

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 6Co/87/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1419204510  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Janáková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1419204510.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Janákovvej a sudkýň JUDr. Otílie Belavej a Mgr. Jany Janics Bajánkovej v právnej veci žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, IČO: 00 603 481, proti žalovaným: X. D.. Q. B., Z.. XX.XX.XXXX, B. T. XX, B., X. F. B., Z.. XX.XX.XXXX, B. T.F. XX, B., o zaplatenie 780,68 € s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti čiastočnému rozsudku Okresného súdu Bratislava IV. zo dňa 28. apríla 2022, č.k. 9C/68/2019-211, takto

### rozhodol:

Odvolací súd čiastočný rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I, ktorým zamietol žalobu o zaplatenie istiny 746,18 eur z r u š u j e a v e c v r a c i a Mestskému súdu Bratislava IV na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. 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 späťvzati žaloby vo výške 34,50 € a vo výroku III o trovách konania, súd prvej inštancie 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. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku vo výmere 21 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa na T. R. 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 vlastníkmi sú žalovaní a ktorí užívajú uvedený pozemok bez právneho dôvodu, bez platne uzatvorenej nájmovej 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 späťne 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 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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. XX/XXXX primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno a z rozhodnutia č. XX/XXXX primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. V zmysle rozhodnutia č. XX/XXXX je sadzba v prípade stavby garáže pre katastrálne územie A. V. stanovená vo výške 9 €/m<sup>2</sup>/rok (príloha č. X, položka č. XX, lokalita III); 9,- € x 21 m<sup>2</sup> = 189,- €/rok, t.j. 15,75 €/mesiac. Za obdobie od 1.1.2016 vychádzal z rozhodnutia č. XX/XXXX 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 €/m<sup>2</sup>/rok (príloha č. X, položka č. 17, lokalita III); 9 € x 21 m<sup>2</sup> = 189 €/rok, t.j. 15,75 €/mesiac. Výška úhrad za užívanie pozemku bez právneho dôvodu vo výške 9 €/m<sup>2</sup>/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. XX/XXXX a č. XX/XXXX, 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. Súd prvej inštancie mal z vykonaného dokazovania preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku vedeného na parc. č. XXXX, nachádzajúceho sa na T. R.. V. B. o výmere 21 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXXX, na ktorom je umiestnená stavba - garáž so súp. č. XXXX, zapísaná na LV č. XXXX, ktorej vlastníckmi 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 €.

3. Za tohto skutkového stavu, právne odkazujúc na ustanovenia § 123, § 124 Občianskeho zákonníka, § 2 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb., § 451 ods. 1, ods. 2, § 456 ods. 1, § 458 ods. 1, C.s.p. súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobe žalobcu, pokiaľ sa jedná o žalovanú istinu nemožno vyhovieť. Primárne sa zaoberal námietkou premlčania vznesenou žalovanými. Dôvodiac ustanoveniami § 100 ods. 1, ods. 2, § 101, § 107 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, dospel k záveru, že časť nároku žalobcu na zaplatenie sumy 475,55 € za obdobie od 11.10.2014 do 19.12.2017 titulom bezdôvodného obohatenia, je premlčaný vzhľadom na to, že žalobca svoje právo uplatnil na súde prvej inštancie až po uplynutí premlčacej lehoty, t.j. 19.12.2017, pričom nájomné za užívanie predmetnej parcely za december 2017, bolo splatné do 15.12.2019 a žaloba bola podaná na súd až dňa 19.12.2019, teda po uplynutí dvojročnej subjektívnej lehoty na vydanie bezdôvodného obohatenia. Súd prvej inštancie skonštatoval, že subjektívna premlčacia doba na vydanie bezdôvodného obohatenia za mesiac december 2017 začala plynúť dňa 16.12.2017 a uplynula dňa 16.12.2019 (24.00 hod.). K premlčaniu práva žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia došlo dňa 20.12.2019 v zmysle § 100 ods. 1 v spojení s § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže žalobca si v premlčacej dobe svoj nárok na zaplatenie žalovanej sumy na súde neuplatnil (§ 100 ods. 1 Občianskeho Zákonníka).

4. Súd prvej inštancie dôvodil, že po vykonanom dokazovaní zostalo nepochybné vlastníctvo žalobcu, žalovaného k označeným nehnuteľnostiam, že medzi stranami sporu nebolo sporné užívanie pozemku vo vlastníctve žalobcu žalovanými, na ktorom je postavená garáž vo vlastníctve žalovaných. Dospel k záveru, že nárok žalobcu na zaplatenie sumy za obdobie od 11.10.2014 do 31.12.2017 je premlčaný, predmetom posúdenia bol nárok žalobcu na zaplatenie sumy 305,13 €. Uviedol, že za 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. Žalovaní namietali spornosť výšky a spôsob určenia bezdôvodného obohatenia v súvislosti s Rozhodnutím primátora Hlavného mesta SR Bratislavy č. XX/XXXX T. Č.. XX/XXXX. K výške nájomného poukázali na skutočnosť, že Mestská časť A. V., v ktorej sa predmetný pozemok nachádza, pri uzatváraní nájomných zmlúv pre pozemky pod garážami vo svojom katastrálnom území požadovala platbu 1,97 €/m<sup>2</sup>/rok (21 m<sup>2</sup> x 1,97 €/12 = 3,45 €), ktorú považovali za primeranú a zodpovedala obvyklému nájomnému. Súd prvej inštancie uviedol, že žalobca je obcou a v zmysle § 4 ods. 6 písm. a/ zákona č. 369/1990 Zb., 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. S poukazom na § 6 ods. 1 zákona o obciach súd prvej inštancie uviedol, že 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. Súd prvej inštancie síce uviedol, že Rozhodnutie primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. XX/XXXX T. Č.. XX/XXXX, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno je síce záväzný pre všetky odborné útvary mesta a tieto útvary pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzali, ale na druhej strane, uvedené rozhodnutie nebolo záväzným ukazovateľom hodnoty bezdôvodného obohatenia a pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia súd prvej inštancie vychádzal z ceny obvyklej za „obdobné právne úkony“ v danej oblasti. Dôvodil, že za predpokladu, ak 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. Skonštatoval, že žalobca predložil súdu zmluvy o nájme pozemkov, ktoré uzavrel s jednotlivými fyzickými osobami, bývajúcimi v mestskej časti A. V., kde im žalobca v roku 2016 prenajíma pozemky pod garážami za cenu 9 €/m<sup>2</sup>/rok. Zhrnul, že nájomné vzťahy v danej veci nie sú výsledkom kontraktčného procesu, kde obe zmluvné strany slobodne uzavreli nájomný vzťah za dohodnutých podmienok, pričom obsah nájmu a výška nájomného je vyslovene len vecou dohody medzi týmito zmluvnými stranami.

5. Súd prvej inštancie uviedol vo vzťahu k cenám nájomného k obdobným pozemkom, ktoré sú zastavané garážami, že reálnej hladine nájomného vzťahu (bezdôvodného obohatenia) za dané pozemky zodpovedá všeobecne záväzný nariadenie Mestskej časti Bratislava - A. V. Č.. X/XXXX, v spojení so všeobecne záväzným nariadením č. X/XXXX zo dňa 1.5.2011, o výške nájomného za dočasné užívanie pozemkov neslúžiacich na podnikateľské účely (ďalej aj ako „VZN“), nachádzajúcich sa na území mestskej časti A. V. a ktoré sú vo vlastníctve alebo správe mestskej časti, kde je uvedená výška ročného nájomného za pozemok, na ktorom je umiestnená stavba garáže pre parkovanie osobného motorového vozidla vo výške 1,97 €, ktoré vychádza z detailnejších poznatkov trhových a ostatných súvislostí vo svojom územnom obvode (§ 3 ods. 2 písm. d). VZN). Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie preukázané, že pozemky pod garážami, ktoré sú vo vlastníctve Mestskej časti A. V., prenajíma vlastníkom stavieb - garáží na nich postavených, v danej mestskej časti za sumu 1,97 €/m<sup>2</sup>/rok. Súd prvej inštancie ustálil, že hodnota bezdôvodného obohatenia je v danej situácii primeraná a adekvátne vo výške 1,97 €/m<sup>2</sup>/rok. V konaní nebolo sporným, že žalovaní zaplatili žalobcovi titulom úhrady za užívanie predmetného pozemku za obdobie od 01.01.2018 do 31.10.2019 spolu sumu 75,90 € (platby za január až december 2018 spolu v sume 41,40 € a za január až október 2019 v sume 34,50 €). Dospel k záveru, že vydanie bezdôvodného obohatenia, tak, ako to požadoval žalobca vo výške 9 €/rok/m<sup>2</sup>, bolo pre daný typ pozemku neprimerané a primeranou by bola odplata vo výške 1,97 €/m<sup>2</sup>/rok, čo pri výmere pozemku 21 m<sup>2</sup> predstavuje sumu na 3,45 €/mesačne, ktorá je v danej mestskej časti bežnou, ktorú skutočnosť mal preukázanú jednak z VZN mestskej časti, ako aj nájomnými zmluvami uzatvorenými s vlastníkami garáží na obdobné pozemky. K samotnej výške bezdôvodného obohatenia súd prvej inštancie uviedol, že predstavuje nájomné, ktoré zodpovedá nájomnému platenému obvykle v danom mieste a čase za užívanie porovnateľných pozemkov, pričom v danej veci vychádzal z ceny nájomného za užívanie pozemkov neslúžiacich na podnikateľské účely v Mestskej časti A. V. v oblasti, kde sa nachádza nehnuteľnosť, t.j. zo všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti A. V. Č.. X/XXXX a všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti A. V. Č.. X/XXXX, v ktorej je stanovená výška nájomného sumou 1,97 €/m<sup>2</sup>/rok. Súd prvej inštancie preto uzavrel, že žalobca určuje sumu nájomného za užívanie pozemkov v jeho vlastníctve. Ďalej skonštatoval, že nárok žalobcu vo výške 475,55 € bol premlčaný a po späťvzatí žaloby v časti sumy 34,50 €, bola predmetom konania suma 270,63 € s prísl., ktorá podľa žalobcu predstavovala dlh žalovaných po ich úhrade a žalobcom odpočítanej sumy za rozhodné obdobie vo výške 1,97 €/m<sup>2</sup>/rok. Záverom súd prvej inštancie uviedol, že žalovaní boli povinní

za obdobie od 01.01.2018 do 31.10.2019 zaplatiť žalobcovi sumu v celkovej výške 75,90 €, ktorú aj uhradili, preto považoval nárok žalobcu presahujúci sumu 75,90 € za nedôvodný.

6. O nároku žalobcu na zaplatenie úrokov z omeškania, čiastočnom späťvzati žaloby a trovách konania súd prvej inštancie rozhodne v konečnom rozsudku.

7. Proti uvedenému rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca v časti výroku I. s poukazom na odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1, písm. f) a h) C.s.p. a žiadal, aby odvolací súd rozsudok zmenil tak, že uloží žalovaným povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi istinu 270,63 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy od 20.12.2019 do zaplatenia a náhradu trov prvostupňového aj odvolacieho konania do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, alternatívne, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Žalobca mal za to, že výška bezdôvodného obohatenia na základe rozhodnutí primátora Hlavného mesta SR č. XX/XXXX T. XX/XXXX, ktorým 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. Nestotožnil sa so závermi súdu prvej inštancie ohľadom určenia výšky bezdôvodného obohatenia. Žalobca skonštatoval, že súd prvej inštancie nepostupoval správne pri výpočte výšky bezdôvodného obohatenia, keď nevzal do úvahy rozhodnutia primátora Hlavného mesta SR č. XX/XXXX T. XX/XXXX a žalobcom predložené nájomné zmluvy, ale vychádzal len zo všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava - A. V. Č. X/XXXX zo dňa 05.04.2011 o výške nájomného za dočasné užívanie pozemkov, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mestskej časti Bratislava - A. V. Č. X/XXXX zo dňa 30.03.2004 o výške nájomného za dočasné užívanie pozemkov neslúžiacich na podnikateľské účely. Ďalej poukázal na skutočnosť, že peňažné plnenie z titulu bezdôvodného obohatenia musí spĺňať atribút primeranosti, kedy peňažný ekvivalent musí zodpovedať peňažnému ekvivalentu, aký sa v danom mieste a v danom čase všeobecne poskytuje za rovnaké plnenie, t.j. trhovú hodnotu nájmu v danom mieste a v danom čase. Poznamenal, že VZN Mestskej časti Bratislava - A. V. Č. X/XXXX z 05.04.2011, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mestskej časti Bratislava - A. V. Č. X/XXXX zo dňa 30.03.2004 obsahuje iba konverziu výšky nájomného z SKK na EUR a nereflektuje tak peňažný ekvivalent, aký sa v danom mieste a čase všeobecne poskytuje za rovnaké plnenie za obdobie 11.10.2014 do 31.10.2019. Z uvedeného dôvodu mal za to, že výška bezdôvodného obohatenia určená súdom prvej inštancie na základe VZN Mestskej časti A. V. vychádza z cien nájmov za rok 2004, ktorá nezohľadňuje ceny v uplatňovanom období. Nestotožnil sa ani s argumentáciou súdu prvej inštancie, že s ohľadom na miestne osobitosti a lokálne odlišnosti, boli pre súd smerodajnejšie VZN Mestskej časti Bratislava - A. V.. Ďalej uviedol, že obvyklým miestom nie je Hlavné mesto Bratislava, ale Mestská časť A. V.. Namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal aj s tým, že aj v rozhodnutiach primátora č. XX/XXXX T. XX/XXXX boli zohľadnené miestne osobitosti a ceny prenájmov boli rozdelené do viacerých kategórií podľa účelu nájmu a zároveň podľa toho, v akej lokalite sa daný pozemok nachádza. Zhrnul, že súd prvej inštancie vo veci nesprávne rozhodol, keď žalobu žalobcu zamietol vo výroku I, nakoľko nepostupoval správne pri výpočte výšky bezdôvodného obohatenia.

8. Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhli napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Naďalej namietali výšku uplatneného nepremičaného nároku, ktorý žalobca odvodzoval od rozhodnutí primátora č. XX/XXXX T. XX/XXXX, ktoré sa vzťahujú na nájom a nie na vydanie bezdôvodného obohatenia. Zdôraznili, že medzi žalobcom a žalovanými nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva. Pokiaľ aj žalobca poukázal na výšku obvyklého nájomného v nájomných zmluvách uzatvorených medzi žalobcom a treťou osobou v lokalite na ul. T. v blízkosti garáže žalovaných, žalovaní zotrvali na názore, že cena za nájom má byť primeraná s ohľadom na miestne osobitosti v súlade so zákonom o cenách. Uviedli, že zmluva mala byť výhodná pre obe strany, pričom v danej veci bola cena za nájom garáže na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu, neprimerane vysoká. Zotrvali na argumentácii, že žalobca svoj nárok odvodzoval zo svojich interných predpisov, avšak nijako nepreukázal, že by išlo o výšku nájomného obvyklú vzhľadom na miesto, čas, ani spôsob využitia pozemku. Mali za to, že spôsob určenia výšky bezdôvodného obohatenia žalobcom poukazuje na jednostranné určenie sadzieb na prenájom pozemkov. Dodali, že interná norma žalobcu nepredstavuje záväzný právny predpis, výšku bezdôvodného obohatenia bolo potrebné stanoviť naturálnym spôsobom na základe objektívne merateľnej hodnoty daného pozemku. Záverom dodali, že strecha ich garáže slúži verejnosti ako pochôdzna terasa, o ktorú sa však žalobca nestará, hoci stojí na pozemku žalobcu, čím žalovaným vznikajú opakovane škody veľkého rozsahu.

9. Žalobca v replike na vyjadrenie žalovaných zotrval na svojej argumentácii.

10. Žalovaní v duplike na vyjadrenie žalobcu okrem už skôr prezentovaných argumentov uviedli, že v prípade, ak by nájomnú zmluvu uzatvárali v aktuálnom čase, nesúhlasili by s cenou za prenájom pozemku, na ktorom by si postavili garáž. Žalovaní kúpili garáž ako stavbu, kedy nemali možnosť slobodne sa rozhodovať o cene za prenájom pozemku a po rokoch od kúpy garáže boli pod nátlakom žalobcu. Žiadali preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalobcu zaviazal na náhradu trov konania.

11. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov podaného odvolania žalobcu (§ 379, § 380 ods. 1 a 378 ods. 1 C.s.p.), teda vo výroku, ktorým súd prvej inštancie žalobu o zaplatenie 746,18 € zamietol bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je podané dôvodne.

12. Predmetom odvolacieho prieskumu je posúdenie vecnej a právnej správnosti rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým žalobu žalobcu domáhajúceho sa 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 nádvoria o výmere 21 m<sup>2</sup>, 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, zamietol, nakoľko žalobca v konaní neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal, že výška ním uplatneného bezdôvodného obohatenia zodpovedá obvyklej výške nájomného v danej lokalite. 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. Žalovaní boli výlučným vlastníkom stavby - garáže postavenej na dotknutom pozemku vo vlastníctve žalobcu. Rovnako nebolo v konaní sporné, že žalovaní užívali tento pozemok bez nájomnej zmluvy, či iného titulu a bez toho, aby za to platili náhradu. Medzi stranami ostala teda sporná celková výška žalobcom uplatneného nároku.

13. 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 ujmovou 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.

14. 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.

15. Podľa názoru odvolacieho súdu, súd prvej inštancie nepostupoval správne, keď hodnotu bezdôvodného obohatenia v danej situácii ustálil vo výške 1,97 €/m<sup>2</sup>/rok, keďže pozemky pod garážami (vo vlastníctve Mestskej časti A. V.), táto mestská časť prenajíma vlastníkom stavieb - garáží na nich postavených, v danej mestskej časti za sumu 1,97 €/m<sup>2</sup>/rok, vychádzajúc zo Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti A. V. č. X/XXXX v spojení so VZN tejto mestskej časti č. X/XXXX a z nájomných zmlúv predložených žalovanými, ktorých predmetom sú pozemky vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava - A. V., na ktorých súd postavené garáže vo vlastníctve iných osôb.

16. Odvolací súd poukazuje 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. XX/XXXX (za obdobie od 11.10.2014 do 11.10.2016 v sume 9 €/m<sup>2</sup>/rok) a č. XX/XXXX (za obdobie od 01.11.2016 do 31.10.2019 v sume 9 €/m<sup>2</sup>/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.

17. 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 vlastníkovi garáže stojacej na prenajímanom pozemku mestskej časti; nájomné za pozemok pod garážou vo výške 1,97 €/m<sup>2</sup>/rok bolo určené podľa VZN Mestskej časti Bratislava - A. V. č. X/XXXX zo dňa 5.4.2011 vo výške nájomného za dočasné užívanie pozemkov, ktorým sa mení a dopĺňa VZN Mestskej časti Bratislava - A. V. Č. X/XXXX 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 vlastní garáž so súpisným číslom XXXX, ktorá je postavená na pozemku vo vlastníctve žalobcu parc. č. XXXX - T. R., podľa nájomných zmlúv predložených žalovanými ide o garáž so súpisným číslom XXXX postavenej na parc. č. XXXX T. XXXX, garáž so súpisným číslom XXXX postavenej na pozemku parc. č. XXXX a garáž so súpisným číslom XXXX postavenej 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. R., 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 €/m<sup>2</sup>/rok. Z uvedenej výšky nájomného, a aj za použitia rozhodnutia č. XX/XXXX a č. XX/XXXX 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 €/m<sup>2</sup>/rok, t.j. ako ekvivalent obvyklého nájomného, posúdil aj odvolací súd v zhode so žalobcom, ako primeranú. Výška nájomného sa opiera o rozhodnutia č. XX/XXXX T. Č.. XX/XXXX 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.

18. Pokiaľ žalovaní pri stanovení obvyklej ceny v danom mieste a čase vychádzali z VZN Mestskej časti Bratislava - A. V. X/XXXX, ktoré upravuje výšku nájomného za dočasné užívanie pozemkov neslúžiacich na podnikateľské účely, tak rozhodnutie primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky č. XX/XXXX T. Č.. XX/XXXX 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 zrejmé, 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.

19. Odvolací súd prisvedčil argumentácii žalobcu, že výška bezdôvodného obohatenia určená na základe Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava - A. V. Č.. X/XXXX z 30.03.2004 nezohľadňuje ceny nájmov v uplatňovanom období, rovnako ako aj nájomné zmluvy uzatvorené s vlastníkmi 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 €/m<sup>2</sup>/rok v zmysle rozhodnutí primátora, ktoré slúžili ako podklad pre vyčíslenie výšky bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného, spochybnil ako nie obvyklú a primeranú.

20. 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.).

21. 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.

22. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

23. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.). Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.). Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b). Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).