od 11.10.2014 do 11.10.2016. Žalovaní odpovedali listom zo dňa 25.04.2018, v ktorom znova uviedli, že nesúhlasia so spôsobom určenia výšky úhrady a zároveň ho žiadali o prehodnotenie postupu v tejto veci, nakoľko za primeranú náhradu považujú sumu 1,97 €/m²/rok. Listom zo dňa 24.04.2019 žalovaní uznali nárok žalobcu na úhrady za užívanie pozemku od 01.01.2019. Ku dňu podania žaloby im žalovaní zaplatili úhrady za užívanie predmetného pozemku v obvyklej výške, t.j. 1,97 €/m²/rok, sumu 82,74 € dňa 13.09.2017 sumy 2x 3,45 € a 2,27

€, dňa 24.04.2018 sumu 41,37 €, dňa 14.12.2018 sumu 41,37 €, ktoré žiadali listom zo 14.12.2018 o ich špecifikáciu z hľadiska zaúčtovania. Pri výpočte dlžnej sumy za jednotlivé obdobia žalobca použil cenu za m² a rok v súlade s internými rozhodnutiami, ktoré sú vydávané v súlade so zásadami jeho hospodárenia, ako aj v zmysle ustanovenia § 9 ods. 1 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. V tomto prípade vychádzal z rozhodnutia č. 28/2011 primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno a z rozhodnutia č. 33/2015 primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. V zmysle rozhodnutia č. 28/2011 je sadzba v prípade stavby garáže pre katastrálne územie A. V. stanovená vo výške 9 €/m²/rok (príloha č. 1, položka č. 17, lokalita III); 9,- € x 21 m² = 189,- €/rok, t.j. 15,75 €/mesiac. Za obdobie od 1.1.2016 vychádzal z rozhodnutia č. 33/2015 primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, v zmysle ktorého je sadzba v prípade stavby garáže pre katastrálne územie A. V. stanovená vo výške 9 €/m²/rok (príloha č. 1, položka č. 17, lokalita III);); 9 € x 21 m² = 189 €/rok, t.j. 15,75 €/mesiac. Výška úhrad za užívanie pozemku bez právneho dôvodu vo výške 9 €/m²/rok bola určená ako obvyklé nájomné za pozemky v rozhodnom období, ktoré sa nachádzajú v predmetnej lokalite a bola stanovená v súlade s rozhodnutiami primátora Hlavného mesta SR Bratislavy č. 28/2011 a č. 33/2015, ktorými sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. V tomto konaní si uplatnil sumu 780,68 €, ktorú by žalovaní zaplatili v prípade existencie nájomného vzťahu za obdobie od 11.10.2014 do 31.10.2019. S poukazom na ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., si popri zaplatení dlžnej istiny uplatnil aj zaplatenie zákonných úrokov z omeškania.

2. Žalovaní v písomnom vyjadrení zo dňa 11.06.2020 uviedli, že žalobcom uplatnený nárok v celom rozsahu neuznávajú. Mali záujem o kúpu predmetného pozemku, no v roku 2015 podľa výpisu z listu vlastníctva bol nevysporiadaný. Rozhodne sa podľa nich nejedná o žiadne ich údajné bezdôvodné obohatenie, ale, poťažne má žalobca nárok na akúsi náhradu. Žalobca odmieta vysporiadať ich vzťah prevodom vlastníctva pod garážou a namiesto toho ich obrazne povedané „vypaľuje“. Rovnako namietajú výšku žalobcom uplatneného nároku. Rozhodnutia primátora č. 28/2011 a 33/2015 sa vzťahujú na nájom a nie na bezdôvodné obohatenie, ako je to v prejednávacom prípade. Poukazovali aj na skutočnosť, že mestská časť A. V., v ktorej sa pozemok žalobcu nachádza, pri uzatváraní nájomných zmlúv pre pozemky pod garážami vo svojom katastrálnom území požaduje platbu vo výške 1,97 €/m². Túto platbu žalovaní považujú za primeranú a v takejto výške ju žalobcovi aj zaplatili. Uviedli tiež, že strecha ich garáží slúži aj ako pochôdzka terasa pre verejnosť, o ktorú sa žalobca nestará a spôsobil im nemalé škody, čo preukazoval fotografiami. Strecha z dôvodu invazívneho prerastania buriny zateká, garáže plesnivujú.

3. Žalovaní v písomnom vyjadrení zo dňa 04.02.2021 vzniesli námietku premlčania časti uplatneného nároku žalobcu za minimálne obdobie, ktoré viac ako dva roky predchádza podaniu žaloby (19.12.2019) je premlčaný.

4. Žalovaní v písomnom vyjadrení zo dňa 05.05.2021 zopakovali, že nárok žalobcu na vydanie ním tvrdeného bezdôvodného obohatenia za obdobie od 11.10.2014 do decembra 2017, v sume 475,55 eur je premlčaný. Ďalej poukazovali na skutočnosť, že ako preukázali priloženými potvrdeniami o platbách, avšak vo výške 1,97 eur/m²/rok vyplýva, že ich záväzky voči žalobcovi za obdobie od januára 2018 do októbra 2019 majú uhradené. Poukazovali na ceny a nimi predložené zmluvy o prenájme pozemkov rovnakého charakteru v A. V..

5. Žalobca v písomnom vyjadrení zo dňa 29.07.2021 uviedol, že podanú námietku premlčania žalovanými berie na vedomie a rozhodnutie ponecháva na úvahu súdu. Ďalej uviedol, že určenie výšky bezdôvodného obohatenia na základe Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 28/2011 a č. 33/2011, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov, ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno za rozhodné obdobie považuje za správne a určené v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi ako i súdnou praxou. Vzhľadom na úhradu za obdobie od 1/2019 do 2/2019 (nesprávne uvedené 2/2019) v sume 41,37 eur berie žalobca v časti 34,50 eur za žalované obdobie 1/2019-10/2019 žalobu späť a v tejto časti žiada konanie zastaviť. Okresný súd Bratislava IV rozsudkom zo dňa 28. apríla 2022, č.k. 9C/68/2019-211 vo výroku I zamietol žalobu žalobcu o zaplatenie istiny vo výške 746,18 €. Vo výroku II, o nároku žalobcu na zaplatenie úrokov z omeškania a o čiastočnom späťvzatií žaloby vo výške 34,50 € a vo výroku III o trovách konania, súd rozhodol, že tak rozhodne v konečnom rozsudku. Vychádzal zo žaloby, ktorou sa žalobca domáhal zaplatenia sumy 780,68 € spolu s 5 % ročným úrokom z omeškania z dlžnej sumy od 20.12.2019 a náhrady trov konania.

6. Proti tomuto rozsudku podal žalobca odvolanie.

7. Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 25.06.2025 rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I, ktorým zamietol žalobu o zaplatenie 746,18 € zrušil a vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V zrušujúcom uznesení krajský súd poukazoval na skutočnosť, že odvolací súd zdôrazňuje, že podstata zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie spočíva v tom, že toho, kto poruší povinnosť neobohacovať sa na úkor iného, stíha nepriaznivý právny následok v podobe sankcie spočívajúcej v povinnosti bezdôvodné obohatenie vydať. K vzniku zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie je vždy potrebné splnenie základných predpokladov, a to získanie bezdôvodného obohatenia jedným subjektom, majetková ujma iného subjektu, protiprávnosť získania bezdôvodného obohatenia a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním bezdôvodného obohatenia jedným subjektom a majetkovou ujmom druhého subjektu. Splnenie týchto predpokladov musí preukázať ten, kto tvrdí, že na jeho úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané. Plnenie bez právneho dôvodu je jednou zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia založenou na tom, že medzi zúčastnenými osobami chýba od počiatku právny vzťah, ktorý by zakladal právny nárok na predmetné plnenie. Plnením bez právneho dôvodu je aj užívanie cudzieho pozemku bez nájomnej zmluvy, či iného titulu, oprávňujúceho užívať cudziu vec; prospech vzniká tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenie bez toho, aby za to platil náhradu a bez toho, aby sa jeho majetkový stav zmenšil o prostriedky vynaložené inak v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá právo vec užívať. Takýto užívateľ nie je schopný spotrebované plnenie v podobe výkonu práva užívania cudzej veci vrátiť, preto je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, ktorá musí zodpovedať finančnému oceneniu prospechu, ktorý účastníkovi užívaním veci vznikol. Majetkovým vyjadrením tohto prospechu je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie veci i s prihliadnutím k druhu právneho dôvodu, ktorým sa spravidla právo užívania veci realizuje; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, preto výška náhrady by mala zodpovedať obvyklému nájomnému, ktoré by bol ako nájomca za bežných okolností povinný platiť, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. V prípade pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve osoby odlišnej od vlastníka pozemku sú oprávnenia vlastníka pozemku vyplývajúce z ustanovenia § 123 Občianskeho zákonníka (t. j. v medziach zákona predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním) obmedzené rovnakými právami vlastníka stavby (porovnaj ustanovenie § 124 Občianskeho zákonníka o tom, že všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana), v dôsledku čoho je vlastník pozemku povinný strpieť, aby bol pozemok v nevyhnutnom rozsahu užívaný vlastníkom stavby. Pokiaľ nie je daný právny dôvod na bezodplatné užívanie pozemku (napr. zmluva), potom platí, že povinnosti vlastníka pozemku strpieť jeho užívanie zodpovedá povinnosť vlastníka stavby poskytnúť mu za užívanie náhradu. V prípade, že vlastník stavby užíva cudzí pozemok bez poskytnutia náhrady, obohacuje sa na úkor vlastníka pozemku (prijíma plnenie bez právneho dôvodu), pretože sa nezmenšuje jeho majetok, ku ktorému by za riadneho plnenia uvedenej povinnosti nepochybne došlo. Krajský súd ďalej uviedol, že v danej veci bolo nesporné, že žalovaní pozemok žalobcu zastavaný stavbou v jeho vlastníctve užívali v rozhodnom období bez nájomnej alebo inej zmluvy, či právneho titulu oprávňujúcich ich na legitímne užívanie. Žalovaní tým realizovali užívateľské oprávnenie, plnenie prijímali bez právneho dôvodu, bez poskytovania náhrady za vykonávanie im nepatriacich oprávnení a bez toho, aby sa ich majetok zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom zakladajúcim právo pozemok užívať. Užívanie predmetnej nehnuteľnosti žalovanými bez právneho dôvodu, teda vykonávanie im nepatriacich užívateľských oprávnení, zakladá na strane žalovaných bezdôvodné obohatenie tým, že neplatením úhrady za užívanie pozemku nedošlo k zmenšeniu ich majetku o úhrady, ktoré by inak museli, na základe relevantného právneho titulu oprávňujúceho ich k užívaniu pozemku, žalobcovi platiť. Žalovaní na úkor žalobcu sa teda bezdôvodne obohacujú, a to o sumu, ktorá v danom prípade predstavuje ekvivalent nájomného, ktoré by žalovaní platili v prípade uzavretej nájomnej zmluvy. Rozhodujúcim je užívanie garáže žalovanými na pozemku žalobcu, k akým účelom využívajú žalovaní predmetnú garáž, alebo priestor na nej, resp. či jej užívanie umožňujú aj iným tretím osobám, nie je podstatné (rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 10.12.2019, sp.zn. 5Co/209/2019). Ak ide o stavbu, ktorá je spojená so zemou pevnými základmi, teda o nehnuteľnosť, na vznik bezdôvodného obohatenia stačí už to, že sa stavba na pozemku nachádza. V takomto prípade je totiž zastavaný pozemok užívaný (jeho úžitková hodnota sa konzumuje) tým, že je na ňom stavba postavená. K obohateniu vlastníka stavby teda dochádza už zo samotného titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie stavbu užívať. Povinnosť poskytovať náhradu vlastníkovi pozemku, na ktorom stavba stojí, potom postihuje vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom svoje vlastnícke právo realizuje. Odvolací súd ďalej uviedol, že súd nepostupoval správne, keď hodnotu bezdôvodného obohatenia v danej situácii

ustálil vo výške 1,97 € /m²/rok, keďže pozemky pod garážami (vo vlastníctve Mestskej časti Karlova V.), táto mestská časť prenajíma vlastníkom stavieb - garáží na nich postavených, v danej mestskej časti za sumu 1,97 €/m²/rok, vychádzajúc zo Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti A. V. č. 1/2004 v spojení so VZN tejto mestskej časti č. 1/2011 a z nájomných zmlúv predložených žalovanými, ktorých predmetom sú pozemky vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava - A. V., na ktorých sú postavené garáže vo vlastníctve iných osôb. Odvolací súd poukázal na to, že výška bezdôvodného obohatenia zodpovedajúceho majetkovému prospechu získaného za užívanie pozemku bez právneho dôvodu predstavuje sumu, ktorá v danom prípade predstavuje ekvivalent nájomného, ktoré by žalovaní platili v prípade uzavretej nájomnej zmluvy s vlastníkom pozemku, t.j. žalobcom, musí vychádzať z ceny obvyklej za užívanie rovnakých alebo obdobných vecí (pozemkov); táto cena môže, ale nemusí byť totožná s trhovou. V danom prípade žalobca stanovil odplatu za užívanie všetkých nehnuteľností v jeho vlastníctve rozhodnutiami primátora č. 28/2011 (za obdobie od 11.10.2014 do 11.10.2016 v sume 9 €/m²/rok) a č. 33/2015 (za obdobie od 01.11.2016 do 31.10.2019 v sume 9 €/m²/rok), ktorými bola o.i. stanovená aj výška nájmu v prípade radových a samostatne stojacich garáží, a ktoré ceny pravidelne aplikoval pri uzatváraní nájomných zmlúv na mestský majetok; možno ich preto považovať za ceny v danom čase obvyklé vo vzťahu k obdobnému majetku, t.j. za pozemky vo vlastníctve žalobcu. Cena nájmu mestských pozemkov pritom mohla prevyšovať trhovú cenu nájmu. Žalovaní v konaní argumentovali predložením úradne neosvedčených fotokópií troch nájomných zmlúv, uzatvorených v roku 2015 a 2017, uzatvorených medzi prenajímateľom - Mestská časť Bratislava - A. V. a vlastníkom garáže ako nájomcom, predmetom ktorých bol nájom pozemku vo vlastníctve mestskej časti vlastníkom garáže stojacej na prenajímanom pozemku mestskej časti; nájomné za pozemok pod garážou vo výške 1,97 €/m²/rok bolo určené podľa VZN Mestskej časti Bratislava - A. V. č. 1/2011 zo dňa 5.4.2011 vo výške nájomného za dočasné užívanie pozemkov, ktorým sa mení a dopĺňa VZN Mestskej časti Bratislava - A. V. č. 1/2004 zo dňa 30.03.2004 o výške nájomného za dočasné užívanie pozemkov neslúžiacich na podnikateľské účely. Odvolací súd konštatuje, že hoci z uvedených nájomných zmlúv vyplýva, že garáže sú postavené na pozemku vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava - A. V. a ktorý sa nachádza v katastrálnom území Bratislava - A. V., no podľa obsahu týchto zmlúv, nie z nich zrejme, či sa nachádzajú na podobnom, porovnateľnom mieste ako je pozemok žalobcu, na ktorom je umiestnená garáž žalovaných a nezodpovedá tomu ani súpisné číslo porovnávaných garáží. Žalovaní vlastníari garáž so súpisným číslom XXXX, ktorá je postavená na pozemku vo vlastníctve žalobcu parc. č. XXXX - T. ulica, podľa nájomných zmlúv predložených žalovanými ide o garáž so súpisným číslom XXXX postavenú na parc. č. XXXX a XXXX, garáž so súpisným číslom XXXX postavenú na pozemku parc. č. XXX a garáž so súpisným číslom XXXX postavenú na pozemku parc. č. XXXX. Rovnako aj žalobca predložil zmluvu o nájme pozemku, zo dňa 14.10.2016, kde predmetom nájmu je pozemok vo vlastníctve žalobcu nachádzajúci sa v katastrálnom území A. V., parc. č. XXXX nachádzajúceho sa na T. ulici, za účelom užívania pozemku pod stavbou garáže so súpisným číslom XXXX a podľa situačného nákresu predloženého žalobcom (č.l. 162) sa garáž žalovaných nachádza na rovnakej ulici - T. - ako sa nachádza garáž, pod ktorou žalobca prenajíma pozemok za sumu 9 €/m²/rok. Z uvedenej výšky nájomného, a aj za použitia rozhodnutia č. 28/2011 a č. 33/2015 primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky - Bratislava, samotnú výšku bezdôvodného obohatenia 270,63 €, v odvolaní požadovanou žalobcom za obdobie od 01.01.2018 do 31.10.2019, vypočítanú ako násobok sumy 9 €/m²/rok, t.j. ako ekvivalent obvyklého nájomného, posúdil aj odvolací súd v zhode so žalobcom, ako primeranú. Výška nájomného sa opiera o rozhodnutia č. 28/2011 a č. 33/2015 primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky - Bratislava, ktorými bola o.i. stanovená aj výška nájmu v prípade samostatne stojacich, ako aj radových garáží. Súdu neboli predložené také podklady, ktoré by túto výšku stanoveného nájomného spochybňovali. Pokiaľ žalovaní pri stanovení obvyklej ceny v danom mieste a čase vychádzali z VZN Mestskej časti Bratislava - A. V. 1/2011, ktoré upravuje výšku nájomného za dočasné užívanie pozemkov neslúžiacich na podnikateľské účely, tak rozhodnutie primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky č. 28/2011 a č. 33/2015 výslovne upravuje cenu prenájmu pozemku v lokalite A. V. za účelom nájmu - radové a samostatne stojace garáže. Odvolací súd považuje za samozrejmé, že vo výške nájomného sa napríklad okrem kvality, polohy, veľkosti pozemku odrazí aj účel nájmu pozemku, t.j. či sa pozemok prenajíma všeobecne na nepodnikateľské účely, zatiaľ čo v prípade garážovania súkromných motorových vozidiel slúži pozemok výlučne vlastníkovi/užívateľovi konkrétneho motorového vozidla. Je zrejme, že žalovaní s Mestskou časťou Bratislava - A. V. nájmnú zmluvu, ktorej predmetom by bol prenájom pozemku vo vlastníctve žalobcu, na ktorom je umiestnená garáž v ich vlastníctve, uzavrieť nemôžu. Takúto nájmnú zmluvu môžu uzatvoriť len so žalobcom ako s vlastníkom prenajímaného pozemku. Odvolací súd prisvedčil argumentácii žalobcu, že výška bezdôvodného obohatenia určená na základe Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava - A. V. č. 1/2011 z 30.03.2004 nezohľadňuje ceny nájmov

v uplatňovanom období, rovnako ako aj nájomné zmluvy uzatvorené s vlastníkami garáží na obdobné pozemky, z ktorých vychádzal súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní (č.l. 112 - 120 spisu). V konaní neboli produkované také dôkazy, ktoré by žalobcom uplatňovanú výšku nájomného 9 €/m²/rok v zmysle rozhodnutí primátora, ktoré slúžili ako podklad pre vyčíslenie výšky bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného, spochybnili ako nie obvyklú a primeranú. Na základe vyššie uvedeného potom možno zhrnúť, že súd prvej inštancie nesprávne ustálil skutkový stav veci a v dôsledku toho aj nesprávne spor posúdil po právnej stránke, keď dospel k záveru, že žalobca nepreukázal výšku bezdôvodného obohatenia, ktorá zodpovedá obvyklému nájmu pozemku v danej lokalite a na danom mieste. Nakoľko súd prvej inštancie nedostatočne a v rozpore s tým, čo nebolo medzi stranami sporné a čo vyšlo najavo z predložených a vykonaných dôkazov, nesprávne ustálil skutkový stav veci významný pre rozhodnutie v spore, pričom vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci, čím v spojení so skutočnosťou, že sa v konaní touto argumentáciou žalobcu vôbec nezaoberal, rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej (vyhovujúcej) časti zrušil (§ 389 ods. 1 písm. b), c) C.s.p.) a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 391 ods. 1 C.s.p.). V novom konaní súd prvej inštancie opätovne rozhodne o uplatnenom nároku žalobcu v intenciách vyššie uvedeného právneho názoru odvolacieho súdu, ktorým je súd prvej inštancie viazaný (§ 391 ods. 2 C.s.p.), zo zisteného skutkového stavu vyvodí záver, ktorý riadne a presvedčivo odôvodní, v súlade s požiadavkami vyplývajúcimi z ust. § 220 ods. 2 C.s.p.

8. V intenciách uznesenia krajského súdu súd opätovne vo veci vykonal dokazovanie prednesom zástupcu žalobcu, vyjadreniami žalovanej 1, výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, listom žalobcu zo dňa 22.09.2016, 07.04.2017, 22.07.2017, 06.04.2018, zo dňa 04.11.2016, listom žalovaného zo dňa 22.07.2017, 25.04.2018, Rozhodnutím č. 28/2011 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky zo dňa 01.11.2011, Rozhodnutím č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky zo dňa 16.12.2015, Všeobecne záväzné nariadenie Mestskej časti Bratislava - A. V. č. 1/2011, ako aj s ostatnými listinami založenými v spise a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

9. Žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku vedeného na parc. č. XXXX, nachádzajúceho sa na T. ul. v B. o výmere 21 m², zapísaného na LV č. XXXX, na ktorom je umiestnená stavba - garáž so súp. č. XXXX, zapísaná na LV č. XXXX, ktorej vlastníkami sú žalovaní. Súd prvej inštancie zistil, že žalovaní užívajú pozemok vo vlastníctve žalobcu bez platne uzavretej nájomnej zmluvy. Podaním zo dňa 22.09.2016, žalobca vyzval žalovaných na úhradu bezdôvodného obohatenia vo výške 378 €, ktorá suma predstavovala bezdôvodné obohatenie za obdobie od 11.10.2014 do 11.10.2016. Žalobca vyzval žalovaných k úhrade za užívanie pozemkov v pravidelných splátkach v sume 15,75 € mesačne vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Predžalobnými výzvami zo dňa 15.12.2016, 22.02.2017, 07.04.2017, 06.04.2018, vyzval žalobca žalovaných na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie parcely bez právneho dôvodu za obdobie od 11.10.2014 do októbra 2019 v celkovej výške 780,68 €.

10. Zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že žalovaní zaplatili za december 2017 sumu 3,42 €, za január - november 2018 sumu 3,45 €, za december 2018 sumu 3,42 €, za január - október 2018 žaloba späťvzatá. Zopakovala, že suma 1,97 eur/m²/rok je stanovená na základe VZN Mestskej časti A. V. z roku 2004. Žalobca sa nemôže riadiť týmto VZN A. V.. Mestská časť je samostatný subjekt. Nájomné zmluvy žalobcu sa odvíjajú od rozhodnutia primátora hlavného mesta z roku 2011 a 2015. Nemožno hovoriť o nejakej svojvôli pri uplatňovaní predmetného nároku.

11. Zástupkyňa žalobcu na pojednávaní konanom dňa 13.10.2025 uviedla, že sa stotožňuje s právnym názorom krajského súdu, že pri určení výšky bezdôvodného obohatenia je potrebné vychádzať z rozhodnutia primátora hl. mesta SR Bratislavy č. 33/2015. Žalobca preto naďalej na podanej žalobe i rozsahu čiastočného späťvzatia v časti istiny 34,50 eur.

12. Žalovaná 1/ na pojednávaní zopakovala, že garáž na predmetnom pozemku je v katastrofálnom stave, aj keď do nej investovali nemalé peniaze, je vlhká, hrdzavá, s manželom majú obavu, že strecha spadne. Aj pochôdzková plocha nad garážou je vo veľmi zlom stave, nikto sa o ňu nestará. Za takéhoto stavu požadovať neprimerané nájomné je nesúladne so zákonom. Nájomné 1,97 eur/m²/rok je primerané.

13. Žalovaná 1/ na pojednávaní konanom dňa 13.10.2025 uviedla, že garáž majú asi 50 rokov. Dlho s manželom verili, že pozemok im žalobca odpredá. Asi čakajú márne. Po strechách garáží sa prechádzajú

cudzí osoby. Ako k tom príde, keď po ich majetku sa pohybujú tretie osoby. Prístup žalobcu voči nim im príde neserióznym.

14. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX súd zistil, že žalobca je vlastníkom parc. č. XXXX o výmere 21 m², zastavaná plocha a nádvorie.

15. Z listu vlastníctva č. XXXX súd zistil, že žalovaní sú vlastníkami stavby súp. č. XXXX postavenej na parc. č. XXXX na T. ul. v B..

16. Z Rozhodnutia č. 28/2011 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, § 2, príl. č. 1 súd zistil, že cena prenájmu pozemku radovými a samostatne stojacimi garážami v lokalite III (aj A. V.) predstavuje sumu 9 eur/m²/rok.

17. Zo zmluvy o nájme pozemku uzavretej medzi žalobcom a treťou osobou zo dňa 14.10.2016 súd zistil, že žalobca prenajal pozemok nachádzajúci sa v A. V. pod stavbou garáže v blízkosti garáže žalovaného dohodou zmluvných strán za sumu 9 eur/m²/rok.

18. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka (ďalej len „Obč. zák.“), vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

19. Podľa § 124 Obč. zák., všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká ochrana.

20. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb., o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava, Bratislava je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári so svojim majetkom, s vlastnými príjmami a s majetkom, ktorý jej bol zverený.

21. Podľa § 451 ods.1 Obč. zák. kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

22. Podľa § 451 ods. 2 Obč. zák. 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.

23. Podľa § 456 ods. 1 veta prvá Obč. zák., predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal.

24. Podľa § 457 OZ, ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

25. Podľa § 458 ods. 1 Obč. zák., 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.

26. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

27. Podľa § 3 nariadenia č. 87/1995 Z.z. (v znení účinnom ku dňu omeškania) výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

28. Podľa § 151 ods. 1 Civilného sporového poriadku, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

29. Predmetom konania je nárok žalobcu uložiť žalovaným 1/ a 2/ solidárnu povinnosť zaplatiť mu sumu 780,68 € s príslušenstvom, o ktorú sa mali obohatiť tým, že bez právneho dôvodu užívajú pozemok v jeho výlučnom vlastníctve, zapísaný na LV č. XXXX, parc. č. XXXX, druh pozemku - zastavané plochy a nádvorie o výmere 21 m², na ktorom je postavená garáž v ich vlastníctve, zapísaná na LV č. XXXX, súp. č. XXXX, za užívanie ktorého v období od 11.10.2014 do 31.10.2019 neplatili.

30. Strany neurobili spornou skutočnosť, že žalobca bol v rozhodnom období výlučným vlastníkom dotknutého pozemku, v súvislosti s ktorým si uplatnil svoj nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

31. Žalovaní boli výlučným vlastníkom stavby - garáže postavenej na dotknutom pozemku vo vlastníctve žalobcu.

32. Rovnako nebolo v konaní sporné, že žalovaní užívali tento pozemok bez nájomnej zmluvy, či iného titulu a bez toho, aby za to platili náhradu.

33. Medzi stranami ostala teda sporná celková výška žalobcom uplatneného nároku.

34. V prvom rade, vzhľadom na žalovanými vznesenú námietku premlčania časti žalobcom uplatneného nároku sa súd zaoberal tým, či nárok žalobcu nie je premlčaný.

35. Podľa § 100 ods. 1 OZ, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe, v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno veriteľovi premlčané právo priznať.

36. Podľa § 100 ods. 2 OZ premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

37. Podľa §101 OZ, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

38. Podľa § 107 ods. 1 Obč. zák., 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.

39. Podľa § 107 ods. 2 Obč. zák., 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.

40. Žalovaní úspešne vzniesli námietku premlčania časti nároku na zaplatenie uplatnenej sumy titulom bezdôvodného obohatenia.

41. Nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenie sumy 475,55 € za obdobie od 11.10.2014 do 19.12.2017 je premlčaný (nájomné za december 2017 bolo splatné 15.12.2019). Žaloba bola podaná 19.12.2019.

42. Premlčacia dvojnásobná doba začala plynúť odo dňa, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Žalobca mal možnosť nárok na zaplatenie úhrady za mesiac december 2017 si uplatniť na súde najneskôr 16.12.2019. Keďže žalobca svoje právo uplatnil na súde až po uplynutí dvoch rokov (19.12.2019) nárok žalobcu na zaplatenie sumy za vyššie uvedené obdobie je premlčaný, keď žaloba bola podaná na súd až dňa 19.12.2019, teda po uplynutí dvojnásobnej subjektívnej lehoty na vydanie bezdôvodného obohatenia.

43. Inými slovami, vychádzajúc zo skutkových okolností zistených súdom pre nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia zákon ustanovuje dvojnásobnú subjektívnu (§ 107 ods. 1 OZ) a trojnásobnú, resp. desaťročnú objektívnu (§ 107 ods. 2 OZ) premlčaciu dobu. Ich vzájomný vzťah je taký, že pokiaľ skončí plynutie jednej z nich a dôjde k vznieseniu námietky premlčania, premlčané právo nemožno oprávnenému priznať (§ 100 OZ). Objektívna premlčacia doba začína plynúť od okamihu, keď k bezdôvodnému obohateniu skutočne (fakticky) došlo, a to bez ohľadu na to, či oprávnený o ňom vedel alebo nie. Pre začiatok plynutia subjektívnej premlčacej doby je rozhodujúci deň, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil. Oprávnený sa dozvie o vzniku bezdôvodného obohatenia a o tom, kto sa na jeho úkor obohatil vtedy, keď skutočne (preukázateľne) zistí skutkové okolnosti, na základe ktorých môže podať žalobu o vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia. Subjektívna premlčacia doba na vydanie bezdôvodného obohatenia za mesiac december 2017 tak v danom prípade začala plynúť dňa 16.12.2017 a uplynula uplynutím dňa 16.12.2017 (24.00 hod.). Dňa 20.11.2017 tak došlo v zmysle ust. § 100 ods. 1 v spojení s ust. § 107 ods. 1 OZ k premlčaniu práva žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia, keďže žalobca si v premlčacej dobe svoj nárok na zaplatenie žalovanej sumy na súde neuplatnil (§ 100 ods. 1 OZ).

44. Premlčaný je tak nárok žalobcu na zaplatenie sumy 475,55 €.

45. Žalobca v odvolaní proti rozsudku tunajšieho súdu zo dňa 13.05.2022 uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal zaplatenia sumy 780,68 €. Po čiastočnom späťvzati žaloby v sume 34,50 €, sa domáhal od žalovaných zaplatenia 746,18 € s príslušenstvom za obdobie od 11.10.2014 do 31.10.2019. Žalovaní v priebehu konania vzniesli námietku premlčania časti uplatneného nároku za obdobie od 01.10.2014 do decembra 2017, t.j. v sume 475,55 eur. Po zohľadnení uvedenej námietky premlčania a čiastočného späťvzatia žaloby tak predmetom konania zostala suma 270,63 € s príslušenstvom (780,68 € - 34,50 € - 475,55 €).

46. Žalobca navrhol uložiť žalovaným povinnosť zaplatiť mu sumu 270,63 eur s úrokom z omeškania 5% ročne zo sumy 270,63 eur odo dňa nasledujúceho po dni podania žaloby do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania.

47. Nepremlčaný je nárok žalobcu na zaplatenie úhrady za obdobie od 1/2018 - 10/2019.

48. Predmetom posúdenia tak zostal nárok žalobcu na zaplatenie sumy 270,63 € s príslušenstvom za obdobie od 1/2018 - 10/2019 (11 x 12,30 € + 12,33 € + 10 x 15,75 € - 34,50 €, čo je čiastočné späťvzatie žaloby), o ktorú sa mali žalovaní obohatiť tým, že bez právneho dôvodu užívajú pozemok v jeho výlučnom vlastníctve, zapísaný na LV č. XXXX, parc. č. XXXX, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 21 m², na ktorom je postavená garáž v ich vlastníctve, zapísaná na LV č. XXXX, súp. č. XXXX, za užívanie ktorého v období od 11.10.2014 do 31.10.2019 neplatili.

49. Z vykonaného opätovného dokazovania mal súd preukázané, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku vo výmere 21 m², nachádzajúceho sa na T. ulici v B., parc. č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX, na ktorom je umiestnená stavba - garáž so súp. č. XXXX, zapísaná na LV č. XXXX, ktorej vlastníkom sú žalovaní. Žalovaní užívajú pozemok vo vlastníctve žalobcu bez platne uzavretej nájomnej zmluvy. Listom zo dňa 22.09.2016 boli žalovaní vyzvaní na úhradu bezdôvodného obohatenia vo výške 378 eur, ktorá suma predstavovala bezdôvodné obohatenie za obdobie od 11.10.2014 do 11.10.2016. Žalovaní boli vyzvaní na pravidelnú úhradu platieb za užívanie pozemku v sume 15,75 eur mesačne vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Listami zo dňa 15.12.2016, 22.02.2017, 07.04.2017, 06.04.2018 žalobca opätovne oznámil žalovaným povinnosť uhrádzať platby za užívanie pozemku bez právneho dôvodu. Žalobca si v tomto konaní uplatnil bezdôvodné obohatenie za obdobie od 11.10.2014 do októbra 2019 v celkovej výške 780,68 eur. Vzhľadom k tomu, že nárok žalobcu na zaplatenie sumy za obdobie od 11.10.2014 do 31.12.2017 je premlčaný a žaloba bola v časti sumy 34,50 eur späťvzatá, predmetom posúdenia bol nárok žalobcu na zaplatenie sumy 270,63 eur. Ako už bolo vyššie uvedené, v konaní nebolo sporné užívanie pozemku vo vlastníctve žalobcu žalovanými vo výmere 21 m² na ktorom je postavená garáž vo vlastníctve žalovaných. Užívanie cudzej veci bez zmluvy o nájme, prípadne bez iného právneho titulu oprávňujúceho cudziu vec užívať predstavuje typický príklad plnenia bez právneho dôvodu, kedy vzniká majetkový prospech tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenie bez toho, že by sa jeho majetkový stav zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá užívateľské právo k veci. Plnenie bez právneho dôvodu je jednou zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia a je založené na tom, že medzi zúčastnenými osobami od začiatku absentuje právny vzťah, ktorý by zakladal právny nárok na plnenie. Ak nie je užívateľ schopný vrátiť spotrebované plnenie v podobe výkonu práva užívania cudzej veci, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie v peňažnej forme. Ak nie je výška bezdôvodného obohatenia ustanovená právnym predpisom, určí ju súd na základe voľnej úvahy. Na strane žalovaných došlo na úkor žalobcu k bezdôvodnému obohateniu, nakoľko pozemok pod garážou, ktorý žalovaným nepatrí, tento užívali bez zmluvného vzťahu so žalobcom ako vlastníkom tohto pozemku. Žalobca pri výpočte úhrady za bezdôvodné obohatenie požil cenu za 1m², za ktorú prenajímal v príslušnom období obdobné pozemky, pričom vychádzal z rozhodnutí primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 28/2011 a č. 33/2015, ktorými sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. V zmysle týchto rozhodnutí je stanovená cena nájmu pod radovými a samostatne stojacimi garážami v lokalite III. do ktorej patrí aj k.ú. A. V. 9 €/m²/rok, čo v danom prípade predstavuje 9€ x 2 = 15,75 €/mesiac. Výšku obvyklého nájomného preukázal žalobca i nájomnými zmluvami uzatvorenými medzi žalobcom a treťou osobou v lokalite I. T. v blízkosti garáže žalovaných, na základe ktorých boli nájomcom prenajaté pozemky nachádzajúce sa pod garážami za sumu 9 € m²/za rok. Žalobca pri určovaní výšky odplaty postupoval v súlade so zákonom č. 138/2001 Z.z. o majetku obcí. Pri určovaní výšky odplaty bezdôvodného obohatenia žalobca bol povinný úhradu stanoviť na základe rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislava č. 28/2011 a rozhodnutia primátora č. 33/2015, ktorými sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. Žalobca voči žalovaným nemohol stanoviť inú (nižšiu) výšku odplaty za bezdôvodné obohatenie z dôvodu, že takýmto postupom by došlo z jeho strany k porušeniu zákonných predpisov ako i diskriminovaniu a znevýhodneniu ostatných subjektov, ktorí si riadne plnia svoju povinnosť - uhrádzajú platby za užívanie pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta. Žalobca v priebehu konania poukázal aj na viaceré rozhodnutia súdov v obdobných konaniach, v ktorých sa sudy plne stotožňovali so stanovením výšky odplaty určenej či už na základe Dodatku č. 14, k Pravidlám pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy, Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 27/2011, Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 28/2011 a takýto postup považovali za správny a zákonný. Žalobca je toho názoru, že výška bezdôvodného obohatenia na základe rozhodnutí primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 28/2011 a č. 33/2015, ktorými sa ustanovujú ceny prenájmov, ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno za rozhodné obdobie bola určená v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a súdnou praxou. K spornosti výšky a spôsobu určenia bezdôvodného obohatenia (žalovaní spochybňovali rozhodnutia primátora hl. mesta SR Bratislavy č. 28/2011 a č. 33/2015). Vyčíslenú výšku požadovaného nájomného v kat. úz. Karlova Ves za užívanie pozemku pod garážou vo výške 9 €/m²/rok považovali žalovaní za nedôvodnú a neprimeranú. Na tomto mieste je potrebné uviesť, že žalobca je obcou a preto sa riadi a musí riadiť zákonom č. 369/1990 Zb., ktorý v § 4 ods. 6 písm. a/ ustanovuje, že „obec pri výkone samosprávy vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom obce a s majetkom vo vlastníctve štátu zvereným do správy obce. Žalobca môže vydávať vo veciach územnej samosprávy nariadenia, ktoré nemôžu byť v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi, zákonmi, a medzinárodnými zmluvami, s ktorými vyslovila súhlas

Národná rada SR a ktoré boli ratifikované a vyhlásené spôsobom ustanoveným zákonom (§ 6 ods. 1 zákona o obciach). Primátor je štatutárnym orgánom Bratislavy. Rozhodnutie primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno je síce záväzné pre všetky odborné útvary mesta a súdu je zrejmé, že tieto útvary pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzali, resp. museli vychádzať práve z tohto interného riadiaceho aktu. Na druhej strane treba ale uviesť, že takéto rozhodnutie nie je pre súd záväzným ukazovateľom hodnoty bezdôvodného obohatenia a súd sa pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia riadi cenou obvyklou za „obdobné právne úkony“ v danej oblasti. Inými slovami, správny výpočet bezdôvodného obohatenia sa rovná výške obvyklého nájomného v danom mieste a čase za porovnateľný pozemok. Ak totiž nie je špeciálne upravené užívanie pozemkov obcou na verejné účely, resp. nie je upravená zo zákona alebo iného všeobecne záväzného právneho predpisu výška nájmu, resp. stanovená jeho výška, musí sa vychádzať zo všeobecnej ceny nájmu. Žalobca okrem Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislava č. 28/2011 a č. 33/2015 predložil aj zmluvy o nájme pozemkov, ktoré uzavrel žalobca s jednotlivými fyzickými osobami, bývajúcimi v mestskej časti Karlova V., kde im žalobca v posudzovanom období prenajíma pozemky pod garážami za cenu 9 eur/m²/rok. Výšku bezdôvodného obohatenia tak súd ustálil na základe Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislava č. 28/2011 a č. 33/2015, ktorými sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, a keďže užívanie pozemku je možné riešiť formou nájomnej zmluvy, súd vychádzal pri určení výšky bezdôvodného obohatenia z ceny nájmu určenej pre „radové a samostatné garáže“, čo podľa prílohy č. 1, tabuľky č. 100. položky č. 17 predstavuje v lokalite II (kat. územie A. V.) sumu 9 eur/m²/rok. Žalobca sa domáhal od žalovaných vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku za aktuálne už len za obdobie od januára 2018 do októbra 2019. Po zohľadnení čiastkových platieb žalovanými a čiastočným späťvzatím žaloby v časti istiny vo výške 34,50 €, dlh žalovaných predstavuje sumu 270,63 €. Súd tak priznal žalobcovi nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01.01.2018 do 31.10.2019 vo výške 270,63 € (za obdobie od 1/2018 - 10/2019 (11 mesiacov x 12,30 € + 1 mesiac 12,33 € + 10 mesiacov x 15,75 € - 34,50 €, čo je čiastočné späťvzatie žaloby), pri výške obvyklého nájomného za užívanie pozemku v zmysle Rozhodnutia primátora hlavného mesta Bratislava 9 €/m²/rok, pričom pri výmere užívaného pozemku žalovaným 21 m², táto suma predstavuje 189 € ročne, a 15,75 € za mesiac (9 € x 21 m² = 189 €, t.j. 15,75 € za mesiac), ktorá suma korešponduje aj výškam nájomného uvedených v zmluvách o nájme pozemkov, ktoré uzavrel žalobca s jednotlivými fyzickými osobami, bývajúcimi v mestskej časti Karlova V., kde im žalobca v roku 2016, 2017, 2018 prenajímal pozemky pod garážami za cenu 9 €/m²/rok.

50. Žalovaní sa s plnením peňažného dlhu dostali do omeškania, má preto žalobca nárok aj na zaplatenie úrokov z omeškania.

51. Súd uložil žalovaným zaplatiť žalobcovi aj úrok z omeškania zo sumy 270,63 € od 20.12.2019 do zaplatenia, keď ani na základe opakovaných výziev žalobcu, kedy žalovaní vedeli, akú úhradu žalobca požaduje za užívanie jeho pozemku pod ich garážou mu dlh neuhradili.

52. Podľa § 144 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (C.s.p. - účinný od 01.07.2016) žalobca môže vziať žalobu späť.

53. Podľa § 145 ods. 1 C.s.p., ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie zastaví.

54. Podľa § 145 ods. 2 C.s.p., ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzatí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

55. Späťvzatie žaloby je jedným z dispozičných oprávnení žalobcu ako strany sporu s postavením tzv. dominus litis (pána sporu), ktorý má právo procesnými úkonmi, ktoré sú prejavom jeho autonómnej vôle, ovplyvňovať priebeh a smerovanie celého súdneho konania (tzv. dispozičný princíp). Súd v súlade s dispozičným prejavom žalobcu podľa § 145 ods. 1 CSP konanie zastavil. 5

56. V dôsledku späťvzatia žaloby v časti istiny 34,50 € súd konanie v tejto časti zastavil.

57. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

58. Podľa § 256 ods. 1 C.s.p. ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

59. O trovách konania súd vo vyhovujúcej časti rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. Žalobca bol v konaní úspešný v časti 39,1%, žalovaní v časti 60,9%. Úspech žalovaných tak predstavoval 21,8%. Súd žalovaným nárok na náhradu trov konania nepriznal, keď v súvislosti s týmto konaním im žiadne trovy nevznikli, ani si ich náhradu neuplatnili.

60. O trovách zastaveného konania v zastavujúcej časti sume 34,50 € súd rozhodol podľa § 256 ods. 1 C.s.p. keď posudzoval procesnú zodpovednosť strán sporu na zastavení konania. Žalobca vzal žalobu

sčasti späť z dôvodu postupného uhradenia časti žalovanej sumy žalovanými, zastavenie časti konania tak zavinili žalovaní 1, 2.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV písomne v troch vyhotoveniach. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

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 k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené,
- 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 vadu uvedenú v predchádzajúcom odseku, 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.

Ak povinná osoba dobrovoľne nespĺní, čo jej ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnená osoba môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.