

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/19/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123310816
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:6123310816.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Lenky Konštiakovej, v spore žalobcu: A. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom B. XXXX, C., zastúpený: JUDr. Peter Svrček, advokát so sídlom K. A. Medveckého 1503/1, Ružomberok, proti žalovanému: B. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. F. XX, G. - H., zastúpený: JUDr. Marián Dobiš, advokát so sídlom Sládkovičova 3, Nitra, v konaní o zaplatenie sumy 7.084,45 eura, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 16C/90/2023-251 zo dňa 11. decembra 2024, takto

rozhodol:

Odvolanie žalovaného v časti výrokov o zamietnutí žaloby vo zvyšku (výrok V.), nedôvodnosti nesúhlasu žalovaného s čiastočným späťvzatím žaloby (výrok I.) a čiastočného zastavenia konania (výrok II.) odvolací súd o d m i e t a .

Vo vyhovujúcom výroku (výrok IV.) a výrokoch o náhrade trov konania (výroky III. a VI.) odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie m e n í tak, že žalobu v časti o zaplatenie 3421,72 eura s požadovaným úrokom z omeškania z a m i e t a a žalovanému p r i z n á v a proti žalobcovi nárok na náhradu trov celého konania v rozsahu 100%, o výške ktorého nároku rozhodne súd prvej inštancie.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenou Okresnému súdu Banská Bystrica (ako upomínaciemu súdu) dňa 08.05.2023 požadoval, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 7084,45 eura s príslušenstvom a to titulom vydania bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. Svoju žalobu odôvodnil na tom skutkovom základe, že žalobca ako budúci kupujúci a žalovaný ako budúci predávajúci uzavreli 04.10.2021 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bol záväzok strán do troch mesiacov od uzavretia zmluvy uzavrieť kúpnu zmluvu na pozemok CKN parc. č. 920/92 orná pôda o výmere 589 m² v k. ú. F. D. vo vlastníctve žalovaného za kúpnu cenu 55 955 eur, ktorý chcel žalobca použiť na stavbu rodinného domu. V článku 2 ods. 2.7 sa zmluvné strany dohodli na oprávnení žalobcu podľa § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 stavebného zákona uskutočniť na pozemku stavbu rodinného domu. Za týmto účelom uzavrel 17.11.2021 žalobca ako objednávateľ so zhotoviteľom MikaBuilding home s.r.o., zmluvu o dielo. Predaj i stavbu rodinného domu sprostredkovala spoločnosť HI SERVIS spol. s r.o., na základe zmluvy o zložení finančnej zábezpeky z 09.06.2021. Na základe zmluvy o dielo a súhlasu žalovaného obsiahnutého v zmluve o budúcej kúpnej zmluve sa na jeseň 2021 začala stavba rodinného domu na pozemku CKN parc. č. 920/92. Žalobca mal záujem o kúpu pozemku, k čomu však napriek jeho viacerým výzvam nedošlo. Približne v apríli 2022 oslovil sprostredkovateľ predaja žalobcu s návrhom zvýšenia ceny diela z dôvodu zvýšenia ceny materiálov, čo mali byť použité na stavbu. Žalobca s tým nesúhlasil, lebo v zmluve o dielo bola dohodnutá cena pevná. Sprostredkovateľ e-mailom z 12.04.2022 navrhol žalobcovi ukončenie právnych vzťahov a v prílohe poslal návrh troch dohôd - o zrušení zmluvy o budúcej zmluve, o zrušení zmluvy o dielo a o zrušení

zmluvy o zložení zábezpeky. Žalovaný listom z 22.4.2022, doručeným 28.4.2022, od zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy odstúpil z dôvodu, že do troch mesiacov nebola kúpna zmluva uzavretá. V odstúpení od zmluvy od budúcej zmluvy žalovaný výslovne uviedol, že s odstúpením od zmluvy odvoláva aj svoj súhlas na realizáciu stavby rodinného domu, ktorý udelil v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Žalobca na základe súhlasu žalovaného a zmluvy o dielo na svoje náklady realizoval stavbu rodinného domu na pozemku vo vlastníctve žalovaného. V čase odstúpenia od zmluvy o budúcej zmluve už bola na tomto pozemku vybudovaná základová doska, hoci žalovaný na ňu nevynaložil žiadne náklady. Žalobca mal na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve právny dôvod na realizáciu stavby na pozemku vo vlastníctve žalovaného. Túto stavbu aj začal na vlastné náklady vykonávať. Doručením odstúpenia od zmluvy tento právny dôvod odpadol, avšak na pozemku sa už nachádzala základová doska, ktorej stavbu financoval žalobca na základe zmluvy o dielo. Vzhľadom na charakter stavby nemôže žalovaný žalobcovi základovú dosku vydať, avšak je povinný mu nahradiť hodnotu tejto dosky v čase odpadnutia právneho dôvodu, keďže takú sumu by v danom čase musel žalobca vynaložiť, aby na svojom pozemku mohol postaviť základovú dosku. Žalobca dal oceniť základovú dosku na základe dokumentov a fotografií, ktoré mal k dispozícii, podľa stavu tejto dosky a cien v čase odstúpenia žalovaného od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Podľa ocenenia spoločnosti LRJ, s.r.o., bola v danom čase hodnota základovej dosky 22 967,44 eur. Podľa ocenenia spoločnosti INPEK HOLDING, a.s., bola jej hodnota 22 084,45 eur. Žalobca vyzval listom z 19.01.2023 žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 22 084,45 eur na základe vyššie opísaných skutočností do piatich dní od doručenia výzvy, pričom žalovaný výšku nároku žalobcu neuznal a 14.4.2023 mu zaplatil 15 000 eur, teda sumu, ktorú žalobca zaplatil zhotoviteľovi diela. O tom, že zo stavby základovej dosky žalovaný profitoval, svedčí i skutočnosť, že pozemok CKN parc. č. 920/92 rýchlo predal ešte v čase, keď prebiehali rokovania strán ohľadom možného riešenia vzniknutej situácie. Existencia základovej dosky tak zjavne neznehodnotila pozemok, ktorý sa žalovanému podarilo bez problémov prediť inému subjektu.

2. Okresný súd Banská Bystrica vo veci v rámci upomínacieho konania vydal dňa 13.07.2023 (po čiastočnom späťvzátí žaloby v časti príslušenstva - č. I. 39) platobný rozkaz, sp. zn. 36Up/654/2023, proti ktorému podal žalovaný riadne a včas vecne odôvodnený odpor. V odpore uviedol, že žalobný nárok neuznáva. Podľa jeho názoru bezdôvodného obohatenia sa uplatní iba v prípade, ak majetková nerovnováha nie je pokrytá inou právnou normou upravujúcou deliktuálnu alebo kvázideliktuálnu sankciu. Žalovaný má za to, že žalobca si uplatňuje svoj nárok z nesprávneho právneho titulu. Žalobca bol oprávneným držiteľom, keďže naplnil skutkovú podstatu § 129 ods. 1 a § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Oprávnenosť držby zo strany žalobcu je tak odvodená od Zmluvy o budúcej zmluve, na základe ktorej mohol žalobca s pozemkom reg. „C“ s parc. č. 920/92 nakladať ako s vlastným, a to najmä s poukazom na oprávnenie žalobcu podľa § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. V danom prípade neprichádza do úvahy aplikácia inštitútu bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale je nutné postupovať podľa § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nároky žalobcu vyplývajúce z § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka však už bol zo strany žalovaného dávno uspokojené. Žalobca tak s poukazom na § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka má nárok maximálne na zaplatenie skutočne vynaložených nákladov, ktoré sám vynaložil. Žalobca si tak nemôže uplatňovať voči žalovanému viac resp. vyššiu sumu, ako sám na základovú dosku vynaložil. Nárok žalobcu uplatňovaný v tomto konaní je nedôvodný a navyše ide o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobcom predložené cenové ponuky na vybudovanie základových dosiek nemôžu odzrkadľovať skutočné zhodnotenie nehnuteľnosti, na ktorej bola základová doska vybudovaná, navyše, keď suma, ktorú vynaložil samotný žalobca na vybudovanie základovej dosky bola vo výške 15.000 eur. Teda v danom prípade je tak bezpredmetné ocenenie základovej dosky zo strany iných spoločností, keďže existuje doklad preukazujúci skutočne vynaložené náklady na vybudovanie základovej dosky zo strany žalobcu, ktorý má za daného skutkového stavu prednosť.

3. V replike žalobca vyjadril nesúhlas s argumentmi žalovaného, ktoré sa týkali potreby aplikácie § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka, keďže na aplikáciu uvedenej normy chýba základný predpoklad - existencia držby. Žalobca odmieta, že by bol držiteľom pozemku CKN parc. č. 920/92 v k. ú. F. D.. Držba predpokladá, že držiteľ vykonáva nad vecou faktickú moc s úmyslom ju vykonávať pre seba. Žalobca nevykonával nad pozemkom faktickú moc, okrem uskutočnenia stavby, na čo mal od žalovaného osobitný súhlas, pozemok nijako neužíval. Bol si vedomý, že pozemok nie je jeho a že okrem realizácie stavby domu s ním nemôže nič robiť, kým ho nenadobudne do vlastníctva. Na realizáciu stavby mal žalobca právny dôvod (súhlas žalovaného), ktorý však neskôr odpadol, čo je situácia, ktorú reguluje

ustanovenie § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalobca síce za realizáciu dosky zaplatil 15 000 eur na základe zmluvy o dielo, ale žalovaný mohol pozemok aj s doskou predať za ceny aktuálne v čase predaja. Preto je dôvodný nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v žalovanej výške, keďže to je suma, ktorú už nemusel žalovaný v danom čase vynaložiť, aby základovú dosku na pozemku postavil. Urýchlený predaj pozemku tretiemu subjektu len navodzuje dojem účelovosti konania žalovaného a ostatných subjektov zúčastnených na sprostredkovaní predaja pozemku a stavby domu.

4. Žalovaný v duplike poznamenal, že žalobca začal stavať základovú dosku na pozemku s úmyslom, že raz mu to všetko bude patriť, pričom išlo o dobromyseľnú držbu. Žalobca taktiež nie je fyzickou osobou podnikateľom, ktorá vykonáva stavebnú činnosť, z čoho sa taktiež nepriamo dá odvodiť, že žalobca v súvislosti so začatím výstavby základovej dosky postupoval s úmyslom, že po uzatvorení kúpnej zmluvy sa stane výlučným vlastníkom pozemku. Žalobca poníma inštitút držby príliš obmedzujúcu. Argumentácia žalobcu spočíva iba v tom, že on pozemok nijako neužíval a iba na ňom uskutočňoval základovú dosku. Vykonávanie stavby/základovej dosky na cudzom pozemku bez toho, aby išlo o vykonávanie podnikateľskej činnosti je možné chápať jedine ako držbu pozemku. Žalobca tak na jednu stranu tvrdí, že on mal iba právo uskutočniť základovú dosku, avšak opomína, že v celom rozsahu obmedzil uskutočňovaním základovej dosky výkon užívacích práv žalovaného. Po zohľadnení tohto protichodného pohľadu je tak možné dospieť k záveru, že jediný kto mohol užívať Pozemok bol výlučne žalobca a preto mu prináleží postavenie držiteľa. Opätovne poukázal na potrebu aplikácie § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

5. Napadnutým (zhora v záhlaví tohto rozhodnutia označeným) rozsudkom Okresný súd Nitra ako súd prvej inštancie (prvoinštančný súd) v spore takto rozhodol:

I. Nesúhlas žalovaného s čiastočným späťvzatím žaloby je **n e d ô v o d n ý**.

II. Konanie sa v časti o zaplatenie sumy 3662,73 eura a úrokov z omeškania vo výške 7,50 % ročne zo sumy 3662,73 eura od 31.01.2023 do 14.04.2023 a vo výške 7,50 % ročne zo sumy 3362,73 eura od 15.04.2023 do zaplatenia zastavuje.

III. V zastavujúcej časti sa žiadnej zo strán sporu nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

IV. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 3421,72 eura, spolu s úrokom z omeškania vo výške 228,08 eura a úrokom z omeškania vo výške 7,50 % ročne zo sumy 3421,72 eura od 15.04.2023 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Vo zvyšnej časti sa žaloba zamietá.

VI. Žalobcovi sa proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením.

6. Citujúc zákonné ustanovenia Civilného sporového poriadku (CSP – zákon č. 160/2015 Z. z. - § 144, § 145 ods. 2, § 146 ods. 1, § 255 ods. 1, § 256 ods. 1 a § 262 ods. 1 a 2), ustanovenia Občianskeho zákonníka (OZ – zákon č. 40/1964 Zb. - § 451 ods. 1 a 2, § 456, § 458 ods. 1 a § 517 ods. 2), ustanovenie § 3 ods. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ a uvádzajúc všeobecné úvahy k bezdôvodnému obohateniu a jeho vydaniu uviedol v dôvodoch rozhodnutia nasledovné:

6.1. Keďže žalobca zobral žalobu čiastočne zobral späť ešte v upomínacom konaní (na výzvu súdu), resp. upravil svoj už uplatnený nárok na zaplatenie príslušenstva, tak že požadoval úrok z omeškania z dlžných súm istiny len vo výške 7,50 % ročne (v žalobe požadoval 8 % ročne) ešte pred doručením žaloby žalovanému, súd postupoval podľa § 145 ods. 3 CSP a konal ďalej o zvyšku nároku bez rozhodovania o zastavení konania v tejto časti. Aj keď upomínací súd vydal platobný rozkaz v časti príslušenstva nad rámec uplatneného nároku (úrok z omeškania vo výške 8% ročne zo sumy 7084,45 eura od 15.04.2023 do zaplatenia, hoci žalobca požadoval po výzve súdu len úrok 7,5% ročne), súd musel vychádzať z dispozičného úkonu žalobcu učinенého v upomínacom konaní ešte pred doručením žaloby žalovanému. Navyše podaním odporu prišlo k zrušeniu platobného rozkazu, preto súd týmto nebol vo veci viazaný.

6.2. V priebehu konania zoberal žalobca podaním zo dňa 10.12.2024 prostredníctvom svojho právneho zástupcu, na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 11.12.2024, žalobu čiastočne späť a to v časti sumy 3662,73 eura a úrokov z omeškania vo výške 7,50 % ročne zo sumy 3662,73 eura od 31.01.2023 do 14.04.2023 a vo výške 8 % ročne zo sumy 3362,73 eura od 15.04.2023 do zaplatenia. Ako dôvod čiastočného späťvzatia žaloby uviedol závery znaleckého posudku. Právny zástupca žalovaného vyjadril nesúhlas s čiastočným späťvzatím, pretože takýto úkon mohol urobiť žalobca jednak skôr, pričom je zároveň takéto podanie absolútne právne irelevantné, pretože žalobca sa snaží obohatiť.

6.3. K uvedenému súd poznamenáva, že posúdenie dôvodnosti nesúhlasu s (čiastočným) späťvzatím žaloby je výlučne vecou úvahy súdu. Nemusí ísť len o dôvody a záujmy právne, ale aj závažné etické, morálne, ekonomické a iné motívy závažného charakteru, pre ktoré súd konanie nezastaví (porov. rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 138/2009, publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 32/2014). Súd pri posudzovaní závažnosti dôvodov berie na zreteľ jednotlivé skutkové okolnosti prípadu a povahu uplatňovaného nároku a hodnotí predovšetkým možné dôsledky zastavenia konania z hľadiska právneho a faktického stavu vzťahov medzi účastníkmi a dopad na postavenie účastníkov, najmä žalovaného, s prihliadnutím na mieru ohrozenia jeho práv a právom chránených záujmov (porov. rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 136/2010). Samotné presvedčenie žalovaného o vážnosti ním uvedeného dôvodu bez ďalšieho nepostačuje na nepripustenie späťvzatia žaloby. Tieto dôvody nesúhlasu so späťvzatím žaloby je oprávnený posudzovať jedine súd a ak dospeje k záveru, že sú tak závažné, že opodstatňujú prejednanie a meritórne rozhodnutie sporu proti vôli žalobcu, uznesením rozhodne o nepripustení späťvzatia žaloby alebo jej časti a v konaní môže pokračovať podľa § 146 ods. 1 prvej vety CSP; v opačnom prípade konanie zastaví (porov. rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 60/2016).

6.4. Keďže právny zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že s čiastočným späťvzatím žaloby nesúhlasí, súd sa najskôr zaoberal tým, či dôvody jeho nesúhlasu možno považovať za vážne. Súd dospel pritom k záveru, že žiadny vážny dôvod na strane žalovaného, majúci právny, morálny, etický, ekonomický či iný závažný charakter, nezistil. Samotné právne posúdenie veci nemožno stotožňovať s vážnym dôvodom nesúhlasu žalovaného s čiastočným späťvzatím žaloby a prípadná opodstatnenosť procesných nárokov, ktorých prisúdenia sa žalobca domáha, nemá vplyv na posúdenie vážnosti dôvodov nesúhlasu žalovaného so späťvzatím žaloby. Za vážny dôvod nesúhlasu pritom nemožno považovať ani namietané čiastočné späťvzatie, ktoré mohlo byť učené skôr. Pri vyhodnocovaní dôvodu nesúhlasu a jeho vážnosti, pre ktorý by súd nemal pripustiť späťvzatie žaloby, súd neskúma, či sa žaloba inak javí ako opodstatnená alebo nie. Civilný sporový poriadok totižto nijako nelimituje, že späťvzatie sa môže týkať len takých žalôb, ktoré sa javia ako nedôvodné; práve naopak, žalobcovi ako pánovi sporu nič nebráni vziať späť aj takú žalobu, ktorá je dôvodná. Sumarizujúc uvedené, so zreteľom na dispozitívny úkon žalobcu, ktorým svoju žalobu vzal čiastočne späť a na absenciu nesúhlasu žalovaného s čiastočným späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov, ktorých existenciu sa mu v konaní nepodarilo preukázať, súd podľa citovaných zákonných ustanovení konanie čiastočne, tak ako je precizované vo výroku II. tohto rozsudku, zastavil. Okrem toho, hoci žalobca zoberal žalobu čiastočne späť aj v časti príslušenstva - úrokov z omeškania vo výške 8% ročne zo sumy 3421,72 eura od 15.04.2023 do zaplatenia, súd uvádza, že žalobca už v tejto časti nedisponoval so sporom, pretože ešte pred vydaním platobného rozkazu v upomínacom konaní, zoberal žalobu čiastočne späť, pričom v konaní požadoval zo sumy istiny úroky z omeškania vo výške 7,50 %. Inak povedané, žalobca nemohol opätovne zobrať žalobu čiastočne späť nad rámec úrokov z omeškania vo výške 7,50% ročne, pretože táto už nebola predmetom konania v čase čiastočného späťvzatia (strana nemôže opätovne učiniť duplicitné späťvzatie, hoci i čiastočné) k tej istej časti žalobného nároku). Preto súd rozhodol o zastavení konania v časti o zaplatenie sumy 3662,73 eura a úrokov z omeškania vo výške 7,50 % ročne zo sumy 3662,73 eura od 31.01.2023 do 14.04.2023 a vo výške 7,50 % ročne (výšku úroku z omeškania upravil, vzhľadom na už predtým učené čiastočné späťvzatie (s poukazom na bod 6. rozsudku). Zároveň vo výroku I. rozsudku precizoval, že nesúhlas žalovaného s čiastočným späťvzatím je nedôvodný, a to s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti.

6.5. Ak dôjde k zastaveniu sporového konania (hoci čiastočného), je povinnosťou súdu pri rozhodovaní o trovách konania vždy skúmať procesné zavinenie na zastavení konania na oboch procesných stranách, teda aj na strane žalobcu, aj na strane žalovaného. Pojem „procesné zavinenie“, použitý v ustanovení § 256 CSP, sa posudzuje výlučne z procesného hľadiska. Zásada zodpovednosti za zavinenie je inštitútom procesného práva, a preto rozhodujúcimi skutočnosťami na posúdenie tejto zodpovednosti sú tie, ktoré vznikli po začatí konania. Zavinenie však nie je možné interpretovať v doslovnom jazykovom zmysle,

ale vo vzťahu príčinnej súvislosti, v ktorom príčinou je správanie sa strany sporu (teda aj jej prejav vôle spočívajúci napr. v späťvzati žaloby) a dôsledkom je vznik trov protistrany (uznesenie Ústavného súdu ČR, II. ÚS 563/01 alebo I. ÚS 469/04).

6.6. Súd za účelom rozhodnutia o nároku na náhradu trov konania v zastavujúcej časti zisťoval zavinenie na zastavení konania niektoej zo strán konania. V uvedenom prípade možno konštatovať, že procesné zavinenie na zastavení konania nemožno pričítať žiadnej zo strán sporu, pretože dôvodom čiastočného späťvzatia boli závery znaleckého dokazovania, pričom obe strany žiadali vykonanie znaleckého dokazovania. Procesné zavinenie na zastavení konania tak nebolo možné podľa názoru súdu pričítať ani žalobcovi, ani žalovanému, pretože čiastočné späťvzatie žalobného nároku bolo determinované závermi znaleckého posudku, ktoré boli v danej veci rozhodujúce. Inak povedané, k čiastočnému zastaveniu konania prišlo z dôvodu existencie odborných záverov subjektu, ktorý nevystupoval v konaní ako strana konania, teda nevystupoval na strane žalobcu, ani žalovaného. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 256 CSP a contrario a pretože u žiadnej zo strán tohto konania nezistil procesné zavinenie na zastavení konania, preto nepriznal nárok na náhradu trov konania v zastavujúcej časti žiadnej zo strán sporu (výrok III. rozsudku). Zároveň súd nezistil žiadne dôvody pre aplikáciu § 257 CSP, tieto netvrdili ani strany sporu. Podľa názoru súdu, predmetné rozhodnutie o nepriznaní nároku o náhrade trov konania žiadnej zo strán v zastavujúcej časti, sleduje aj princíp spravodlivého usporiadania vzťahov sporových strán.

6.7. Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty žalobcu a žalovaného a vykonal dokazovanie listinami, ktoré predložili strany sporu, znalecké dokazovanie (znalecký posudok č. 54/2024) a zistil nasledovný skutkový a právny stav :

6.8. Žalovaný ako budúci predávajúci a žalobca ako budúci kupujúci uzatvorili dňa 04.10.2021 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve podľa § 50a zákona č. 40/1960 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako len „Občiansky zákonník“).

Podľa bodu 1. zmluvy („úvodné ustanovenia“), budúci predávajúci je ku dňu uzavretia tejto zmluvy výlučným vlastníkom (v podiele 1/1) nehnuteľností, vedených Okresným úradom Nitra - Katastrálny odbor, ktoré sa nachádzajú v okrese : G., I.: D., katastrálne územie: F. D. a ktoré sú zapísané v liste vlastníctva č. XXXX ako :

parcela registra „C“, parcelné číslo 920/92 druh pozemku : orná pôda vo výmere 589 m² (ďalej aj ako len „Predmet prevodu“ v príslušnom gramatickom tvare).

Podľa bodu 2.1 zmluvy (bod 2 „predmet zmluvy“), predmetom tejto zmluvy je predmet prevodu a záväzky zmluvných strán na jeho odplatný prevod, odovzdanie a prevzatie.

Podľa bodu 2.2 zmluvy, budúci predávajúci sa zaväzuje, že predá budúcemu kupujúcemu predmet prevodu a budúci kupujúci sa zaväzuje, že tento kúpi do svojho vlastníctva, všetko za podmienok v súlade s touto zmluvou.

Podľa bodu 2.3 zmluvy sa budúci predávajúci zaväzuje, že:

Uzatvorí s Budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu (prípadne viac kúpnych zmlúv pokiaľ tieto budú uzatvorené súčasne), ktorá bude spôsobilá na prevod vlastníckeho práva k predmetu prevodu na budúceho kupujúceho (ďalej len riadna „Kúpna zmluva“) a to najneskôr do 3 (troch) kalendárnych mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. (bod 2.3.1.).

Podľa bodu 2.5 zmluvy, v prípade, že kúpna zmluva nebude uzatvorená riadne a včas je Budúci predávajúci oprávnený jednostranne od tejto zmluvy odstúpiť.

Podľa bodu 2.7 zmluvy, na podklade tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že Budúci kupujúci je oprávnený v zmysle § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov na Predmete prevodu uskutočniť stavbu alebo jej zmenu a teda táto zmluva slúži ako iné právo k nehnuteľnosti (Predmet prevodu) a zároveň je oprávnený užívať prístupovú cestu, pričom pre účely stavebného konania zmluvné strany prejavili vôľu, aby sa táto zmluva považovala za budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena k Prístupovej ceste (t. j. iné právo k nehnuteľnosti sa viaže na Prístupovú cestu).

Podľa bodu 3.1 zmluvy (bod 3 „cena predmetu Kúpnej zmluvy“) kúpna cena za predmet prevodu bola zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 55.955 eur.

6.9. Na základe zmluvy o dielo uzatvorenej podľa § 631 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi žalobcom ako objednávateľom a spoločnosťou MikaBuildinghome s.r.o. uzatvorenej dňa 17.11.2021, sa podľa bodu 2.1 (bod 2. „predmet zmluvy“) zhotoviteľ zaviazal za dojednanú cenu zrealizovať pre objednávateľa

stavbu rodinného domu - holodom na základe cenovej ponuky. Cena za vykonanie diela bola stanovená dohodou zmluvných strán na 111. 045 eura.

6.10. Na základe listu zo dňa 22.04.2022 žalovaný odstúpil od zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 17.11.2021, vzhľadom na to, že lehota na uzatvorenie dohodnutej kúpnej zmluvy uplynula a táto nebola uzatvorená do dňa vyhotovenia listiny.

6.11. Z výpisu katastra nehnuteľností LV č. XXXX (vyhotovený ku dňu 01.05.2023), vyplýva, že výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území F. D., a to pozemku - parcely registra „C“ parcely číslo 920/92 - orná pôda vo výmere 589 m² bol B. J..

6.12. Na základe výzvy právneho zástupcu žalobcu zo dňa 19.01.2023 bol žalovaný vyzvaný na zaplatenie sumy 22.084,45 eura a to do 5 dní od doručenia výzvy, z dôvodu bezdôvodného obohatenia. Výzva bola žalovanému doručená dňa 25.01.2023.

6.13. Podľa rekapitulácie stavby (RD zakladanie) - zadanie od žalobcu, vyplýva ocenenie prác a dodávky spoločnosťou LRJ, s.r.o. vo výške 22.967,44 eura a spoločnosťou INPEK HOLDING, a.s. vo výške 22.084,45 eura.

6.14. Z emailovej komunikácie medzi žalobcom zo dňa 18.04.2022 a jeho právnym zástupcom, vyplýva, že žalobca zasielal fotku obrazovky - potvrdenie o prijatí platby od žalovaného vo výške 15.000 eur.

6.15. Žalovaný ako predávajúci a povinný z vecného bremena a B. J. ako kupujúci uzatvorili dňa 05.05.2022 kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena podľa § 588 a § 151n a nasl. ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Predmetom uvedenej zmluvy bola nehnuteľnosť, vedená Okresným úradom Nitra - Katastrálny odbor, ktorá sa nachádza v okrese : Nitra, obec: Štitáre, katastrálne územie: F. D. a ktorá je zapísaná v liste vlastníctva č. XXXX ako : parcela registra „C“, parcelné číslo 920/92 druh pozemku : orná pôda, výmera 589 m². Dohodnutá kúpna cena bola vo výške 55.955 eur (bod 3.1 zmluvy).

6.16. Zo záverov znaleckého posudku č. 54/2024, ktorý bol vypracovaný K. L. J., vyplýva, že všeobecná hodnota stavebných prác, vykonaných žalobcom na pozemku žalovaného ku dňu odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy (28.04.2022) bola 18.421,72 eura s DPH (odpoveď na otázku pod písmenom a/). Znalec uviedol v odpovedi na otázku pod písmenom b), že posudzovaný pozemok sa nachádza v oblasti, kde sa nachádzajú rodinné domy, či už v stave ukončenom alebo v procese výstavby; existencia akéhokoľvek objektu, ktorý sa nachádza na stavebnom pozemku, čiže na pozemku, ktorý je určený na výstavbu objektov určených na bývanie alebo na akýkoľvek iný účel, sa považuje za objekt, ktorý svojou existenciou znehodnocuje pozemok; veľmi všeobecne je možné konštatovať, že na všeobecnú hodnotu pozemku má podstatný vplyv to, či je pozemok využiteľný v celom rozsahu, t. j. že sa na ňom nič nenachádza, alebo je využiteľný iba z časti, prípadne, či je výstavba na ňom limitovaná nejakými existujúcimi stavbami, či objektmi; v posudzovanom prípade sa na pozemku CKN 920/92 nachádzali zrealizované základové konštrukcie budúceho rodinného domu; táto skutočnosť musí byť pri ohodnocovaní posudzovaná ako limitujúci faktor, nakoľko budúci záujem o pozemok sa musí uvedenej skutočnosti buď prispôbiť, vtedy limitovaný využiť existujúce základové konštrukcie v celosti alebo z časti, a zrealizovať výstavbu rodinného domu nie podľa vlastných predstáv, ale prispôbiť svoje predstavy existujúcemu stavu alebo potom vynaložiť finančné prostriedky na odstránenie existujúcich základových konštrukcií. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu pozemku CKN 920/92 s vybudovanou základovou doskou ku dňu 05.05.2022 na sumu 48.600 eur, všeobecnú hodnotu pozemku CKN 920/92 ku dňu 05.05.2022 na sumu 54.000 eur.

6.17. V konaní nebolo medzi stranami sporné, a aj bolo preukázané, že strany sporu uzavreli dňa 04.10.2021 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, kde sa súčasne dohodli v zmysle bodu 2 ods. 2.7 na oprávnení žalobcu podľa § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 stavebného zákona, uskutočniť na pozemku stavbu rodinného domu. Žalobca ako budúci kupujúci začal vykonávať na predmetnom pozemku (parcela č. 920/92 - orná pôda o výmere 589 m², zapísaná na LV č. XXXX v čase uzatvorenia zmluvy) stavebné práce, čo rovnako nebolo sporné, pričom vybuďoval základovú dosku v hodnote 15.000 eur, čo sám financoval. V zmysle bodu 2.3.1. sa strany dohodli na uzavretí kúpnej zmluvy do 3 mesiacov odo dňa uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Nesporné bolo aj to, že žalovaný

využil svoje právo odstúpiť od zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 04.10.2021 (bolo dohodnuté v bode 2.5 uvedenej zmluvy), keďže kúpna zmluva nebola uzavretá riadne a včas. Žalovaný odstúpil od uvedenej zmluvy na základe listu zo dňa 22.04.2022, ktorý bol doručený žalobcovi dňa 28.04.2022 (č. I. 15 spisu). Ku dňu odstúpenia od uvedenej zmluvy bola na pozemku žalovaného vybudovaná základová doska. Žalovaný neskôr na základe kúpnej zmluvy predal predmetný pozemok (aj spolu s vybudovanou základovou doskou) tretej osobe (B. J.).

6.18. Medzi stranami však bolo v prvom rade sporné právne posúdenie predmetnej veci, t. j. pod akú hmotnoprávnu normu je potrebné podradiť zistený skutkový stav. Žalobca svoj žalobný nárok vymedzil ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom požadoval vydanie majetkového prospechu získaného plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol. Žalovaný s aplikáciou § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka nesúhlasil, domáhal sa aplikácie § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka, argumentujúc subsidiárnym charakterom bezdôvodného obohatenia k iným inštitútom súkromného práva, ergo aj k § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

6.19. Čo sa týka potreby aplikácie § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka na predmetný spor zo strany právneho zástupcu žalovaného, súd poznamenáva nasledovné. Žalobcu súd nemohol považovať za oprávneného držiteľa v zmysle § 130 ods. 1 a ustanovenia § 129 Občianskeho zákonníka. Súd poukazuje práve na to, že podľa § 129 ods. 1 Občianskeho zákonníka držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou, alebo kto vykonáva právo pre seba. Držiteľom je teda osoba, ktorá vec fakticky ovláda a nakladá s ňou ako s vlastnou. Podľa ustanovenia § 130 ods. 1 Obč. zákonníka, ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávnený. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená. Oprávnená držba je teda faktické ovládanie vecí, alebo vykonávanie práva späť s vôľou nakladať s nimi ako so svojimi v dobrej viere, že držiteľovi veci alebo vykonávateľovi práva patria. Pri oprávnenej držbe musia byť splnené nasledovné náležitosti: a/ faktické ovládanie veci alebo vykonávanie práva, b/ vôľa nakladať s vecou alebo s právom ako so svojimi, to znamená správať sa k veci tak, akoby držiteľovi vlastnícky patrila, c/ dobrá viera, že mu vec alebo vykonávané práva patria, pričom skutočnosť, či držiteľ veci alebo vykonávateľ práva je dobromyseľný, alebo nedobromyseľný treba vždy hodnotiť objektívne a nielen zo subjektívneho hľadiska. Zohľadňujúc vyššie uvedené ustanovenia Občianskeho zákonníka, ako aj vymenované náležitosti oprávnenej držby, podľa názoru súdu, žalobca sa ani nemohol subjektívne považovať za oprávneného držiteľa predmetného pozemku (par. č. 920/92 nachádzajúca sa v katastrálnom území F. D.), pretože musel mať pozitívnu vedomosť, že pozemok mu nepatrí, pretože v čase zhotovenia základovej dosky nebola ešte uzavretá ani kúpna zmluva, logicky nemohol byť realizovaný ani vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Vzhľadom na okolnosti sa žalobca nemohol v žiadnom prípade domnievať, že vec fakticky ovláda a zároveň s ňou nakladá ako s vlastnou. Žalobca nenakladal s vecou ako so svojou vlastnou, pretože mal vedomosť o vlastníckom práve žalovaného k predmetnému pozemku. Na uvedenom konštatovaní nemení nič, ani dohoda strán sporu v bode 2.7. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 04.10.2021, ktorá oprávňovala žalobcu na len stavbu rodinného domu. Žalobca nebol oprávneným držiteľom predmetného pozemku, pretože realizoval iba stavbu, na čo mal osobitné povolenie vo vyššie označenej zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Žalobca nebol ani dobromyseľný, pretože mal pozitívnu vedomosť o tom, že vlastnícke právo môže nadobudnúť až na základe riadne uzavretej kúpnej zmluvy a po následnom zrealizovaní vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Navyše, pokiaľ žalovaný poukazoval na to, že žalobca v súvislosti so začatím výstavby základovej dosky postupoval s úmyslom, že po uzatvorení kúpnej zmluvy sa stane výlučným vlastníkom pozemku, tak takáto argumentácia nezohľadňuje vyššie uvedené podmienky oprávnenej držby, keďže žalobca by musel v prítomnosti (v danom čase) nakladať s vecou tak, že mu už patrila a nie, že mu bude patriť až v budúcnosti. Preto argumentácia žalovaného ohľadne možného uzatvorenia kúpnej zmluvy v tom čase v budúcnosti, nie je spôsobilá založiť záver o dobromyseľnosti držby zo strany žalobcu, ktorý sám tieto skutočnosti vo vyjadreniach negoval. Vzhľadom na uvedené, bolo potrebné na danú vec aplikovať § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje vydanie bezdôvodného obohatenia a nie § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka. V danej veci však bolo potrebné uvažovať o poskytnutí peňažnej náhrady podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže žalobca (ktorý už ani nebol vlastníkom pozemku) nemohol základovú dosku žalobcovi vydať, pretože bola pevne spojená so zemou.

6.20. V predmetnej veci súd posúdil žalobný nárok, tak ako ho vymedzil žalobca, a to v zmysle skutkovej podstaty bezdôvodného obohatenia, ktoré bolo získané plnením z právneho dôvodu, ktorý

(dodatočne) odpadol. Skutková podstata bezdôvodného obohatenia získaného plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, sa vzťahuje na tie prípady, keď v okamihu poskytnutia plnenia existoval právny dôvod plnenia, ktorý však následne, v dôsledku ďalšej právnej skutočnosti, stratil svoje právne účinky. Okamihom odpadnutia právneho dôvodu sa poskytnuté plnenie stáva bezdôvodným obohatením. Inštitút bezdôvodného obohatenia vyjadruje zásadu občianskeho práva, že nikto sa nesmie bezdôvodne obohatiť na úkor iného, a pokiaľ k tomu dôjde, je povinný takto získaný prospech vrátiť (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 23.11.2010, sp. zn. 5 MCdo 17/2009).

6.21. V predmetnej veci bolo potrebné dôkazne preukázať, v akom rozsahu malo dôjsť k bezdôvodnému obohateniu na strane žalovaného a v akom rozsahu sa takéto obohatenie prejavilo v jeho majetkovej sfére. Súd v tejto súvislosti poukazuje na vykonané znalecké dokazovanie, predovšetkým na závery znaleckého posudku č. 54/2024, ktorý bol vypracovaný znalcom K. L. J.. Ku dňu odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (28.04.2022) bola všeobecná hodnota vykonaných stavebných prác vo výške 18.421,72 eura. Keďže žalovaný preukázateľne plnil pred podaním žalobu žalobcovi sumu, žaloba je dôvodná v časti rozdielu medzi všeobecnou hodnotou vykonaných stavebných prác ku dňu odstúpenia od zmluvy (28.04.2022) a plnením žalovaného, ktoré poskytol žalobcovi ešte pred podaním žaloby, t. j. 3421,72 eura (18.421,72 - 15.000).

6.22. Vynaložením investícií do cudzej nehnuteľnosti bez právneho dôvodu vzniká vlastníkovi bezdôvodné obohatenie (v rozsahu zhodnotenia nehnuteľnosti) k okamihu, kedy ku zhodnoteniu došlo, teda kedy sa majetkový stav vlastníka zvýšil o hodnotu zodpovedajúcu zvýšeniu hodnoty veci. Prospech z plnenia bez právneho dôvodu (§ 451 ods. 1 a 2 ObčZ) vzniká prijatím tohoto plnenia a už v tomto okamihu tiež vzniká príjemcovi tohoto plnenia (bez ohľadu na zavinenie) peňažný dlh, ktorý neprechádza na nového vlastníka nehnuteľnosti. Z toho vyplýva, že nárok na náhradu za zhodnotenie nehnuteľnosti nemožno uplatňovať voči tomu, kto neskôr nadobudol nehnuteľnosť, ale voči tomu, kto ju vlastnil v dobe, kedy k tomuto zhodnoteniu došlo. (rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 29. marca 2003, sp. zn. 25 Cdo 355/2001). S poukazom na uvedené, žalovaný bol v tomto pasívne vecne legitimovaný.

6.23. V danom prípade, bol medzi stranami sporný aj rozsah bezdôvodného obohatenia, keďže žalovaný uvádzal možné znehodnotenie pozemku v dôsledku výstavby základovej dosky. Právny zástupca žalobcu vo vyjadrení k znaleckému posudku č. 54/2024, ktorý bol vypracovaný K. L. J., namietal v časti záverov pod písmenom b) teoretickú úvahu znalca o vplyve stavby na pozemku na jeho hodnotu. Uvádzal, že žalovaný niekoľko dní po odstúpení od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (28.04.2022) uzavrel kúpnu zmluvu s novým záujemcom, čo potvrdzuje tvrdenia žalobcu, že žalovaný potreboval uvoľniť pozemok pre svojho známeho. Urýchlená kúpa pozemku rozporuje teóriu, že existencia základovej dosky znehodnocuje pozemok. Právny zástupca žalovaného poukázal na to, že znalec konštatoval, že existencia akéhokoľvek objektu, ktorý sa nachádza na stavebnom pozemku, sa považuje za objekt, ktorý svojou existenciou znehodnocuje tento pozemok. Je evidentné, že vybudovanie základovej dosky znehodnotilo pozemok, poukazujúc na závery znaleckého posudku. Podľa jeho názoru je práve žalobca, kto sa bezdôvodne obohatil na úkor žalovaného to prijatím sumy 15.000 eur, nakoľko jeho reálny nárok voči žalovanému predstavuje, respektíve predstavoval po zohľadnení znaleckého posudku sumu vo výške 13.021,72 eura.

6.24. Súd vzhľadom na námietky strán sporu skúmal predovšetkým presvedčivosť a objektívnosť znaleckého posudku. Súd môže v rámci svojej kompetencie hodnotiť len to, či znalecký posudok je ako dôkaz v civilnom sporovom konaní použiteľný, či zadanie znaleckého posudku a odpovede na zadania obsahujú riešenie v konaní sporných otázok medzi stranami, predovšetkým však či je takýto dôkaz presvedčivý a či môže byť podkladom pre uplatnený nárok. Správnosť odborných záverov však súd ako orgán ochrany a aplikácie práva nemôže hodnotiť, pretože ide o riešenie rýdzo odborných otázok, ktoré nespádajú do rozsahu jeho právomoci K pravidlám hodnotenia znaleckého posudku súdom, súd poukazuje na právny názor Krajského súdu v Trnave, podľa ktorého sa pravidlá hodnotenia dôkazov spravujú teóriou voľného hodnotenia dôkazov, teda aj znalecký posudok súd hodnotí voľne, v súvislosti s ostatnými vykonanými dôkazmi a z hľadiska jeho vnútornej logiky. Súd hodnotí znalecký posudok komplexne, vrátane prípravy znaleckého skúmania, zadovážovania podkladov pre znalca, priebehu znaleckého skúmania, vierohodnosti teoretických východísk, ktorými znalec odôvodňuje svoje závery, spoľahlivosť použitých metód a spôsob vyvodzovania záverov znalca. Súd teda pri hodnotení znaleckého posudku skúma jednak osobu znalca (či je zapísaný v zozname znalcov a to v príslušnom

odbore) a ďalej skúma posudok z hľadiska materiálneho a formálneho. Z formálneho hľadiska súd skúma, či posudok spĺňa požiadavky podľa § 17 ZoZ. Z materiálneho hľadiska súd skúma obsah znaleckého posudku a obsah záveru znaleckého posudku. Pokiaľ ide o obsah znaleckého posudku, rozhodujúce je, či posudok obsahuje logickú analýzu skutočností, z ktorých znalec vychádzal, ktoré zistil z vlastného vyšetrovania a rozboru relevantných skutočností, či analyzoval všetky skutočnosti, ktoré mali byť hodnotené, alebo vybral len tie, ktoré podporujú jeho závery, tiež či nález obsahuje špecifikáciu metódy, ktorú znalec pri spracovaní posudku použil. Pokiaľ ide o obsah záveru znaleckého posudku, súd hodnotí, či záver je logickým a prirodzeným vyústením rozboru skúmaného materiálu, prípadne javov a skutočností, ku ktorým znalec prihliadal (rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 25Co/18/2018 zo dňa 26.02.2019).

6.25. Súd preskúmal predložený znalecký posudok č. 54/2024, pričom dospel k záveru, že znalecký posudok je nepreskúmateľný a nepresvedčivý v časti, v ktorej znalec robí závery ohľadne všeobecnej hodnoty pozemku CKN 920/92 so základovou doskou a bez nej (odpovede na otázky pod písmenom b), c) a d)). Znalec v odpovedi pod písmenom b) robí hypotetické závery, ktoré navyše ani nezodpovedajú vo veci zistenému skutkovému stavu, pretože predmetný pozemok aj s vybudovanými základmi kúpila tretia osoba, v podstate bezprostredne po odstúpení od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo strany žalovaného, čo aj bolo preukázané, pretože žalovaný predložil kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena (č. l. 82 spisu). Znalec neprípustne polemizuje ohľadne hodnoty nehnuteľnosti - predmetného pozemku, pre prípad budúceho záujemcu, ktorý môže, ale nemusí akceptovať už vybudované základy, čo bolo v čase vypracovania posudku irelevantné, keďže aj podľa fotografie na úvodnej strane, v čase vyhotovovania znaleckého posudku už stál rozostavaný rodinný dom. Inak povedané, tretia osoba, ktorá kúpila predmetný pozemok, bola s týmto stavom uzročená, keď navyše v bode 1.3 kúpnej zmluvy (č. l. 82 spisu) bola upozornená na to, že vybudované základy nie sú vo vlastníctve žalovaného ako predávajúceho, čo nepovažovala za vadu. Znalec zjavne tieto skutočnosti opomenul, preto sú jeho závery v (uvedenej časti b) až d)) okrem ich hypotetického a výsostne subjektívneho charakteru aj nepresvedčivé a neobjektívne. Za nepreskúmateľné súd považuje aj odpovede na otázky c) a d), pretože znalec neuviedol absolútne žiadne odôvodnenie, ktoré by mohol súd preskúmať. Vzhľadom na uvedené, odpovede na otázky v časti c) a d) nemožno považovať ani za logické, keďže absentuje bližšia odborná úvaha znalca, ktorá by mohla byť predmetom prieskumu zo strany súdu. Pokiaľ žiadne bližšie zdôvodnenie v časti odpovedí na písmeno c) a d) úplne absentuje, takýto znalecký posudok trpí vadami nepreskúmateľnosti pre nedostatok odborných záverov, čo nie je možné žiadnym spôsobom konvalidovať. Súd tak vychádzal z odpovede pod písmenom a), v ktorej priamo znalec odpovedal na hodnotu základovej dosky. Okrem toho, znalec mal vychádzať z toho, že tretia osoba akceptovala stav pozemku, na ktorej boli postavené základy, a túto skutočnosť mal zohľadniť pri výpočte hodnoty pozemku, nie robiť hypotetické a subjektívne závery, ktoré boli v rozpore so skutkovým stavom.

6.26. Za nelogické považoval súd aj skutkové tvrdenia žalovaného, podľa ktorého je to práve žalobca, ktorý sa bezdôvodne obohatil, vychádzajúc zo záverov znaleckého posudku. V tomto kontexte, pokiaľ žalovaný predal predmetný pozemok aj spolu s vybudovanými základmi za rovnakú kúpnu cenu tretej osobe (55.955 eur), ako bola dohodnutá v zmluve o budúcej kúpnej zmluve uzavretej medzi stranami sporu, potom nemohlo prísť k znehodnoteniu pozemku na základe výstavby základovej dosky. Inak povedané, pokiaľ by bol pozemok znehodnotený v dôsledku výstavby základovej dosky, musela by sa táto skutočnosť prejavíť v kúpnej zmluve medzi žalovaným a treťou osobou a to v znížení kúpnej ceny a pozemok so základovou doskou. Vzhľadom na uvedené, je potom argumentácia právneho zástupcu žalovaného protirečivá, keď na jednej strane tvrdí, že pozemok bol znehodnotený zhotovením základovej dosky, na druhej strane žalovaný predal predmetný pozemok spolu s vyhotovenou základovou doskou za rovnakú sumu, za ktorú mal predať predmetný pozemok žalobcovi.

6.27. Právny zástupca žalovaného vyjadril nesúhlas s predbežným právnym názorom súdu, ktorý bol prezentovaný na poslednom pojednávaní, pričom uvádzal, že základová doska je súčasťou pozemku a nemôže byť predmetom právnych vzťahov samostatne. Takáto argumentácia ani nebola sporná medzi stranami sporu (právny zástupca žalobcu uvádzal rovnaké skutočnosti aj v žalobe) a je právne korektná, ale práve súd musí vychádzať z dátumu, kedy k bezdôvodnému obohateniu prišlo, t. j. dňa 28.04.2022 (kedy bolo doručené odstúpenie od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 04.10.2021) a z hodnoty základovej dosky v čase odstúpenia, ktorú dal vybudovať výlučne žalobca zo svojich finančných prostriedkov. Znehodnotenie pozemku navyše nebolo riadne preukázané na základe znaleckého dokazovania, s poukazom na nepoužiteľnosť znaleckých záverov v bodoch b) až e) (viď bod 40. Tohto

rozsudku), ktoré sú podľa názoru súdu objektívne spochybniteľné a to najmä pre absenciu odbornej úvahy znalca. Súd nemal inú možnosť, ako vychádzať z hodnoty základovej dosky ku dňu odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy. Podľa názoru súdu, v danej veci by bolo možné vychádzať len z takých záverov znalca, ktorý by najskôr určil hodnotu nehnuteľnosti pred vybudovaním základovej dosky a následne hodnotu nehnuteľnosti ku dňu odstúpenia od zmluvy (28.04.2022), čo však realizované nebolo. Aj z uvedeného dôvodu nemožno vychádzať z odpovedí na otázky v znaleckom posudku podľa písmena b) a c), pretože tieto určujú všeobecnú hodnotu pozemku (či už s alebo bez základovej dosky) až ku dňu 05.05.2022. Zároveň súd nezistil dôvod, pre ktorý mal byť uplatňovaný nárok v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Právna úprava umožňuje, aby si predmetný nárok dotknutý subjekt uplatnil, preto výkon práv zo strany žalobcu nie je možné považovať za zásah do oprávnených záujmov žalovaného bez právneho dôvodu, alebo taký zásah, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi.

6.28. S poukazom na vyššie uvedené, súd konštatuje, že nárok žalobcu (po čiastočnom späťvzátí) v časti istiny je dôvodný v celom rozsahu, pretože žalobca v spore uniesol dôkazné bremeno, pričom žalovaná výška (bod 36. rozsudku) a titul bezdôvodného obohatenia (plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol) bol v spore preukázaný. Nakoľko sa žalovaný dostal do omeškania s vydaním bezdôvodného obohatenia voči žalobcovi dňom nasledujúcim po uplynutí lehoty na plnenie (výzva na plnenie na č. I. 23 bola doručená žalovanému dňa 25.01.2023 + 5 dní), t. j. od 31.01.2023, súd priznal žalobcovi aj nárok na úrok z omeškania vo výške 7,5 % ročne (keďže v čase vzniku omeškania ku dňu 31.01.2023 bola základná úroková sadzba ECB 2,5 %, teda úrok z omeškania predstavuje 7,5 %), avšak len zo sumy 15.000 eur od 31.01.2023 do 14.04.2023 (ktorý kapitalizoval na sumu 228,08 eura), pretože žalovaný preukázateľne nebol v čase doručenia výzvy v omeškaní so sumou nad rámec 15.000 eur, pretože zaplatil v tom čase sumu 15.000 eur za vykonané práce na zhotovenie základovej dosky. Zároveň súd priznal žalobcovi nárok na úrok z omeškania vo výške vo výške 7,50 % ročne zo sumy 3421,72 eura od 15.04.2023 do zaplataenia, keďže na základe výsledkov znaleckého dokazovania je zrejmé, že žalovaný bol v omeškaní od 15.04.2023 len v sume vo výške 3421,72 eura. Vo zvyšku súd žalobu v nepatrnej časti zamietol ako nedôvodnú a to nad rámec uplatneného úroku z omeškania vo výške 7,5% ročne zo sumy 15.000 eur od 31.01.2023 do 14.04.2023, pretože v tejto časti bol úrok z omeškania uplatnený nedôvodne. Súd tak priznal žalobcovi sumu vo výške 3421,72 eura, spolu s úrokom z omeškania vo výške 228,08 eura (kapitalizovaný úrok) s vyššie uvedeným príslušenstvom, ktorú sumu je žalovaný povinný plniť v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku v zmysle § 232 ods. 3 CSP, pretože nebol dôvod na určenie dlhšej lehoty na plnenie.

6.29. Keďže sa týmto rozhodnutím konanie končí, súd rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods.1 CSP v merite veci po čiastočnom späťvzátí (o trovách v zastavujúcej časti rozhodol samostatným výrokom). Zároveň súd zohľadnil aj úspech (respektíve nepatrný neúspech) žalobcu v časti príslušenstva, ktoré bolo možné kapitalizovať, a to aj s poukazom na aktuálnu judikatúru. Súd v danej veci s poukazuje na aktuálnu aplikačnú prax (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1Obdo/29/2023 z 28.05.2024 a nález Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp. zn. III. ÚS 47/2024 zo dňa 07.03.2024, ktorý poznamenal nasledovné v bode 40 nasledovné : „V obdobnom prípade, akým je aj sťažovateľov, už ústavný súd vyhodnotil ako ústavne udržateľný záver všeobecného súdu, ktorý pri určovaní pomeru úspechu a neúspechu strany sporu nevzal do úvahy len žalobou uplatnenú istinu, ale aj jej príslušenstvo spočívajúce v úrokoch z omeškania. Sťažovateľ potom takýto postup a rozhodnutie namietal. Ústavný súd uznesením č. k. II. ÚS 228/2020-8 z 26. mája 2020 ústavnú sťažnosť sťažovateľa odmietol ako zjavne neopodstatnenú, keď k uvedenej kardinálnej otázke uviedol, že „právny názor sťažovateľa v danej veci možno považovať za možný legitímny výklad vo vzťahu k rozhodovaniu o náhrade trov konania . Podstatné však je, že výklad zákonov je v primárnej právomoci všeobecných súdov a pokiaľ je ich výklad ústavne konformný, ústavný súd nemá dôvod do takéhoto výkladu zasahovať len preto, že existuje aj iný možný a takisto ústavne konformný výklad. Ústavný súd dospel k presvedčeniu, že napadnuté uznesenie krajského súdu nepredstavuje ústavne relevantný exces z aplikačnej praxe všeobecných súdov, je presvedčivo odôvodnené a ústavne udržateľné“ 41. Ani v aktuálnej veci ústavný súd nevidí dôvod odkloniť sa od svojho postoja už vyjadreného v rozhodnutí rekapitulovanom v predchádzajúcom bode. Vhodné je azda len dodať, že aj keby ústavný súd nesúhlasil s prihlíadaním na príslušenstvo žalovanej pohľadávky pri určovaní pomeru úspechu a neúspechu na účel uplatnenia § 255 CSP, jeho oddelenosť od sústavy všeobecného súdnictva v spojení s vysokou mierou zdržanlivosti pri prieskume rozhodnutí všeobecných súdov o trovách konania predstavujúcich výsledok uplatňovania podústavného práva mu v konečnom dôsledku bráni nahrádzať právne názory všeobecného súdu o spornej právnej otázke

vlastnými názormi. Preto ústavný súd nezistil dôvod na záver o dôvodnosti argumentácie sťažovateľa vo vzťahu k rozhodnutiu krajského súdu o nároku na náhradu trov tak prvoinštančného, ako aj odvolacieho konania.“

6.30. Právny zástupca žalobcu v konaní poukazoval ohľadom trov konania na to, že Civilný sporový poriadok už neobsahuje osobitnú úpravu ohľadom náhrady trov v konaní, v ktorom výška plnenia závisí od znaleckého posudku, zároveň upriamil pozornosť na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp. zn. III. US 475/2018 zo 04.02.2021. V danom prípade sa súd nestotožnil s tým, že v danej veci výška plnenia závisela len od znaleckého posudku. Znalecký posudok je len jedným z dôkazných prostriedkov, v danej veci podľa názoru súdu preukázateľne výška plnenia nezávisela od znaleckého posudku, úlohou znalca bolo stanoviť výšku hodnoty základovej dosky ku dňu odstúpenia od zmluvy (aj s hodnotou prác), ktorú však bolo možné určiť aj iným spôsobom, než na základe znaleckého posudku. V predmetnej veci sa nejedná o prípad, kde by výška plnenia závisela len od záverov znaleckého dokazovania, ako to je v sporoch napríklad o určenie výšky nemajetkovej ujmy. Aj Ústavný súd Slovenskej republiky, vo svojom uznesení, sp. zn. IV. ÚS 186/2023 zo dňa 30.03.2023 (v obdobnej veci, ktorej predmetom bolo rovnako vydanie bezdôvodného obohatenia) uviedol, že v sťažovateľovom prípade teda nejde o typický prípad, keď výška plnenia závisí od záverov znaleckého dokazovania (napr. určenie výšky nemajetkovej ujmy a pod.). Rovnako možno skonštatovať, že výška žalovaného plnenia nezávisela od znaleckého posudzovania, znalec posudzoval hodnotu prác vykonaných žalovaným, teda išlo o určenie hodnoty započítavanej pohľadávky žalovaného, o ktorú sa v konečnom dôsledku znížil žalobcom pevne určený návrh. V tomto ohľade teda možno akceptovať prístup odvolacieho súdu, ktorý pri posudzovaní pomeru úspechu v spore vychádzal z hodnoty sporu uplatnenej v petite. Vzhľadom na uvedené, podľa názoru súdu bolo dôvodné vo veci aplikovať § 255 ods. 1 CSP a vychádzať z pomeru úspechu jednotlivých strán.

6.31. O nároku na náhradu trov konania, vzhľadom na vyššie uvedené rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP, t. j. podľa pomeru úspechu vo veci. Po čiastočnom späťvzatí žaloby bola predmetom konania istina vo výške 3421,72 eura, úroky z omeškania vo výške 7,50 % ročne zo sumy 18.421,72 eura od 31.01.2023 do 14.04.2023, ktoré súd materiálne kapitalizoval na sumu 280,11 eura a úrok z omeškania vo výške 7,50 % ročne zo sumy 3421,72 od 15.04.2023 (nie vo výške 8% ročne, ako si v čiastočnom späťvzatí požadoval právny zástupca žalobcu, čo súd jednak považoval za chybu v písaní, poukazujúc pritom aj na čiastočné späťvzatie v časti príslušenstva ešte v upomínacom konaní, ktorý vydal platobný rozkaz v časti príslušenstva nad rámec uplatňovaného úroku). Predmetom konania bola suma materiálne vyjadrená v sume 3701,83 eura (3421,72 eura + 280,11 eura) s príslušenstvom. Súd žalobcovi priznal, vzhľadom na vyššie uvedené, jednak celú istinu vo výške 3421,72 eura a úrok z omeškania vo výške 228,08 eura (kapitalizovaný úrok z omeškania vo výške 7,5 % ročne zo sumy 15.000 eur od 31.01.2023 do 14.04.2023). Žalobca bol úspešný v sume 3649,80 eura (3421,72 + 228,08), čo predstavuje jeho úspech vo veci 98,59 %, zatiaľ čo žalovaný bol úspešný len v časti 52,03 eura (3701,83 - 3649,80), čo predstavuje jeho úspech v materiálnom vyjadrení 1,41 %. Celkový úspech žalobcu tak predstavuje 97,18 % (98,59% - 1,41%), pričom jeho neúspech v konaní súd považoval za nepatrný, respektíve mizivý, preto súd priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania proti žalovanému v merite veci v rozsahu 100%, s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku. Súd ani v tejto časti nevzhladol dôvod na aplikáciu § 257 CSP, takéto skutočnosti netvrdili ani strany sporu. V uvedenom kontexte súd na podporu svojej argumentácie poukazuje na Rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 9Co/318/2018 zo dňa 10.12.2019, ktorý poznamenal, že i keď Civilný sporový poriadok výslovne nerieši situáciu ak strana mala v konaní neúspech v pomerne nepatrnej časti (pôvodne ust. § 143 ods. 3 OSP v znení do 30.6.2016) a na daný prípad nie sú k dispozícii ani analogicky použiteľné ustanovenia CSP alebo iného zákona (analogia legis alebo juris), nič to nemení na tom, že aby čiastočný úspech založil nárok na čiastočnú náhradu trov konania, musí to byť prevažujúci úspech, teda aby po porovnaní procesnej úspešnosti oboch strán zostala ešte suma opodstatňujúca záver o čo i len čiastočnom, ale úspechu jednej zo strán. Odvolací súd preto s použitím Základných princípov čl. 4 ods.2 CSP aplikoval na rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania princíp racionálneho zákonodarcu a o náhrade trov žalobcu rozhodol podľa fiktívnej normy, ktorú by zvolil, ak by bol sám zákonodarcou. Vychádzal pritom z pomyselnej normy, že hoci má strana v konaní neúspech v nepatrnej časti, v danom prípade 0,20 %, priznal jej plnú náhradu trov konania, keď rozhodnutie postupom najskôr podľa § 255 ods. 2 CSP o priznaní nároku strane na náhradu trov konania v rozsahu 99,20 %, by odporovalo súdnej praxi, ktorá vychádza z výkladu, že pomerne nepatrná časť predstavuje 5 % až 10 % z uplatneného nároku vyjadreného v peniazoch. Keďže v posudzovanom prípade nemožno použiť žiadne ustanovenie Civilného sporového poriadku (ktoré upravuje obdobnú

situáciu), pod ktoré by bolo možné vzniknutú procesnú situáciu analogicky aplikovať, súd pristúpil k aplikácii čl. 4 ods. 2 CSP, ktorý precizuje dotváranie práva súdom. Súd preto vzhľadom na absenciu normy upravujúcej konkrétnu vzniknutú situáciu, použil normu fiktívnu, teda takú, ktorú by zvolil, ak by bol zákonodarcom. Nad rámec uvedeného súd poznamenáva, že pre zákonodarcu je nespĺniteľnou úlohou každý jeden všeobecný zákonný princíp vyjadriť vo vete s takou jasnosťou a jednoznačnosťou, aby bolo možné odvodiť z tejto vety jednoduchým úsudkom dôsledky pre všetky osobitne usporobené, dotknutým princípom ovládané prípady. Nevyhnutnosť dotvárania práva súdom vyplýva najmä z toho, že v právnej realite neexistuje zákon, ktorý by na každú mysliteľnú právnu otázku dával uspokojivú odpoveď a v každom jednotlivom prípade nachádzal záujmovu spravodlivé riešenia.

6.32. Nad rámec uvedeného súd konštatuje, že rozhodol až dvomi výrokmi o nároku na náhradu trov konania, pretože zákonodarcu striktné diferencuje medzi zásadou úspechu a zásadou procesného zavinenia na zastavení konania, čo celkom nepochybne vyplýva aj zo systematického výkladu, keď oba inštitúty reflektoval do iného ustanovenia. Okrem toho, žiadne ustanovenie Civilného sporového poriadku neukladá súdu, aby rozhodol jedným výrokom o nároku na náhradu trov konania, čo je odôvodnené napríklad aj v prípadoch, ak sú predmetom konania rôzne typy žalobných nárokov (žaloba na plnenie, žaloba na určenie, žaloba na určenie právnej skutočnosti, atď.). V tomto kontexte súd dodáva, že v súdnej praxi neexistuje jednotný názor na túto problematiku, v dôsledku čoho je podľa názoru súdu správne, ale nepochybne aj zákonné a spravodlivé rozhodovať na základe princípu separácie trov konania podľa § 256 CSP a 255 CSP. Podľa názoru súdu je potrebné odlišovať zásadu za procesné zavinenie na zastavení konania a zásadu procesného úspechu, pretože obe zásady sú postavené na rôznych skutočnostiach, ktoré je potrebné zohľadniť, ergo v prípade procesného zavinenia z dôvodu späťvzatia žaloby (i čiastočného), neprichádza k posudzovaniu dôvodnosti hmotnoprávneho nároku, zatiaľ čo úspech v merite veci je materiálne vyjadrením úspechu v hmotnoprávnej časti nároku. Ide teda o celkom zjavne dve rozdielne kategórie, ktoré nemožno zhmotniť do jedného výroku a to z dôvodu, že aj v prípade čiastočného úspechu by bola strana (respektíve žalobca/žalovaný) absolútnym spôsobom ukrátená a znevýhodnená o jej právo na náhradu trov konania, čo naráža na zásadu spravodlivého usporiadania vzťahov strán sporu. Okrem toho, aj Krajský súd v Nitre rozsudkom, č. k. 25Co/56/2022 - 509 zo dňa 10.08.2022 judikoval povinnosť súdu prvej inštancie rozhodovať samostatne v časti trov konania, t. j. v zastavujúcej časti a vo veci samej, čo odôvodnil použitím separácie trov konania podľa § 256 CSP a § 255 CSP. Súd vzhľadom na vyššie použil princíp separácie trov konania.

7. Uvedený rozsudok včas podaným odvolaním v celom rozsahu z dôvodov vyplývajúcich z ustanovení § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP napadol len žalovaný, domáhajúci sa jeho zmeny tak, aby bola podaná žaloba zamietnutá a aby mu bol priznaný nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% proti žalobcovi, alternatívne, aby bol rozsudok v zmysle ust. § 389 ods. 1 písm. b/ CSP zrušený s vrátením veci okresnému súdu na nové konanie a rozhodnutie podľa § 391 ods. 1 CSP. Ako odvolacie dôvody uviedol nasledovné:

7.1. Prvostupňový súd v rámci dokazovania preskúmal znalecky posudok č. 54/2024, vypracovaný dňa 07.10.2024 znalcom K. L. J. (ďalej tiež ako „znalecký posudok“), pričom dospel k záveru, že predmetný znalecký posudok je nepreskúmateľný a nepresvedčivý v časti, v ktorej znalec robí závery ohľadne všeobecnej hodnoty pozemku reg. „C“ s parc. č. 920/92 – orná pôda vo výmere 589 m², nachádzajúca sa k. u. F. D. (ďalej tiež ako „pozemok“) so základovou doskou a bez nej (odpovede na otázky pod písmenom b), c) a d)) a to z dôvodov uvedených nižšie.

7.2. Ad primum, prvostupňový súd v bode 40 svojho rozsudku uvádza, že znalec v odpovedi pod písmenom b) robí hypotetické závery, ktoré navyše ani nezodpovedajú vo veci zistenému skutkovému stavu, pretože predmetný pozemok aj s vybudovanými základmi kúpila tretia osoba, v podstate bezprostredne po odstúpení od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo strany žalovaného. S uvedeným tvrdením súdu žalovaný zasadne nesúhlasí, a to najmä z dôvodu, že úlohou znalca K. L. J. (ďalej tiež ako „znalec“) bolo v prípade otázky pod písmenom b) určiť všeobecný vplyv vybudovania základovej dosky na trhovú cenu pozemku, čomu znalec náležite prispôbil svoju odpoveď. Tvrdenie prvostupňového súdu, v zmysle ktorého predstavuje odpoveď znalca iba hypotetický zaver, v ktorom nie sú premietnuté zistené skutkové okolnosti, je tak vecne nesprávne. Takéto nazeranie sa prieči samotnému znaleckému posudku, keďže znalec vo svojej odpovedi k otázke pod písmenom b) priamo uvádza, že existencia základovej dosky predstavuje limitujúci faktor, keďže budúci kupujúci sa musí byť konštrukcii základovej dosky prispôbiť alebo musí vynaložiť finančne prostriedky na jej odstránenie. Aj napriek tomu, že

znalcova odpoveď môže vyznievať ako všeobecne konštatovanie, znalec však svojou odpoveďou pokrýva aj skutkovú okolnosť príznačnú pre predmetný spor, a to konkrétne kúpu pozemku treťou osobou, ktorá pokračovala vo výstavbe v súlade s konštrukciou základovej dosky. Zo znaleckého posudku je totižto zjavne, že budúci vlastník pozemku je vystavený iba dvom možným rozhodnutiam, ktoré spočívajú buď v odstránení základovej dosky alebo práve prispôbeniu jej konštrukcii. Bez ohľadu na to, ktoré rozhodnutie budúci vlastník pozemku vykoná, je však nutne základovú dosku chápať ako limitujúci faktor, ktorý pozemok v tomto konkrétnom prípade znehodnocuje. Na závery znalca pri odpovedi na otázku pod písmenom b) tak nemožno nazerať ako na irelevantnú. Práve naopak, aj napriek tomu, že predmetná otázka bolo formulovaná vo všeobecnosti, znalec svojou odpoveďou pokryl aj skutkové okolnosti prípadu, pričom dospel k záveru, že existencia základovej dosky pozemku, na ktorom sa nachádza, pozemok znehodnocuje.

7.3. Ad secundum, prvostupňový súd považuje za nepreskúmateľné aj odpovede na otázky pod písmenom c) a d), pretože znalec neuviedol absolútne žiadne odôvodnenie, ktoré by mohol prvostupňový súd preskúmať. Uvedené konštatovanie prvostupňového súdu je nielen nesprávne, ale zároveň zasadne odporuje jeho myšlienkovému postupu pri hodnotení otázky pod písmenom a), ktorú ako jedinú z celého znaleckého posudku prvostupňový súd vyhodnotil ako relevantnú a odôvodnenú. Uvedené žalovaný dôvodní tým, že hodnotu základovej dosky, resp. prac znalec určil na základe matematického výpočtu uvedeného v kapitole 3.3 znaleckého posudku, pričom obdobný postup aplikoval aj pri stanovení hodnoty pozemku bez základovej dosky (časť X.X.X.X znaleckého posudku) ako aj pri stanovení hodnoty pozemku so základovou doskou (kapitola X.X.X.X znaleckého posudku). Ak teda súd považoval odpoveď na otázku pod písmenom a) za odôvodnenú, je nelogické, aby zvyšné otázky znalca boli vyhodnotené ako nepreskúmateľné z dôvodu údajnej absencie ich odôvodnenia.

7.4. Predmetný znalecký posudok dáva zreteľným spôsobom odpoveď na otázky, ktorých zodpovedanie bolo a je kľúčové pre spravodlivé rozhodnutie sporu. Samotný prvostupňový súd vyslovil v rámci svojho predbežného právneho názoru potrebu vyhotovenia znaleckého posudku pre možné rozhodnutie vo veci samej. Znalec vo svojich odpovediach výslovne uvádza hodnotu pozemku bez základovej dosky stanovenú na sumu 54.000,00 Eur, ako aj hodnotu pozemku so základovou doskou stanovenú na sumu 48.600,00 Eur, pričom je z jeho záverov evidentne, že základová doska dotknutý pozemok znehodnotila. Žalovaný opätovne prízvukuje, že obe hodnoty sú v rámci znaleckého posudku zdôvodnené obdobne ako aj hodnota základovej dosky, resp. stavebných prác, z ktorej súd pri rozhodovaní vo veci samej vychádzal. Žalovaný tak nerozumie aplikácii rozdielneho prístupu súdu k jednotlivým záverom znaleckého posudku, keď sú odpovede znalca de facto odôvodnené rovnako.

7.5. Žalovaný plne akceptuje skutočnosť, že dôkazy podliehajú zásade voľného hodnotenia zo strany sudu, no na základe vyššie uvedených skutočností je zrejme, že súd pri hodnotení znaleckého posudku jeho určité časti opomenul, resp. im neporozumel. V opačnom prípade by totiž hodnotenie znaleckého posudku ako dôkazu netrpelo vnútorným rozporom, kedy rovnaký, resp. obdobný postup znalca súd vyhodnotil vo vzťahu k otázke pod písmenom a) ako právne relevantný, pričom zo zistenej hodnoty následne vychádzal pri rozhodovaní vo veci samej, no vo vzťahu k odpoveďiam k otázkam uvedených pod písmenom c) a d) bol tento postup znalca vyhodnotený ako nepreskúmateľný z dôvodu absencie odôvodnenia. Žalovaný zastáva názor, že pokiaľ sudu nebol postup znalca pri analýze hodnoty pozemku so základovou doskou a bez základovej dosky zrozumiteľný, mal na nápravu takéhoto stavu využiť adekvátne prostriedky ako napr. výsluch znalca. K obdobnému názoru dospel aj Najvyšší súd Českej socialistickej republiky vo svojom rozsudku zo dňa 23.12.1980, sp. zn. Cpj 161/79, v ktorom uvádza nasledovne: „Súd nemôže skúmať vecnú správnosť odborných záverov znalca, pretože sudovia na to nemajú odborné znalosti alebo ich nemajú v takej miere, aby toto preskúmanie mohli zodpovedne urobiť. To však neznamená, že súd je viazaný znaleckým posudkom, že ho musí bez ďalšieho prevziať. Pokiaľ má súd pochybnosti o vecnej správnosti znaleckého posudku, nemôže ho nahradiť vlastným názorom, ale musí znalcovi uložiť, aby podal vysvetlenie, posudok doplnil alebo inak odstránil jeho nedostatky, prípadne aby vypracoval nový posudok, alebo musí ustanoviť iného znalca, aby vec znovu posúdil a vyjadril sa aj k správnosti už podaného posudku.“

Žalovaný má na rozdiel od sudu za to, že znalec v znaleckom posudku dal jasnú odpoveď, aká bola hodnota pozemku bez základovej dosky a hodnota pozemku s vybudovanou základovou doskou, nakoľko hodnota pozemku s vybudovanou základovou doskou sa dala jednoducho určiť sčítaním znalcom určenie hodnoty pozemku s vybudovanou základovou doskou a znalcom určenej hodnoty vybudovanej základovej dosky, t. j. vo výške 67.021,72 Eur (48.600,00 Eur + 18.421,72 Eur). Pri

porovnaní sumy, akú mal pozemok hodnotu podľa znaleckého posudku bez vybudovanej základovej dosky spolu s peňažným plnením, ktoré žalovaný vyplatil žalobcovi za vybudovanú základovú dosku, t. j. vo výške 69.000,00 Eur (54.000,00 Eur + 15.000,00 Eur), výška bezdôvodného obohatenia žalovaného na úkor žalobcu predstavovala a podľa žalovanej stále predstavuje zápornú sumu vo výške 1.978,28 Eur, teda žalobca sa po prijatí peňažného plnenia vo výške 15.000,00 Eur ešte na úkor žalovaného obohatil.

7.6. K tvrdeniu súdu, v zmysle ktorého nebolo možné z odpovedi znalca na otázky pod písmenom c) a d) vychádzať z dôvodu, že v nich bola stanovená hodnota ku dňu 05.05.2022, t. j. ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalovaným a B. J., pričom v danej veci je možné vychádzať len z takých záverov znalca, ktorý by najskôr určil hodnotu nehnuteľnosti pred vybudovaním základovej dosky a následne hodnotu nehnuteľnosti ku dňu odstúpenia od zmluvy, t. j. ku dňu 28.04.2022, čo však realizovane nebolo, žalovaný uvádza, že ide o zanedbateľný časový úsek, a preto nevidí zásadný problém v stanovení hodnoty pozemku so základovou doskou a bez základovej dosky ku 05.05.2022, keďže ide o rozdiel cca 8 dní. Vo vzťahu k tomu žalovaný uvádza, že aj samotný súd nazerá na kúpu pozemku treťou osobou ako na bezprostredný prevod uskutočnený po odstúpení žalovaného od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, čím je nielenže podporený argument žalovaného, v zmysle ktorého stanovenie hodnoty pozemku so základovou doskou a bez nej ku dňu 05.05.2022 nemá za následok nemožnosť aplikovania záverov znaleckého posudku na predmetný prípad, ale zároveň si takýmto nazeraním značne protirečí. Prvostupňová súd totiž na jednej strane s kúpou pozemku treťou osobou operuje ako so skutočnosťou, ktorá má vyvracať znalcov záver o znehodnotení pozemku, pričom striktne prezentuje názor, v zmysle ktorého by muselo byť prípadne znehodnotenie pozemku premietnuté do kúpnej ceny, ktorá však bola v rovnakej výške ako v prípade zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, čo značí absenciu znehodnotenia, no na strane druhej odmieta pripustiť hodnotu pozemku so základovou doskou ako aj hodnotu pozemku bez základovej dosky ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy, t. j. ku dňu 05.05.2022.

7.7. V súvislosti s prihliadnutím súdu na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo dňa 05.05.2022 si žalovaný ešte dovolil uviesť, že súd tejto skutočnosti prikladá dôležitosť, a to napriek tomu, že tato skutočnosť bola pre cele konanie absolútne irelevantná. Samotný súd na str. 11 odôvodnenia rozsudku cituje rozhodnutia Najvyššieho sudu SR so sp. zn. 3 Cdo 113/2007, 5 MCdo 17/2009 a rozhodnutie Najvyššieho sudu ČR so sp. zn. 25 Cdo 355/2001, z ktorých vyplýva zhodný zaver, že výška bezdôvodného obohatenia sa určuje k času, kedy bezdôvodné obohatenie vzniklo, t. j. momentom kedy žalovaný odstúpil od zmluvy. Iný časový moment a stav v tomto konkrétnom momente nie je pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia relevantný. Súd sa tak absolútne nemal zaoberať skutočnosťou, že žalovaný po odstúpení od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve previedol nehnuteľnosť na tretiu osobu. Tento záver vyplýva aj zo samotnej podstaty bezdôvodného obohatenia, keďže bezdôvodné obohatenie sa podľa právnej teórie aj praxe považuje za mimozmluvný záväzkový vzťah, ktorý zaväzuje výlučne toho, kto sa obohatil a toho kto utrpel majetkovú ujmu. Tretie osoby v tomto vzťahu žiadnym spôsobom nevystupujú a ani ho neovplyvňujú. Súd tak vôbec nemal prihliadať na skutočnosť, že žalovaný predal nehnuteľnosť niekoľko dní po odstúpení od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve tretej osobe, keďže determinujúcim momentom bol čas odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy. V tejto súvislosti si žalovaný ešte dovolil uviesť, že súd nemal ani prihliadať na kúpnu zmluvu medzi žalovaným a treťou osobou, resp. cenu, za ktorú žalovaný previedol nehnuteľnosť na tretiu osobu. Vzťah medzi žalovaným a treťou osobou zaväzuje výlučne ich dvoch, pričom ak sa aj žalovanému podarilo prediť nehnuteľnosť za sumu 55.955,00 Eur, tak ide len o jeho šikovnosť, avšak tato okolnosť nemôže ovplyvniť konanie vo veci samej, v ktorej bol navyše vypracovaný znalecký posudok.

7.8. Súd žiadnym spôsobom nevysvetlil z akého dôvodu sa odklonil od svojho predbežného právneho názoru vysloveného na pojednávaní zo dňa 10.01.2024. Na pojednávaní konanom dňa 10.01.2024 súd vyslovil predbežný právny názor v tom zmysle, že rozsah bezdôvodného obohatenia je možné určiť len ako rozdiel medzi trhovou cenou veci pred vložením investície a jej trhovou cenou po vložení investície. Na podporu svojho záveru poukázal na rozsudok Najvyššieho sudu ČR so sp. zn. 32 Cdo 1164/2013. Bez akéhokoľvek vysvetlenia sa súd odklonil od tohto názoru, ktorý je navyše podporený aj rozhodovacou praxou a rozsah bezdôvodného obohatenia určil ako hodnotu základovej dosky v zmysle znaleckého posudku, napriek tomu, že v znaleckom posudku znalec určil aj hodnotu pozemku bez základovej dosky a so základovou doskou. Ako bolo vyššie uvedené, aj samotný súd považoval za potrebné vykonať znalecké dokazovanie za účelom podporenia jeho predbežného právneho názoru. Vo všeobecnosti platí, že predbežný právny názor by mal súd zmeniť, ak sa zmenia skutkové okolnosti prípadu alebo dôjde k zmene právnej kvalifikácie. Ani jedna z týchto okolností nenastala a napriek tomu sa súd odklonil od

svojho predbežného právneho názoru bez relevantného vysvetlenia. Žalovaný v tomto smere poukazuje na uznesenie Najvyššieho sudu SR so sp. zn. 1Cdo/223/2018: „Princíp tzv. „predbežného právneho posúdenia vecí“ vychádzajúci z § 382 CSP (tiež por. § 171 ods. 1 CSP.) teda súvisí so zameraním sa na dokazovanie sporných skutočností, aby strany sporu dostali príležitosť predstaviť vlastné argumenty týkajúce sa právneho posúdenia veci. Tým by sa mohol predbežný právny názor všeobecného súdu potvrdiť alebo vyvrátiť (III. ÚS 446/2010).“

7.9. Z rozsudku Najvyššieho sudu ČR so sp. zn. 32 Cdo 1164/2013 vyplýva: „Vlastníku nemovitosti v tom prípade vzniká prospěch v rozsahu, v němž se nemovitost provedenou investicí oproti předchozímu stavu zhodnotila, nikoliv v rozsahu vynaložených investic a to k okamžiku, kdy k tomuto zhodnocení (ke zlepšení kvality či charakteru věci) došlo, tedy kdy se majetkový stav vlastníka zvýšil o hodnotu odpovídající zvýšení hodnoty věci (srov. shodně rovněž například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2003, sp. zn. 25 Cdo 355/2001, jež je – stejně jako i níže uváděná rozhodnutí – veřejnosti k dispozici na jeho webových stránkách). V případě investic do cizího majetku (jak tomu bylo i v souzené věci při revitalizaci a stavbě rybníka) je pohledávkou z bezdůvodného obohacení nikoliv hodnota vynaložených prostředků, nýbrž zhodnocení věci, jež se obohacenému dostalo, Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. března 1975, sp. zn. Cpj tj. rozdíl mezi hodnotou jeho věci (tržní cenou) před investicemi a poté (srov. též zprávu občanskoprávního kolegia bývalého 34/74, o zhodnocení stavu rozhodování soudů ČR ve věcech neoprávněného majetkového prospěchu, publikovanou pod číslem 26/1975 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Obohacený je totiž povinen vydat jen ten majetkový prospěch, jehož se mu obohacením dostalo, a nikoliv nahradit majetkovou ztrátu tomu, na jehož úkor bylo obohacení získáno (srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání, Praha, C. H. Beck, 2006, strana 824)... Zákon však nepočítá s [m, že by je měl dostat zpět v plném rozsahu, ale pouze v takové výši, o kterou se jimi obohatil jiný subjekt. Není tedy rozhodující, jakou hodnotu pozbyl oprávněný (z bezdůvodného obohacení), ale o kolik se tím zhodnotil (zvýšil) majetek povinného. Pokud podle § 458 odst. 1 obč. zák. má být vydáno „vše co bylo nabyto“, má tím zákon na mysli vše, co bylo povinným získáno (nikoli to, co bylo oprávněným vydáno). Bezdůvodným obohacením není cena investic vložených do cizí nemovitosti, ale rozdíl tržních cen nemovitosti před a po jejich vložení. Z uvedeného zcela nepochybně vyplývá, že rozsah bezdůvodného provedl (v posuzovaném případě žalobce), jak nesprávně provedení opravy (úpravy), protože podle § 458 odst. 1 věty první obč. zák. musí být vydáno vše, co bylo neoprávněně Nejvyššího soudu ze dne 10. června 2008, sp. zn. 32 Odo obohacení není v případě opravy (úpravy) věci vymezen náklady, které vynaložil ten, kdo opravu věci dovedl odvolací soud, nýbrž částkou, kterou nabyl bezdůvodně obohacený (v předmětné věci žalovaný) a která se rovná rozdílu mezi hodnotou věci (předmětného pozemku) před a po získání (srov. shodně např. právní závěr v rozsudcích 1754/2006 a ze dne 30. září 2008, sp. zn. 32 Cdo 389/2008).“ Z citovaného rozsudku vyplývá, že ide o ustálený názor určovania výšky bezdôvodného obohatenia pri vynaložení investícií do cudzej nehnuteľnosti. Výška bezdôvodného obohatenia sa pri vynaložení investícií do cudzej nehnuteľnosti ma posudzovať ako rozdiel medzi hodnotou nehnuteľnosti pred a po vynaložení investícií. Žalovaný zastáva názor, že sud nemal dôvod sa odchýliť od takto ustáleného právneho názoru, a to ani v prípade, keď považoval znalecky posudok za nepreskúmateľný a taktiež v situácii, keď sa od prednesenia tohto predbežného názoru súdu neobjavili žiadne nové skutočnosti, ktoré by odôvodňovali jeho zmenu. Navyše právny základ celého sporu zostal taktiež nezmenený, keďže žalobca si uplatňoval nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia na tom skutkovom základe, že vynaložil investície do cudzej nehnuteľnosti, čo nebolo medzi stranami sporne. Žalovaný má za to, že súd po zmene právneho názoru nesprávne právne posúdil daný prípad a vydal nezákonné rozhodnutie, keďže nebol preukázaný žiadny relevantný dôvod, aby sa súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe. Ani názory súdu o nepreskúmateľnosti znaleckého posudku neodôvodňujú možnosť súdu odchýliť sa od rozhodovacej praxe, resp. inak povedané rozhodnúť v rozpore s rozhodovacou praxou.

7.10. Zároveň považuje žalovaný za nutné poukázať na tú skutočnosť, že pokiaľ súd vyhodnotil znalecký posudok v značnej časti ako nepreskúmateľný, je nelogické aby takýto dôkazný prostriedok slúžil následne ako podklad pre vydanie rozsudku. Uvedené je v hrubom rozpore so zásadami formálnej logiky, ktorým hodnotiacia úvaha súdu musí za každých okolností zodpovedať. V tomto prípade je tak na mieste položiť otázku, ako môže súd priznať žalobcovi nárok vo výške, ktorá sa bytostne odvíja od znaleckého posudku, ktorý súd v jeho značnej časti vyhodnotil ako nepreskúmateľný? Ak teda prvostupňový súd zastáva názor, že znalecký posudok trpí neodstrániteľnými vadami, ktoré spôsobujú jeho nepreskúmateľnosť, nemal takýto znalecký posudok slúžiť ako podklad pre priznanie výšky žalobného nároku, čím by de facto žalobca neunesol dôkazné bremeno. Ak sa totiž žalobca

domáha peňažného plnenia, dôkazné bremeno ho nezaťažuje iba v rozsahu preukázania skutočností, ktoré zodpovedajú skutkovým podstatám právnej normy, na ktorej sa nárok zakladá, ale je povinný preukázať aj výšku tohto nároku. Žalobca teda v zásade nesie dôkazné bremeno vo vzťahu ku všetkým skutočnostiam, ktoré zakladajú jeho nárok, a ak niektorú z týchto právne relevantných skutočností nepreukáže, musí strpieť nepriaznivé procesné dôsledky, ktoré sa s neunesením dôkazného bremena spájajú. Uvedené sa pritom vzťahuje práve aj na konštatovanie súdu o nepoužiteľnosti záverov znaleckého posudku z dôvodu absencie stanovenia hodnoty pozemku so základovou doskou a hodnoty pozemku bez základovej dosky ku dňu 28.04.2022. Bolo totiž povinnosťou žalobcu a nie žalovaného preukázať výšku bezdôvodného obohatenia, čo na základe argumentov súdu predostretých v rozsudku žalobca neuskutočnil.

7.11. K nepriznaniu trov žiadnej strane vo vzťahu k zastavujúcej časti (výrok II. Rozsudku), ako aj priznaniu trov žalobcovi v plnom rozsahu vo zvyšnej časti (výrok VI. Rozsudku), žalovaný nadväzuje na svoju argumentáciu uvedenú v bode 7.10 tohto odvolania. Žalovaný nerozporuje skutočnosť, že znalecký posudok bol vypracovaný na základe požiadavky oboch sporových strán, no považuje za nutné zdôrazniť skutočnosť, že bolo primárne povinnosťou žalobcu preukázať výšku jeho žalobného nároku. V tomto smere si ešte žalovaný dovoľí uviesť, že žalobca si mohol dať vypracovať znalecký posudok aj pred podaním samotnej žaloby, čo však neurobil a zažaloval sumu určenú stavebnými spoločnosťami. Žalobca žiadnym konkrétnym dôkazom nepreukázal, čo mu bránilo dať si vypracovať znalecký posudok pred iniciovaním súdneho konania a teda by mal minimálne v tejto časti znášať neúspech v spore. Za predpokladu, že by žalobca postupoval s náležitou starostlivosťou, tak by si znalecký posudok nechal vypracovať, nakoľko stanovenie výšky bezdôvodného obohatenia – vynaloženie investícií do cudzej nehnuteľnosti, je otázkou odborného charakteru. Ak však súd dôkaz, ktorým sa výška žalobného nároku mala preukázať, vyhodnotil v značnej časti ako nepreskúmateľný, nemal nielenže takýto dôkaz použiť ako podklad na rozhodnutie vo veci samej, ale zároveň mal žalobu zamietnuť v plnom rozsahu a to práve z dôvodu neunesenia dôkazného bremena, a v súlade s tým rozhodnúť o trovách konania. Zároveň tu je možné badať rozpor medzi jednotlivými odôvodneniami k výroku II. rozsudku a výroku VI. rozsudku. Súd totiž vo vzťahu k výroku II. rozsudku uvádza, že žiadnej zo strán nepriznáva náhradu trov konania z dôvodu, že čiastočné späťvzatie žaloby vykonanej žalobcom súviselo so závermi znaleckého posudku, ktorý dožadovali obe strany sporu, a preto nie je možné pričítať zastavenie konania v rozsahu čiastočného späťvzatia žaloby žalobcovi ani žalovanému (bod 15 rozsudku). Na rozdiel od toho, však pri odôvodnení výroku VI. rozsudku súd uvádza, že na predmetný spor nie je možné nazerať ako na konanie, v ktorom výška plnenia závisí od znaleckého posudku (bod 50 rozsudku). Súd tak aj vo vzťahu k priznaniu náhrady trov konania zaujal dvojaký prístup, ktorý si vzájomne odporuje, kedy na jednej strane žalobcu sprostil náhrady trov konania pri čiastočnom späťvzati žaloby z dôvodu, že tomuto späťvzatiu predchádzal záver znaleckého posudku, no na druhej strane tvrdí, že ide o konanie, v ktorom výška plnenia nezávisí výlučne od znaleckého posudku. Vo vzťahu k prezentovanému pochybeniu súdu pri rozhodovaní o trovách konania si žalovaný dovoľuje ešte uviesť, že ak podľa súdu kľúčovým faktorom pre priznanie resp. nepriznanie nároku na náhradu trov konania bol znalecký posudok, na základe čoho nepriznal nárok na náhradu trov konania žiadnej strane pri čiastočnom späťvzati žaloby zo strany žalobcu, rovnako mal rozhodnúť o nepriznaní náhrady trov konania stranám sporu vo vzťahu k zvyšnej časti žalobcom uplatňovaného nároku, ktorý mu súd priznal, teda súd vo vzťahu k trovám konania ohľadne ich priznania resp. nepriznania použil „dvojaký meter“ v prípade žalobcu a žalovaného.

7.12. Žalovaný má za to, že prijatím právnych záverov prvostupňového súdu vyplývajúcich z odôvodnenia rozsudku by sa mohol vytvoriť nebezpečný precedens, keď by tretie osoby začali na cudzích pozemkoch bez akéhokoľvek súhlasu vlastníkov dotknutých pozemkov budovať stavby a následne by si začali za takto vybudované neoprávnené stavby uplatňovať nárok na peňažné plnenie voči vlastníkom dotknutých pozemkov z titulu bezdôvodného obohatenia a ešte by im bolo priznávané aj trovy konania v prípade uplatňovania takýchto nárokov súdnou cestou.

8. Žalobca vo vyjadrení k podanému odvolaniu uviedol nasledovné:

8.1. Žalovaný odôvodňuje svoje odvolanie tromi dôvodmi – nesprávnym procesným postupom súdu, ktorým mu znemožnil uskutočňovať procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, nesprávnymi skutkovými zisteniami súdu na základe vykonaného dokazovania a nesprávnym právnym posúdením veci.

8.2. Ohľadom odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku (porušenie práva na spravodlivý proces v dôsledku nesprávneho procesného postupu súdu) žalobca uvádza, že z obsahu odvolania nevyplýva, v čom by mal spočívať tento odvolací dôvod. Žalobca postavil svoje odvolanie najmä na nesprávnom vyhodnotení znaleckého posudku zo strany súdu, avšak (prípadné) nesprávne vyhodnotenie dôkazov nemožno považovať za dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) Civilného sporového poriadku, a teda ani odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku (rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky spis. zn. 1 Cdo 85/2010 či 2 Cdo 29/2011). Pokiaľ by mala tento odvolací dôvod napíňať žalovaným tvrdená zmena predbežného právneho posúdenia súdom, žalobca uvádza, že súd na oboch pojednávaniach uviedol predbežné právne posúdenie veci (navyše nerozporné, ako bude uvedené ďalej) a dal stranám možnosť naň reagovať. Súd teda umožnil žalovanému, aby sa k predbežnému právnomu posúdeniu vyjadril a prípadnou argumentáciou vo svoj prospech zmenil predbežný názor súdu. Súd tak dbal na ochranu procesných práv strán konania a neodpustil sa porušenia práva na spravodlivý proces.

8.3. Podstatnú časť svojho odvolania venuje žalovaný nesprávnomu vyhodnoteniu znaleckého posudku K. L. J.. Žalobca poukazuje na to, že súd v bodoch 39 a 40 odôvodnenia rozsudku podrobne zdôvodnil, z ktorých záverov znaleckého posudku vychádzal, z ktorých nie a prečo. Súd sa náležite vysporiadal s tým, prečo nevychádzal z odpovedí znalca na otázky uvedené pod písm. b), c) a d). Súd správne poukázal na to, že odpovede na tieto otázky nevychádzajú zo zisteného skutkového stavu, ale z hypotetickej úvahy. Už to robí závery znaleckého posudku v tejto časti nesprávne a nepoužiteľné.

8.4. Žalobca v priebehu konania k záverom znaleckého posudku uviedol, že znalec v časti uvedenej pod písm. b) rozvíja teoretickú úvahu o vplyve stavby na pozemku na jeho hodnotu, pričom uvádza, že takáto stavba pozemok znehodnocuje. Súd však postupoval správne, keď nerozhodoval na základe teoretických úvah, ale aplikoval právnu normu na zistený skutkový stav, ktorý je taký, že niekoľko dní po odstúpení od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (28.4.2022) žalovaný uzavrel kúpnu zmluvu na pozemok s novým záujemcom (5.5.2022). To len potvrdzuje tvrdenie žalobcu, že žalovaný potreboval pozemok uvoľniť pre svojho známeho, ako mu to sám pri osobnom stretnutí potvrdil. Žalobcovi bol pozemok prezentovaný ako posledný voľný na predaj, čo vyplýva aj z e-mailu developera z 9.5.2021, ktorý má v názve slová posledný pozemok. Žalobca sa viackrát dožadoval uzavretia kúpnej zmluvy, ale vždy bezúspešne. Je teda zrejmé, že už pred odstúpením od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve musel mať nový záujemca pozemok vyhladnutý a žalovaný robil kroky smerujúce k tomu, aby ho mal preňho voľný, keďže iný voľný pozemok nemal. Urýchlená kúpa pozemku novým záujemcom rozporuje teóriu, že existencia základovej dosky znehodnocuje pozemok. Ak by tomu tak bolo bývalo v tomto konkrétnom prípade, nebol by nový záujemca pozemok tak rýchlo kúpil. Žalovaný vo svojom odvolaní rovnako ako znalec nezohľadňuje zistený skutkový stav, ale teoretickú úvahu, ktorá možno môže vo väčšine prípadov platiť, ale v tomto prípade ju zistený skutkový stav nepotvrdil.

8.5. Žalovaný taktiež vyčíta súdu nesprávne vyhodnotenie záverov posudku znalca uvedených pod písm. c) a d). K tomu žalobca uvádza, že odpovede na tieto otázky vychádzajú z nesprávnej (na zistený skutkový stav nepoužiteľnej) premisy uvedenej v odpovedi pod písm. b) o znížení hodnoty pozemku z dôvodu existencie základovej dosky. Preto je v princípe jedno, či znalec dostatočne zdôvodnil, akým výpočtom došiel k danému výsledku uvedenému pod písm. c) a d), keď jeho základné východisko o znížení hodnoty pozemku je v tomto prípade nepoužiteľné. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil, že takéto závery znalca sú hypotetické a výsostne subjektívne, keďže vôbec nezohľadňujú skutkový stav zistený v tomto prípade (a ktorý bol ustálený už v čase vypracovania znaleckého posudku).

8.6. Žalobca nesúhlasí s tvrdením žalovaného uvedeným v bode 5 odvolania, že súd mal za účelom odstránenia rozporov vypočítať znalca, pokiaľ považoval posudok za nezrozumiteľný. Súd však v odôvodnení rozsudku nikde neuviedol, že považuje za nezrozumiteľný či nepoužiteľný celý posudok znalca, ale len odpovede na otázky uvedené pod písm. b) až d). Súd náležite zdôvodnil, prečo na tieto odpovede neprihliadal. Vo zvyšnej časti však pri svojom rozhodovaní z posudku vychádzal. Posúdenie toho, či bolo treba vychádzať z odpovedí na otázku pod písm. a), alebo na otázky pod písm. b) až d), je navyše právnym posúdením, keďže medzi stranami bol od začiatku konania spor o to, či je pre výšku uplatneného nároku rozhodujúca hodnota základovej dosky v čase vzniku bezdôvodného obohatenia. Závery v tomto smere mohol spraviť len súd, nie znalec, preto súd nemusel vypočítať znalca k týmto otázkam vypočítať (čo navyše žalovaný ani nenavrhol, pričom súd na druhom pojednávaní strany vopred upozornil, z ktorých záverov posudku bude vychádzať). V bode 7 odvolania žalovaný uvádza, že

súd mal vychádzať zo skutkového stavu len ku dňu vzniku bezdôvodného obohatenia a nemal prihliadať na to, ako s pozemkom žalovaný ďalej naložil. S takýmto názorom žalobca nesúhlasí, keďže pre závery o tom, či výstavbou základovej dosky došlo k znehodnoteniu pozemku, je dôležité, čo sa s pozemkom skutočne stalo. Pokiaľ by žalobca kvôli existujúcej doske nebol mohol pozemok dlhší čas predať alebo by ho bol predal za zníženú cenu, mohol by súd vychádzať z teoretických úvah znalca o znížení hodnoty pozemku, keďže skutkový stav by toto teoretické východisko potvrdil. Súd však nemohol ignorovať urýchlený predaj pozemku, o ktorom sa muselo začať rokovať ešte v čase, keď žalovaný od zmluvy o budúcej zmluve neodstúpil.

8.7. Žalobca súhlasí s tým, že pre posúdenie vzniku bezdôvodného obohatenia i jeho výšky je rozhodujúci dátum 28.4.2022, keď mu bolo doručené odstúpenie od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. To uviedol už v žalobe. Avšak tento okamih nemožno vnímať izolovane od ostatných skutočností, ktoré vyšli v konaní najavo. Tento dátum je dôležitý pre určenie vzniku a výšky bezdôvodného obohatenia, nie je však jedinou okolnosťou dôležitou pre posúdenie otázky, či sa v tomto konkrétnom prípade pozemok v dôsledku vybudovania základovej dosky znehodnotil. Žalovaný sa navyše dostáva do protirečenia v tom, že na jednej strane poukazuje na to, že nemožno prihliadať na to, čo sa stalo po dátume 28.4.2022, ale považuje za dôležitú možnosť ďalšieho nakladania s pozemkom, keď za relevantné považuje tvrdenie znalca, že pozemok znehodnocuje to, že kupujúci sa musí základovej doske prispôbiť, alebo ju odstrániť. Na jednej strane sa tak snaží izolovať okamih vzniku bezdôvodného obohatenia ako jediný dôležitý pre posúdenie veci, na strane druhej považuje za dôležité skutočnosti, čo nastali (alebo skôr teoreticky mali nastať) po tomto okamihu.

8.8. Žalobca v priebehu konania uvádzal, že dátum vzniku bezdôvodného obohatenia je pre posúdenie veci rozhodujúci, keďže k tomuto dátumu mal žalovaný na svojom pozemku vybudovanú základovú dosku v hodnote určenej znalcom, čo však neznamená, že netreba prihliadať na ďalšie okolnosti, čo v konaní vyšli najavo. K tomuto dňu je pre posúdenie bezdôvodného obohatenia jedno, aká je hodnota pozemku, nakoľko vlastník si mohol privlastniť celú hodnotu základovej dosky. V čase vzniku bezdôvodného obohatenia sa žalovaný mohol rozhodnúť, ako s nadobudnutou hodnotou naloží, mohol na ňom sám stavať, čo len potvrdzuje to, že hodnota pozemku nie je pre posúdenie veci dôležitá. Keby bol žalovaný na pozemku sám staval dom, nemusel by už vynaložiť sumu určenú znalcom, aby vybudoval základovú dosku.

8.9. K znalcom tvrdenému obmedzeniu kupujúceho, že sa musí existujúcej doske prispôbiť alebo ju zbúrať, žalobca uvádza, že pozemok sa nachádza v lokalite, kde bola poľnohospodárska pôda rozdelená na relatívne malé stavebné pozemky, na ktorých sa postavila veľmi podobné domy, čím vznikajú štvrte v širšom okolí väčších miest s rovnakou alebo podobnou zástavbou. Možnosť stavby rodinného domu z hľadiska jeho typu je v týchto štvrtiach veľmi obmedzená, sám žalobca dostal pred uzavretím zmlúv na výber niekoľko typov domov, ktorých pôdorysy sa odlišovali minimálne. Nový vlastník pozemku tak nemal veľa iných možností, aký dom v danej lokalite postaví. Preto neobstojí teoretická úvaha znalca o znížení hodnoty pozemku z dôvodu existencie základovej dosky. Aj bez nej by bol nový vlastník postavil rovnaký alebo veľmi podobný dom. Ak by mu umiestnenie a tvar základovej dosky nebol vyhovoval, nebol by pozemok urýchlene kúpil.

8.10. Žalobca nesúhlasí s tvrdením žalovaného obsiahnutým v bode 8 odvolania, že súd nijakým spôsobom nevysvetlil odklon od predbežného právneho posúdenia veci prezentovaného na pojednávaní 10.1.2024. Na danom pojednávaní súd uviedol, že rozsah bezdôvodného obohatenia je možné určiť len ako rozdiel medzi trhovou cenou pred vložením investícií a trhovou cenou po ich vložení. Súd neuviedol, či túto otázku bude posudzovať ako hodnotu základovej dosky alebo hodnotu pozemku. V tomto smere jeho úvahy ešte neboli uzavreté, čo vyplýva aj z toho, že uviedol, že ustanoví znalca v odvetví odhad hodnoty stavebných prác alebo odhad hodnoty nehnuteľností. V zápisnici sa to síce nenachádza, ale musí to byť obsahom zvukového záznamu. Žalobca od začiatku konania tvrdil, že pre určenie výšky nároku je rozhodujúcou cena základovej dosky. Z predbežného právneho posúdenia nevyplýva, že by toto tvrdenie súd odmietol. Žalovaný tak nemohol nadobudnúť dojem, že táto otázka je pre súd vyriešená. Príklon súdu k tomu, že je potrebné vychádzať z ceny základovej dosky v čase vzniku bezdôvodného obohatenia, tak nemožno vzhľadom na vývoj konania považovať za prekvapujúci. Súd na pojednávaní konanom 11.12.2024 opätovne predniesol predbežné právne posúdenie (vzhľadom na vykonané dokazovanie), čím stranám umožnil prispôbiť argumentáciu predbežnému názoru súdu.

8.11. V bode 9 odvolania žalovaný poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky spis. zn. 32 Cdo 1164/2013 ohľadom posudzovania toho, čo možno považovať za bezdôvodné obohatenie. Žalobcovi je známa ustálená judikatúra najvyšších súdnych autorít Slovenskej republiky, že za bezdôvodné obohatenie treba považovať to, čím sa niekto na úkor iného obohatil, nie to, čo niekto v prospech iného stratil. Súd prvej inštancie sa od tohto názoru nijako neodklonil. Žalobcovi nepriznal nárok vo výške vynaloženej investície, ale vo výške zhodnotenia základovej dosky, ktorej východzia hodnota bola nulová, keďže pred vykonaním investície žalobcom sa na pozemku nenachádzala.

8.12. V tomto prípade nastala situácia, že zhodnotenie dosky (jej hodnota v čase vzniku bezdôvodného obohatenia) bola vyššia ako investície vynaložené žalobcom. Dôležité však je, že v čase vzniku bezdôvodného obohatenia žalovaný už nemusel vynaložiť žiadne investície na vybudovanie základovej dosky, ale mohol si prisvojiť hodnotu vo výške 18 421,72 eura. Pre posúdenie výšky bezdôvodného obohatenia tak nie je dôležité, koľko peňazí žalobca na vybudovanie základovej dosky vynaložil, ale o koľko sa v dôsledku toho zvýšila hodnota majetku žalovaného. Bolo by nespravodlivé, aby si žalovaný mohol prisvojiť dosku v hodnote 18 421,72 eura, hoci žalobcovi by za jej vybudovanie zaplatil iba 15 000 eur.

8.13. V bode 10 odvolania žalovaný vyčíta súdu, že pri určení výšky priznaného nároku vychádzal zo znaleckého posudku, ktorý v jeho značnej časti vyhodnotil ako nepreskúmateľný. Žalobca opätovne poukazuje na náležité odôvodnenie tohto postupu samotným súdom prvej inštancie. Odpovede znalca smerovali k obidvom otázkam, na ktoré strany v priebehu konania poukazovali – či je rozhodná hodnota základovej otázky v čase vzniku bezdôvodného obohatenia, alebo rozdiel v hodnote pozemku v čase vzniku bezdôvodného obohatenia a pred vykonaním investície. Je logické, že pokiaľ sa súd priklonil k právnej argumentácii ohľadom potreby zohľadňovania hodnoty základovej dosky, mohol vychádzať zo znaleckého posudku, ktorý určil presnú výšku tejto hodnoty. Pokiaľ sa nepriklonil k druhej možnosti (hodnota pozemku), čo aj náležite zdôvodnil, nemohol vychádzať zo záverov znaleckého posudku uvedených pod písm. b) až d). Ako bolo uvedené, sám znalec tým, že odpovede na otázky uvedené pod týmito bodmi postavil na hypotetickej úvahe, ktorá nemala oporu vo vykonanom dokazovaní, znemožnil použitie týchto záverov pre rozhodnutie vo veci samej. Súd prvej inštancie rozhodol správne aj v časti týkajúcej sa náhrady trov konania. Zrozumiteľne a s odkazom na súdnu prax vysvetlil, aké okolnosti boli dôležité pre to, aby v zastavenej časti nárok na náhradu trov konania nepriznal žiadnej zo strán a vo vyhovujúcej ho priznal žalobcovi v plnom rozsahu. Žalobca zastáva názor, že na tento prípad je aplikovateľný právny názor obsiahnutý v náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. III. ÚS 475/2018 zo 4.2.2021 (ZNÚUS 13/2021), ktorý v priebehu konania prezentoval.

8.14. Žalovaný namieta, že žalobca nepreukázal nemožnosť vyhotovenia znaleckého posudku pred podaním žaloby. V tomto smere žalovaný opomína, že je rozdiel, pokiaľ si znalca objedná súkromný subjekt a keď ho ustanoví súd. Pre účely vypracovania posudku musel znalec vykonať ohliadku vecí vo vlastníctve tretej osoby na pozemku vo vlastníctve tejto osoby. Podľa § 2 ods. 8 písm. b) zákona č. 382/2004 Z. z. je znalec pri výkone svojej činnosti pre súd alebo iný orgán verejnej moci oprávnený od každého požadovať súčinnosť; každý je povinný poskytnúť mu požadovanú súčinnosť v rozsahu podľa osobitných predpisov (tu je odkaz na § 210 Civilného sporového poriadku). Tretia osoba (vlastník domu a pozemku) tak nie je povinná poskytnúť súčinnosť znalcovi, ktorého si objednal súkromný subjekt. Takúto povinnosť má len v prípade znalca vykonávajúceho činnosť pre orgán verejnej moci. Žalobca a ani ním prípadne objednaný znalec tak nemal žiadnu zákonnú možnosť domáhať sa vstupu na pozemok za účelom vypracovania znaleckého posudku pred podaním žaloby. Žalobca bol odkázaný na dokumenty a fotografie, čo mal k dispozícii a čo poskytol dvom subjektom podnikajúcim v stavebníctve, aby podľa svojich skúseností a situácie na trhu odhadli hodnotu ním vybudovanej základovej dosky, pričom žalobou uplatnil nárok vo výške podľa nižšieho ocenenia (teda ani nie priemerného).

8.15. V bode 12 odvolania žalovaný varuje pred vytvorením precedensu pre prípady, že by tretie osoby začali na cudzích pozemkoch bez akéhokoľvek súhlasu ich vlastníkov budovať stavby a následne by od nich požadovali vydanie bezdôvodného obohatenia. Žalovaným popísaná hypotetická situácia sa však nezhoduje so skutkovým stavom zisteným v tomto konaní. Žalobca vykonával stavbu domu na základe súhlasu žalovaného ako vlastníka pozemku, čo bol obsiahnutý v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Na stavbu domu tak mal právny dôvod, ktorý dodatočne v dôsledku odstúpenia od tejto zmluvy odpadol. Nejde teda o prípad svojoľnej výstavby na cudzom pozemku, ktorú možno riešiť podľa iných ustanovení právnych predpisov (§ 135c Občianskeho zákonníka).

8.16. Súd prvej inštancie teda rozhodol vecne správne, keď žalobe v nezastavenej časti vyhovel a v tejto časti priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Žalobca preto navrhuje, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a priznal mu voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

9. Žalovaný – odvolateľ sa k vyjadreniu žalobcu ním podanému odvolaniu už nevyjadril.

10. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), prejednal vec na nariadenom odvolacom pojednávaní a viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania žalovaného po zopakovaní časti dokazovania dospel k záveru, že vo veci (spore) je potrebné rozhodnúť tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a to z nasledovných dôvodov.

11. Žalovaný v podanom odvolaní uviedol, že odvolanie proti rozsudku súdu prvej inštancie podáva v celom rozsahu, avšak ním podané odvolanie odvolacie dôvody k výrokom I., II. a V. neobsahuje, s ohľadom na čo mal potom odvolací súd za to, že odvolanie žalovaného proti výroku V. o zamietnutí žaloby vo zvyšku je potrebné odmietnuť podľa ustanovenia § 386 písm. b/ CSP, nakoľko žalovaný nebol oprávnenou osobou na napadnutie tohto výroku rozsudku (z dôvodu, že rozsudok v tejto časti nebol v jeho neprospech - § 359 CSP) a že odvolanie žalovaného proti výrokom I. a II. je potrebné odmietnuť v zmysle ustanovenia § 386 písmeno d/ CSP z dôvodu absencie odvolacích dôvodov proti týmto výrokom rozsudku.

12. Odvolacie dôvody žalovaného v podanom odvolaní smerujú vecne (obsahovo) proti vyhovujúcemu výroku rozsudku IV. a výrokom o náhrade trov konania III. a VI., s ohľadom na ktoré zhora uvedené odvolacie dôvody už predmetom odvolacieho konania nie je obrana žalovaného spočívajúca v jeho poukaze na potrebu právneho posúdenia nároku žalobcu v spore v zmysle ustanovenia § 130 ods. 3 a tiež § 3 Občianskeho zákonníka, ale výlučne otázka toho, ako mala byť súdom správne určená (stanovená) výška bezdôvodného obohatenia sa žalovaného spočívajúceho skutkovo v tom, že žalobca na jeho pozemku z vlastných finančných prostriedkov zrealizoval základovú dosku (základy pre rodinný dom) netvoriacu samostatnú vec ale súčasť pozemku žalovaného, ktorý mal žalobca v úmysle od žalovaného zakúpiť a ktorú mu žalovaný po jeho odstúpení od zmluvy (Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) a teda odpadnutí dôvodu jeho plnenia vydať reálne nemohol, pričom však z nej profitoval (pri rýchlom predaji pozemku inej osobe) ako aj otázka toho, či konajúci súd v spore podaný znalecký posudok K. L. J. číslo 54/2024 správne ako dôkazný prostriedok vyhodnotil, resp. či mal danú povinnosť k jeho doplneniu a či teda žalobca týmto znaleckým posudkom alebo iným v konaní vykonaným dôkazným prostriedkom preukázal ním v spore uplatňovaný nárok čo do základu a v spore uplatnenej výške, nezodpovedajúcej inak samotnej výške peňažnej investície žalobcu do základovej dosky v sume 15 000,-eur, ktorú sumu mu žalovaný pred podaním žaloby už zaplatil.

13. V podanej žalobe žalobca uvádzal povinnosť žalovaného nahradiť mu hodnotu základovej dosky v čase odpadnutia právneho dôvodu (odstúpenia žalovaného od zmluvy), keďže túto sumu by musel žalovaný vynaložiť, aby na svojom pozemku mohol postaviť (totožnú) základovú dosku, keď výšku žalovanej sumy určil ako rozdiel medzi sumou 15 000 eur (sumou ktorú on zaplatil zhotoviteľovi diela a ktorá mu bola žalovaným 14.04.2023 zaplatená) a sumou 22 084,45 eur stanovenou podľa ocenenia (správne rozpočtu vybudovania) základovej dosky spoločnosťou IMPEK HOLDING a.s. (zo 04.08.2022), keď žalovaný nárok čo do dôvodu a výšky rovnako špecifikoval (identifikoval) už v jeho predžalobnej výzve zo dňa 19.01.2023. Vo vyjadrení k podanému odporu žalobca poukázal na to, že napriek ním zaplatenej cene za realizáciu základovej dosky mohol žalovaný svoj pozemok aj s doskou predať za ceny aktuálne v čase predaja, preto je dôvodný jeho nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v žalovanej výške, keďže to je suma, ktorú už nemusel žalovaný v danom čase vynaložiť a teda pokiaľ by mu nahradil žalovaný len sumu jeho investície, dostal by sa voči nemu do neoprávnenej výhody. Na pojednávaní 10.01.2024 právny zástupca žalobcu uviedol, že sa jedná o prípad investície do cudzej nehnuteľnosti keď je povinný subjekt povinný vydať hodnotu o čo sa jeho majetok zhodnotil. Po návrhu oboch sporových strán na vykonanie znaleckého dokazovania žalobca súdu oznámil ako otázku na znalca otázku uvedenú v zhora označenou znaleckom posudku pod písmenom a. Vo vyjadrení k podanému znaleckému posudku žalobca uviedol, že od začiatku konania tvrdí, že bezdôvodné obohatenie žalovaného spočíva v hodnote základovej dosky, ktorú dal na pozemku žalovaného vybudovať a že z vyjadrení znalca v podanom posudku pod písmenami b/ až d/ vychádzať nemožno, ale treba vychádzať z určenia

všeobecnej hodnoty vykonaných prác ku dňu odstúpenia od zmluvy stanovenej sumou 18 421,72 eura, keďže neobstojí teoretická úvaha znalca o znížení hodnoty pozemku žalovaného z dôvodu existencie základovej dosky. Na pojednávaní dňa 11.12.2024 žalobca okrem čiastočného späťvzatia žaloby zopakoval to, že on od začatia konania tvrdí, že bezdôvodné obohatenie žalovaného spočíva v hodnote základovej dosky, keďže žalovaný ako vlastník pozemku si môže privlastniť jej celú hodnotu a práve túto hodnotu aj ušetril. Poukázal tiež na to, že v čase podania žaloby nemal možnosť dať si vyhotoviť znalecký posudok na určenie hodnoty základovej dosky, keďže ním objednaný znalec by na pozemok prístup bez súhlasu vlastníka nemal. Po doplnení predbežného právneho posúdenia sporu súdom (na uvedenom druhom pojednávaní) žalobca návrhy na doplnenie dokazovania nemal. Následne sa žalobca vo vyjadrení k podanému odvolaniu vyjadril tak, že on od začiatku konania tvrdil, že pre určenie výšky nároku je rozhodujúca cena základovej dosky a že je mu známa ustálená judikatúra o tom, že za bezdôvodné obohatenie treba považovať to, čím sa nikto na úkor iného obohatil, keď konajúci súd sa od tejto judikatúry nijako neodklonil a mohol vychádzať zo znaleckého posudku, ktorý určil presnú výšku hodnoty základovej dosky.

14. Obrana žalovaného v spore okrem nesprávnosti právneho posúdenia žalobcom uplatneného nároku a námietke rozpornosti uplatneného nároku s dobrými mravmi, ktorú obranu už v odvolacom konaní (vzhľadom na odvolacie dôvody) neuplatnil, spočívala v tom, že žalobca má voči nemu nárok maximálne na zaplatenie skutočne vynaložených nákladov, ktoré sám vynaložil, ktorých výška 15 000 eur medzi stranami sporu sporná nebola a ktorú sumu žalobcovi zaplatil pred podaním žaloby. Súdu ako otázky pre znalca uviedol otázky uvedené v znaleckom posudku pod písmenami b až e. Po oboznámení doplnenia predbežného právneho posúdenia veci sporu súdom na pojednávaní dňa 11.12.2024 poukázal na to, že súd by mal vychádzať iba z hodnoty, respektíve z rozdielu hodnoty pozemku po vybudovaní základovej dosky a z hodnoty pozemku pred jej vybudovaním. Nezhľadujú sa tak investície na vybudovanie určitého objektu, ale len rozdiel hodnoty pozemku pred a po vynaložení investície. Základová doska je len súčasťou pozemku, nemôže byť predmetom právnych vzťahov samostatne a preto jej hodnota už bola zohľadnená v sume 48 600 eur, ktorú určil znalec ako hodnotu pozemku s vybudovanou základovou doskou. V podanom odvolaní rovnako namietal určenie rozsahu bezdôvodného obohatenia ako hodnoty základovej dosky, napriek určeniu hodnoty pozemku znalcom bez základovej dosky a so základovou doskou, pričom poukázal tiež na to, že pri nemožnosti použitia znaleckého posudku ako podkladu pre priznanie výšky žalobného nároku žalobca de facto neunesol dôkazné bremeno k výške (požadovaného) bezdôvodného obohatenia.

15. Posudzujúc otázku správnosti určenia výšky bezdôvodného obohatenia sa žalovaného súdom prvej inštancie v napadnutom rozsudku dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné, nakoľko jeho určenie (bezdôvodného obohatenia) ako všeobecnej hodnoty vykonaní stavebných prác vo výške 18 421,72 eura (súdom prvej inštancie v bode 36 odôvodnenia rozsudku) je nesprávne, keďže pri bezdôvodnom obohatení z právneho dôvodu, ktorý odpadol nie je podstatná peňažná hodnota (suma) investície vynaloženej do cudzej veci a tiež ani všeobecná hodnota výsledku tejto investície - základovej dosky určená podľa objektívnych kritérií a teda zodpovedajúca nákladom, ktoré by inak žalovaný na jej vytvorenie musel vynaložiť, ale výlučne rozhodujúca je hodnota zodpovedajúca zhodnoteniu pozemku žalovaného touto investíciou - činnosťou žalobcu, t.j. vybudovaním základovej dosky, ako (inak) neoddeliteľnej (a samostatne preto neoceniteľnej) súčasti pozemku. Uvedený záver vychádza z toho, že nie každá investícia do cudzej veci je tiež spôsobilá privodiť majiteľovi nehnuteľnosti reálny (majetkový) prospech a byť teda prínosom pre jeho vec a teda aj jej (vyššiu) hodnotu (po investícii), o to viac ak ide o špecifickú investíciu (základy pre konkrétny typ domu) nie vždy zodpovedajúcu samotnému zámeru dispozície vlastníka s nehnuteľnosťou. Súd prvej inštancie síce v bodoch 33. a 34. odôvodnenia rozsudku uviedol správne všeobecné úvahy k bezdôvodnému obohateniu a k povinnosti jeho vydaniu, založenej na princípe naturálnej reštitúcie, teda na princípe navrátenia do pôvodného stavu. Základným pravidlom plynúcim už zo všeobecného ustanovenia § 451 je pritom vydanie majetkového prospechu získaného obohateným subjektom, t. j. peňažné vyjadrenie ekonomickej hodnoty ním získaného majetkového prínosu ku dňu získania tohto bezdôvodného prínosu - obohatenia, keď bezdôvodné obohatenie spočíva v investícii do cudzej nehnuteľnosti (pozemku) predstavuje majetkový prospech vo výške reálneho trhového zhodnotenia ceny nehnuteľnosti, nie (teda) vo výške vynaložených peňažných prostriedkov alebo jej aktuálnej obdoby (sumy) potrebnej na dosiahnutie rovnakého výsledku investície. Výška obohatenia sa na strane povinného subjektu a výška (peňažnej) ujmy na strane oprávneného subjektu totiž môžu byť rozdielne, keď jediným možným materiálom korektívom ustálenia výšky bezdôvodného obohatenia môže byť výnimočná aplikácia pravidla obsiahnutého v § 3

ods. 1 OZ. Za bezdôvodné obohatenie je možné považovať len ten prospech, o ktorý obohatený subjekt na úkor druhého buď zvýšil svoj majetkový stav, alebo o ktorý sa jeho majetkový stav nezmenšil, ak by sa tak za bežných okolností stalo (čo platí pre plnenia realizované za inak povinného vlastníka pozemku).

16. Vychádzajúc z uvedeného potom otázky na znalca (a jeho odpovede) pod písmenami a/ a e/ boli pre stanovenie výšky bezdôvodného obohatenia sa žalovaného nesprávne a pre rozhodnutie v spore nepodstatné, keď samotný žalobca položil znalcovi len otázku pod písmenom a/ a ohľadom zhodnotenia pozemku žalovaného žiadne ďalšie dôkazné prostriedky v spore neprodukoval, naopak žalovaný na svoju obranu produkoval otázky položené znalcovi pod písmenami b/ až d/. Žalobca (ale ani žalovaný po doplnení názoru súdu) návrh na doplnenie dokazovania po podanom znaleckom posudku totiž nenavrhol, a to napriek tomu, že sa so závermi znalca v jeho odpovediach na uvedené otázky iniciované žalovaným nestotožnil, vychádzajúc zrejme z jeho zhora uvedených vyjadrení o tom, ako by sa mala výška ním požadovaného bezdôvodného obohatenia v spore určiť. Neakceptovanie obrany žalovaného konajúcim súdom (vo vzťahu k jeho otázkam na znalca pod zhora označenými písmenami) bolo síce v spore použité v neprospech žalovaného, avšak vzhľadom ku všetkému hore uvedenému (predovšetkým názoru súdu k spôsobu určenia výšky) nemalo - pri existencii dôkazného bremena o existencii a výške bezdôvodného obohatenia na strane žalobcu a pasivite tiež žalovaného - vplyv na rozhodnutie odvolacieho súdu, nakoľko pri nepoužiteľnosti znaleckého posudku (a nepreukázaní dosiahnutia vyššej (zvýšenej) predajnej ceny žalovaným pri následnom predaji) žalobca žiadnym spôsobom (v konaní vykonaným dôkazným prostriedkom) zhodnotenie pozemku žalovaného a výšku tohto zhodnotenia (nad predajnú cenu pozemku, resp. nad 15.000 eur) nepreukázal, keď toto mohol preukázať len cez zvýšenú cenu pozemku (ako celku) s ohľadom na jeho súčasť – základovú dosku. Odvolací súd sa inak stotožňuje s argumentáciou konajúceho súdu k nedostatočnej presvedčivosti znaleckého posudku v tom, že znalec žiadnym spôsobom nezohľadnil konkrétne skutočnosti daného sporu (a to predovšetkým to, že žalovaný v podstate bezprostredne po odstúpení od zmluvného záväzku so žalobcom realizoval predaj predmetného pozemku za cenu rovnakú aká mala byť aj v prípade prevodu na žalobcu), avšak tento vychádzal len z konkrétne stranami a následne súdom položených otázok, z ktorých mu povinnosť prihliadať na už realizovanú kúpnu cenu žalovaným nevyplyvala. Zo zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku (IV.) zmenil tak, že žalobu v tejto časti ako nedôvodné podanú (pre nepreukázanie základu ani výšky nároku) zamietol.

17. Nakoniec čo sa týka výrokov o náhrade trov konania mal odvolací súd za to, že v tomto smere konajúci súd vec rovnako nesprávne právne posúdil, s ohľadom na čo potom rozsudok súdu prvej inštancie v týchto častiach rovnako podľa ustanovenie § 388 CSP zmenil tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Odvolací súd zastáva v danej veci názor, že pokiaľ k späťvzatiu žaloby v časti došlo na pojednávaní na ktorom došlo zároveň k rozhodnutiu súdu o celom predmete sporu, nebol žiadny dôvod rozhodovať o trovách konania dvomi samostatnými výrokmi konania. Takáto povinnosť, resp. vôbec možnosť súdu zo zákonnej úpravy Civilného sporového poriadku za takýchto okolností nevyplyva (pre súd platí povinnosť konať podľa úpravy zákona, nie teda tak, že čo nie je zakázané, je dovolené), teda možnosť rozhodovania o náhrade trov konania pri čiastočnom zastavení konania tak je v zásade opodstatnená iba v prípadoch, ak čiastočné späťvzatie žaloby (či už v časti uplatňovaných nárokov alebo vo vzťahu k niektorým žalovaným) nastane (oveľa) skôr ako (následne) dôjde k vydaniu rozhodnutia o zostávajúcom predmete konania, na čom podľa odvolacieho súdu nič nemení ani tá skutočnosť, že rozhodovanie o trovách pri čiastočnom zastavení je založené na inom princípe zodpovednosti. Spôsob rozhodnutia o trovách konajúcim súdom je v konečnom výsledku (dôsledku) pre žalovaného potom aj nespravodlivým, nakoľko pri neúspešnosti žalobcu v časti späťvzatého predmetu konania a objektívnej nemožnosti konštatovania výlučne jeho procesného zavinenia na tomto späťvzatií bol zaviazaný k plnej náhrade trov konania. Aj keď znalecké dokazovanie navrhovali obe sporové strany, dôvod späťvzatia žaloby treba procesne pričítať (v zásade) tomu, kto ho urobil, pokiaľ tento nebol vynútený konaním žalovaného po začatí sporu, čo však v tomto spore konštatovať nemožno, keď vyplynul len z obsahu podaného znaleckého posudku a predovšetkým z nesprávneho právneho posúdenia (prístupu) žalobcu k určaniu výšky bezdôvodného obohatenia. Vychádzajúc z celého výsledku sporu mal odvolací súd za to, že žalovaný bol v danom spore (po rozhodnutí odvolacieho súdu) plne úspešný a preto jemu prináleží nárok na plnú náhradu trov konania (jednak z dôvodu, že čiastočné späťvzatie žaloby procesne zaviniť žalobca a tiež aj z dôvodu, že v zostávajúcom predmete sporu dosiahol úspech v spore).

18. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, keď svoje rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť 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).