

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 9Co/78/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1417212320
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Magdaléna Floreková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1417212320.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Magdalény Florekovej a členov senátu JUDr. Romana Huszára a JUDr. Juraja Považana v právnej veci žalobcu : Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava, IČO : 00 603 481, proti žalovanému : U. O. I., nar. X. X. XXXX, O. E.. XX, I., o zaplatenie 531,21 € s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 15. 11. 2018 č.k. 20C/13/2017 - 269 v spojení s dopĺňacím rozsudkom súdu prvej inštancie zo dňa 20. 12. 2018 č.k. 20C/13/2017 - 290, takto

rozhodol:

Odvolačný súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s dopĺňacím rozsudkom súdu prvej inštancie zmeňuje tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 49,95 € s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne od 7. 11. 2017 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s dopĺňacím rozsudkom potvrdzuje. Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov prvoinštančného i odvolacieho konania v rozsahu 81,20 %.

odôvodnenie:

1/ Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa voči žalovanému domáhal zaplatenia sumy 531,21 € s príslušenstvom, titulom vydania bezdôvodného obohatenia, získaného užívaním pozemku (na W. Q.. K. I., o výmere XX A.X, zapísaného na LV č. XXXX, pre kat. úz. D. K.) žalobcu bez nájomnej zmluvy, pričom na tomto pozemku je postavená garáž žalovaného. Za užívanie pozemku platí žalovaný žalobcovi sumu 3,61 €/mesačne, avšak žalobca požaduje platbu vo výške 16,50 €/mesačne, a to v súlade s rozhodnutím primátora hl. mesta Bratislavy č. XX/XXXX a č. XX/XXXX, ktorými sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. Žalobca žiadal uhradiť bezdôvodné obohatenie za obdobie od 26. 9. 2014 do 31. 7. 2017 vo výške 531,21 €, s úrokmi z omeškania.

2/ Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil, že žalobca je výlučným vlastníkom parcely č. XXXX o výmere XX A.X, zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcej sa v kat. úz. Karlova Ves. Žalovaný je výlučným vlastníkom garáže súp. č. XXXX, stojacej na pozemku parc. č. XXXX. Vlastnícke vzťahy vyplývajú z LV č. XXXX a č. XXXX pre okres I. U., obec I. - m. č. D. K., kat. úz. D. K.. Žalobca ako vlastníkom pozemku sa domáha od žalovaného ako vlastníka garáže stojacej na jeho pozemku vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 9 €/m2/rok - 16,50 €/mesačne; za obdobie od 26. 9. 2014 do 31. 7. 2017 sa domáhal zaplatenia celkom 531,21 € s príslušenstvom. Vzhľadom na žalovaným vznesenú námietku premlčania uplatneného nároku vzal žalobca žalobcu čiastočne späť a trval na vydaní bezdôvodného obohatenia vo výške 349,08 € s príslušenstvom za obdobie od 21. 8. 2015 do 31. 7. 2017. Výšku svojho nároku odvodzoval žalobca od Rozhodnutia primátora Hlavného mesta SR Bratislavy č. XX/XXXX. Nebolo sporné, že žalovaný uhradil žalobcovi čiastky, a to 33,08 € (0,59 € + /3,61 € x 9/ za obdobie 09/2016 - 06/2017) a tiež sumu 3,61 € za obdobie 07/2017. Žalovaný sa v konaní

bránil tým, že žalobcovi pravidelne platí sumu obvyklú v danej lokalite, ktorá vychádza z rozhodnutia Mestskej časti Karlova Ves, t.j. po 3,61 €/za mesiac. Niet pochyb, že žalobca je ako vlastník pozemku oprávnený požadovať od žalovaného vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie jeho pozemku žalovaným. Sporná bola výška odplaty za užívanie pozemku žalobcu pod garážou žalovaného.

3/ Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že Rozhodnutie primátora Hlavného mesta SR Bratislavy č. XX/XXXX, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, je síce záväzné pre všetky odborné útvary mesta a súdu je zrejmé, že tieto útvary pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzali, resp. museli vychádzať práve z tohto interného riadiaceho aktu, avšak takéto rozhodnutie nie je pre súd záväzným ukazovateľom hodnoty bezdôvodného obohatenia. Súd prvej inštancie sa pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia riadi cenou obvyklou za „obdobné právne úkony“ v danej lokalite. Súd prvej inštancie zohľadňoval aj nájomné vzťahy uzatvorené medzi žalobcom a tretími osobami s výškou nájmu 9 €/m²/rok, s tým, že je vecou zmluvných strán - nájomcov, či pristúpia na výšku nájmu určeného prenajímateľom. Súd preto skúmal, v akej cenovej hladine sa pohybujú nájomné vzťahy k obdobným pozemkom, ktoré sú zastavané garážami. Dodal, že reálnej hladine nájomného vzťahu (bezdôvodného obohatenia) za dané pozemky lepšie zodpovedá rozhodnutie mestskej časti, ktoré vychádza z detailnejších poznatkov trhových a ostatných súvislostí v jej územnom obvode. Pre súd prvej inštancie bolo preto smerodajné a s ohľadom na miestne osobitosti aj presnejšie vyjadrujúce lokálne odlišnosti všeobecné záväzné nariadenie Mestskej časti I. - D. K. č. X/XXXX, v spojení so všeobecne záväzným nariadením č. X/XXXX zo dňa 1. 5. 2011, o výške nájomného za dočasné užívanie pozemkov neslúžiacich na podnikateľské účely, nachádzajúcich sa na území mestskej časti D. K. a ktoré sú vo vlastníctve alebo správe mestskej časti, kde je v § 3 ods. 2 písm. d/ uvedená výška ročného nájomného za pozemok, na ktorom je umiestnená stavba garáže pre parkovanie osobného motorového vozidla vo výške 1,97 €. Pozemky pod garážami (vo vlastníctve mestskej časti D. K.) táto mestská časť prenajíma vlastníkom garáží za sumu 1,97 €/m². Takýmto spôsobom mal súd prvej inštancie ustálenú hodnotu bezdôvodného obohatenia v danej lokalite v sume 1,97 €/m²/rok, ktorú vyhodnotil ako primeranú a adekvátnu. Nesporné bolo - žalobca to nepoprel - že žalovaný v minulosti platil žalobcovi nájomné vo výške 3,61 €/mesačne, pričom tak robí aj naďalej pravidelnými mesačnými platbami, čo žalobca nepoprel. Žalobcom požadovaná suma 16,50 €/mesačne titulom vydania bezdôvodného obohatenia, čo sumárne predstavuje čiastku 349,08 €, je v danom prípade podľa súdu prvej inštancie neprimeraná. Naopak, suma vo výške 1,97 €/m²/rok, čo pri výmere 22 m² v prípade žalovaného vychádza na 3,61 €/mesačne, titulom vydania bezdôvodného obohatenia, primeraná je. Takáto suma je v danej mestskej časti bežnou, čo preukázalo jednak VZN mestskej časti, ako aj nájomné zmluvy uzatvorené s vlastníkami garáží na obdobné pozemky. Vzhľadom na to, že žalovaný žalobcovi plnil a aj priebežne platí sumu 3,61 € za daný pozemok a nebolo tvrdené, že by táto skutočnosť bola nepravdivou, súd prvej inštancie nezistil dlh žalovaného na bezdôvodnom obohatení, z ktorého dôvodu žalobu žalobcu zamietol. Dokazovanie navrhované žalobcom v podobe listinných dôkazov (prehlásenie vlastníkov garáží) súd prvej inštancie nevykonal, nakoľko z daných listinných dôkazov nevyplýval pre toto konanie žiaden relevantný fakt - dôkaz, použiteľný pre rozhodnutie súdu. V uvedených prehláseniach jednotliví vlastníci garáží iba vyjadrujú vlastný subjektívny názor na cenu nájomného, zhodne nesúhlasia so žalobcom navrhnutou výškou nájomného a za primeranú považujú sumu 1,97 €/m²/ rok.

4/ O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie tak, že žalovanému ako úspešnej strane sporu priznal plný nárok na náhradu trov konania voči neúspešnému žalobcovi, s poukazom na ust. § 255 ods. 1 CSP.

5/ Doplniacím rozsudkom zo dňa 20. 12. 2018 č.k. 20C/13/2017 - 290 súd prvej inštancie doplnil svoj rozsudok zo dňa 15. 11. 2018 č.k. 20C/13/2017 - 269 o výrok, ktorým konanie v časti o zaplatenie 182,13 € zastavil, s poukazom na späťvzatie žaloby žalobcom v tejto časti, keď žalobca zohľadnil žalovaným vnesenú námietku premlčania uplatneného nároku a trval na zaplatení sumy 349,08 € s príslušenstvom.

6/ Rozsudok zo dňa 15. 11. 2018 č.k. 20C/13/2017 - 290 napadol včas podaným odvolaním žalobca, a to v jeho zamietajúcom výroku a vo výroku o náhrade trov konania. Svoje odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a že jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Zopakoval, že ako žalobca je vlastníkom pozemku - parcely č. XXXX o výmere XX A.X, zapísaného na LV č. XXXX, ktorý sa nachádza na W. Q. K. I., kat. úz. D. K.. Na predmetnom pozemku je umiestnená stavba - garáž so súp. č. XXXX, zapísaná na LV č. XXXX, ktorá je vo vlastníctve žalovaného. Žalovaný však nemá upravený zmluvne vzťah k pozemku žalovaného, na ktorom stojí jeho garáž, za jeho užívanie riadne a včas neplatí, v dôsledku čoho dochádza na strane žalovaného v zmysle § 451 Obč. zák. k bezdôvodnému obohateniu, ktoré spočíva v získaní majetkovej hodnoty, spočívajúcej v tom, že užíva pozemok bez

toho, aby žalobcovi riadne a včas poskytoval za užívanie náhradu. Výška bezdôvodného obohatenia bola v žalobe určená v súlade s rozhodnutím primátora č. XX/XXXX a rozhodnutia primátora č. XX/XXXX, ktorými sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, t.j. 9,00 €/m²/rok. Táto suma predstavuje výšku obvyklého nájomného (v rozhodnom období) za pozemky, ktoré sa nachádzajú v danej lokalite. Nešlo teda o ľubovôľu žalobcu, ale presne stanovený proces stanovenia výšky nájomného, resp. bezdôvodného obohatenia, ktorý sa aplikuje pri uzatváraní nájomných zmlúv týkajúcich sa pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu. Spomínané rozhodnutia boli prílohou žaloby. Na podporu svojich tvrdení žalobca zaslal súdu aj zmluvy o nájme pozemkov, na základe ktorých boli prenajaté pozemky, ktoré sa nachádzajú v rovnakej lokalite, a to pod garážami na ulici W. v I. (na ktorej sa nachádza aj garáž žalovaného). V uvedených nájomných zmluvách bolo dohodnuté nájomné 9 €/m²/rok.

7/ Žalobca nesúhlasil s argumentáciou súdu prvej inštancie, že reálnej hladine nájomného vzťahu (bezdôvodného obohatenia) zodpovedá za dané pozemky v danej lokalite rozhodnutie mestskej časti, ktoré vychádza z detailnejších poznatkov trhových a ostatných súvislostí vo svojom územnom obvode, z ktorého dôvodu bolo pre súd smerodajné, t.j. VZN Mestskej časti D. K. č. X/XXXX v spojení s VZN č. X/XXXX z 1. 5. 2011. Žalobca zdôraznil, že aj rozhodnutia primátora č. 28/2011 ako aj č. 33/2015 zohľadňujú miestne osobitosti danej lokality, v ktorej sa nehnuteľnosť - pozemok na ktorom je garáž - nachádza. Prílohu týchto rozhodnutí tvoria tabuľky cien prenájmov nehnuteľností, v ktorých sú zohľadnené účely nájmov a takisto aj lokalita, v ktorej sa daná nehnuteľnosť nachádza. Pri tvorbe týchto rozhodnutí žalobca vychádzal z miestnych pomerov (jednotlivých mestských častí). Navyše VZN č. X/XXXX je podstatne staršie ako rozhodnutie primátora č. XX/XXXX. Žalobca tiež predložil súdu ako dôkaz nájomné zmluvy, ktorými boli vlastníkom garáží, ktoré susedia s garážou žalovaného, prenajaté pozemky na W. Q.. K. I. v r. 2016. Preto je nezrozumiteľné tvrdenie súdu, ktorý bez ďalšieho považoval za ustálené, že hodnota bezdôvodného obohatenia za daný typ obohatenia je v danej situácii primeraná a adekvátne vo výške X,XX €/X/rok. Takéto rozhodnutie súdu je diskriminačné voči vlastníkom garáží na W. Q..K. I., ktorí majú svoj vzťah k pozemku riadne usporiadaný formou nájomnej zmluvy.

8/ Osobitne žalobca nesúhlasil s odôvodnením súdu, podľa ktorého sa v konaní nepreukázalo, že by žalobca žalovanému priebežne neplnil mesačne sumu 3,61 € za daný pozemok. V podanej žalobe a aj v neskoršom vyjadrení zo dňa 7. 12. 2017, v ktorom došlo k čiastočnému späťvzatiu žaloby, žalobca zohľadnil čiastočné úhrady žalovaného vo výške sumy 182,13 €, pričom aj uviedol, aké sumy a za aké mesiace mu boli žalovaným uhradené. Výpisy z účtov, z ktorých vyplývajú jednotlivé úhrady žalovaného boli prílohou žaloby, ako aj vyjadrenia zo dňa 7. 12. 2017. Žalobca potom naďalej trval na zaplatení istiny 349,08 € s príslušenstvom, tak ako to bolo uvedené v tabuľke, tvoriacej prílohu vyjadrenia zo dňa 7. 12. 2017 a aj vyjadrenia zo dňa 19. 10. 2018, doručeného súdu dňa 24. 10. 2018. Súd prvej inštancie však žalobu zamietol, napriek skutočnosti, že za obdobie od 21. 8. 2015 do 31. 8. 2016 nezaplatil žalovaný žalobcovi žiadnu úhradu a za obdobie od 09/2016 zaplatil žalobcovi len 0,59 €. Žalobca preto nesúhlasí s tvrdením súdu, že súd nezistil dlh žalovaného na bezdôvodnom obohatení, ktorý by žalobcovi prináležal aj v prípade, ak by žalovaný mal platiť 3,61 € mesačne, keď je zrejmé, že za obdobie od 21. 8. 2016 do 31. 8. 2016 nezaplatil žalobcovi žiadnu sumu a za 09/2016 zaplatil žalovaný žalobcovi len 0,59 €. Žalobca tiež poukazyval na to, že priestor na garáži žalovaného nie je verejnou komunikáciou, nie je zaradený v majetku žalobcu a teda nie je ani v jeho vlastníctve. z fotodokumentácie založenej žalovaným tiež plynie, že nejde ani o priestor, ktorý by bol užívaný širokou verejnosťou a podľa vedomostí žalobcu ani vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu na Adámiho ulici. Žalobca ďalej zdôraznil, že všetky úhrady, ktoré žalovaný vykonal, zaplatil oneskorene, časť z nich po podaní žaloby. Žalobca navrhoval odvolaciemu súdu, aby rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zmenil tak, že žalovaného zaviazne na zaplatenie istiny 349,08 € s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 218,07 € od 27. 10. 2016 do 30. 8. 2017, ďalej sumy 217,48 € od 31. 8. 2017 do zaplatenia, ďalej sumy 2,17 € od 16. 10. 2016 do zaplatenia, ďalej sumy 16,50 € od 16. 11. 2016 do 15. 8. 2017, ďalej sumy 12,89 € od 16. 8. 2017 do zaplatenia, ďalej sumy 16,50 € od 16. 12. 2016 do 15. 8. 2017, ďalej sumy 12,89 € od 16. 8. 2017 do zaplatenia, ďalej sumy 16,50 € od 16. 1. 2017 do 15. 8. 2017, ďalej sumy 12,89 € od 16. 8. 2017 do zaplatenia, ďalej sumy 16,50 € od 16. 2. 2017 do 15. 8. 2017, ďalej sumy 12,89 € od 16. 8. 2017 do zaplatenia, sumy 16,50 € od 16. 3. 2017 do 15. 8. 2017, ďalej sumy 12,89 € od 16. 8. 2017 do zaplatenia, ďalej sumy 16,50 € od 16. 4. 2017 do 15. 8. 2017, ďalej sumy 12,89 € od 16. 8. 2017 do zaplatenia, ďalej sumy 16,50 € od 16. 5. 2017 do 15. 8. 2017, ďalej sumy 12,89 € od 16. 8. 2017 do zaplatenia, ďalej sumy 16,50 € od 16. 6. 2017 do 15. 8. 2017, ďalej sumy 12,89 € od 16. 8. 2017 do zaplatenia, ďalej sumy 16,50 € od 16. 7. 2017 do 15. 8. 2017, ďalej sumy 12,89 € od 16. 8. 2017 do zaplatenia, ďalej sumy 16,50 € od 16. 8. 2017 do 28. 8. 2017, ďalej sumy 12,89 € od 29. 8. 2017 do zaplatenia. Zároveň žiadal priznať mu plný nárok na

náhradu trov ako prvoinštančného tak aj odvolacieho konania. Prípadne navrhoval rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zrušiť a vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

9/ Na odvolanie žalobcu sa písomne vyjadril žalovaný (č.l. 303 a nasl. spisu) tak, že rozsudok súdu prvej inštancie navrhoval v napadnutých častiach potvrdiť ako vecne aj právne správny. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie posúdil podstatné argumenty strán sporu, z akých dôkazov vychádzal, ako ich hodnotil. On, žalovaný, urobil všetko pre to, aby so žalobcom, ako vlastníkom pozemku, dosiahol spravodlivé usporiadanie vzťahov, pričom poznamenal, že sa viac ako 10 rokov snaží dosiahnuť odkúpenie pozemku. Súhlasil s názorom súdu, že pri rozhodovaní o žalobe žalobcu nemožno vychádzať z rozhodnutia primátora, nakoľko toto rozhodnutie neodzrkadľuje majetkové pomery v danom území (ide o plošný jednostranný diktát, ktorý vôbec nezohľadňuje individuálne prípady, ako je prípad žalovaného), kde iná mestská časť účtuje za „prenájom“ pozemkov rádovo o niekoľko 100 % nižšie sadzby, čo preukázal predloženými nájomnými zmluvami. Rozhodnutie primátora, či už č. 28/2011 alebo č. 33/2015, stanovuje rovnakú „sadzbu“ výšky ceny prenájmu a odplaty za vecné bremeno vo výške 9 €/m²/ročne. Táto výška sadzby sa vôbec nemení a žiadnym spôsobom nereflektuje vývoj ceny nájomov resp. ekonomické pomery ako také - vôbec neodzrkadľuje skutočnosť, jedná sa len o interný akt žalobcu. Nájomné zmluvy za pozemky zastavané garážami medzi Mestskou časťou Karlova Ves a vlastníkami garáží sa aj v súčasnosti realizujú podľa VZN č. X/XXXX a VZN č. X/XXXX za ročné nájomné zastavaného pozemku vo výške X,XX €.X. Vlastníci garáží na W. ulici, ktorých zmluvy predložil žalobca, nie sú rozhodnutím súdu diskriminovaní, pretože dobrovoľne súhlasili s navrhovanou výškou nájomného X €/X/.. Žalovaný vo vyjadrení zopakoval, že verejne prístupná pochôdzna terasa na W. ulici je tvorená strechami vedľa seba stojacich garáží (medzi nimi aj garáž žalovaného) a na terasu je bezbariérovo zaústený chodník. Intenzitu využívania tohto priestoru pre účely verejnosti dokrešľuje požiadavka žalobcu na zriadenie bezodplatného vecného bremena v jeho prospech v prípade odpredaja pozemku. Za užívanie pozemku žalovaný platí žalobcovi pravidelne mesačne od 26. 9. 2016, kedy mu bol doručený návrh nájomnej zmluvy. Suma 3,61 €, stanovená rozhodnutím A. Č. D. K. vo výške X,XX €. A.X/rok, zodpovedá ploche pozemku XX A.X zastavanom garážou, túto poukazuje pravidelne mesačne bez omeškania na účet žalobcu v závislosti od doručenia jeho faktúry.

10/ Na vyjadrenie žalovaného sa vyjadril písomne žalobca (č.l. 308 spisu) tak, že uviedol, že výška bezdôvodného obohatenia za žalované obdobie bola stanovená v súlade s rozhodnutiami primátora, ktorými sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. Ide o výšku obvyklého nájomného (v rozhodnom období) za pozemky v danej lokalite. Nešlo o ľubovôľu žalobcu, ale presne upravený proces stanovenia výšky nájomného, resp. bezdôvodného obohatenia, ktorý sa aplikuje pri uzatváraní nájomných zmlúv týkajúcich sa pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu. Na podporu svojich tvrdení žalobcu predložil súdu takéto nájomné zmluvy. Žalobca zopakoval, že priestor na garáži žalovaného nie je verejnou komunikáciou, nie je zaradený do majetku žalobcu a nie je ani vo vlastníctve žalobcu. Žalobca zotrval na ním podanom odvolaní v plnom rozsahu.

11/ Na repliku žalobcu žalovaný nereagoval.

12/ Dňa 25. 8. 2020 doručil žalovaný odvolaciemu súdu písomné oznámenie (č.l. 313 a nasl.) o tom, že Okresný súd Bratislava IV rozhodoval v obdobnej právnej veci v konaní pod sp. zn. 9C/1/2018 (žalovaný vlastník garáže X.. K. Q., Z..), pričom rozhodol tiež v prospech žalovaného, ktorého garáž stojí tiež v rade garáží spoločne s garážou žalovaného U.. I.. Kópiu rozhodnutia pod sp. zn. 9C/1/2018 žalovaný pripojil k podaniu.

13/ Na uvedené podanie žalovaného reagoval žalobca písomným vyjadrením (č.l. 325 a nasl.), v ktorom uviedol, že rozsudok súdu prvej inštancie v konaní pod sp. zn. 9C/1/2018 nie je právoplatný, nakoľko žalobca proti nemu podal odvolanie. Zároveň k svojej odpovedi pripojil žalobca kópie rozsudkov vydaných Okresným súdom Bratislava IV v obdobných sporoch, v ktorých bol naopak úspešný žalobca, a síce sp. zn. 22C/2/2019 zo dňa 5. 6. 2019 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5Co/209/2019 zo dňa 10. 12. 2019, v ktorých súd pri určení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal z rozhodnutí primátora č. 28/2011 a č. 33/2015, nakoľko túto výšku považoval za primeranú. Otázkou pochôdznej terasy na streche garáží nepovažoval súd za významnú. Rovnako tak v konaní pod sp. zn. 14Cb/101/2019 zo dňa 10. 6. 2019 bolo právoplatne rozhodnuté v prospech žalobcu ako vlastníka pozemku pod stavbou garáže na W. Q. K. I., keď výšku nájomného mal súd preukázanú z rozhodnutia primátora č. XX/XXXX. Uvedené rozhodnutia súdov žalobca pripojil v kópii k svojmu vyjadreniu.

14/ Na vyjadrenie žalobcu podal žalovaný písomné vyjadrenie (č.l. 363 a nasl. spisu), v ktorom uviedol, že garáž, ktorej je vlastníkom, bola po kolaudácii daná do užívania v r. XXXX, pričom s právnym predchodcom terajšieho vlastníka, Miestnym úradom D. K., bola podľa VZN MČ D. K. Č.. X/XXXX (neskôr upravené VZN MČ D. K. č. 1/2011) uzatvorená nájomná zmluva o prenájme pozemku za cenu 5 Sk/m²/rok až do 31. 12. 2007, kedy nadobudol pozemok do vlastníctva žalobca. Žalovaný zopakoval,

že pozemok mal a má záujem odkúpiť, žiadosti zaslal žalobcovi v marci 2008 a v decembri 2015. Žalobca, hoci 9 rokov vedel, že on, žalovaný, užíva jeho pozemok od januára 2008, mu až v septembri 2016 zaslal návrh nájomnej zmluvy, za cenu Rozhodnutia primátora, ktoré neodzrkadľuje majetkové pomery v danom území (nezohľadňuje individuálne prípady ako je napr. ten žalovaného) keď mestská časť za prenájom pozemkov účtuje rádovo o niekoľko sto percent nižšie sadzby, ako to vyplýva z predložených nájomných zmlúv. Uplatňovanie práva žalobcu považuje žalovaný za v rozpore s dobrými mravmi, pretože žalobca získal do vlastníctva pozemok (resp. jeho právny predchodca povolil stavbu garáže) v situácii, kedy si musel byť vedomý toho, že daný pozemok vylučuje iné využívanie. Žalobca nemá žiadnu možnosť predmetný pozemok užívať, preto sa na jeho úkor žalovaný nemôže žiadnym spôsobom obohacovať. Žalobca sa snaží využiť situáciu, pritom žalovaný má záujem pozemok odkúpiť a vec vysporiadať. Žalovaný zopakoval, že za užívanie pozemku riadne platí cenu podľa VZN MČ D. K., vo výške $1,97 \text{ €} \cdot 22 \text{ m}^2 / 12 \text{ mesiacov} = 3,61 \text{ €}$, čo preukazuje žalovaný priloženými výpismi z účtu za roky 2016 až 2020, počnúc septembrom 2016, odkedy mu žalobca zaslal návrh nájomnej zmluvy. Cena nájomného v danej výške je primeraná aj podľa cien realitných kancelárií. Žalovaný poukázal na článok uverejnený v Karloveských novinách v novembri 2019, v prílohe, podľa ktorého realitné kancelárie stanovili cenu za pozemok využiteľný na stavbu verejného chodníka na Z. Q. v D. K. za $17,26 \text{ €/m}^2$. Návratnosť ceny za zakúpenie pozemku je najmenej 15 rokov a pre jednoduché porovnanie možno cenu ročného prenájmu pozemku za m^2 vypočítať ako pomer kúpnej ceny za m^2 a počtu rokov návratnosti $17,26 \text{ m}^2 / 15 = 1,15 \text{ €/m}^2/\text{rok}$. T.j., cena nájmu za užívanie pozemku nevyužiteľného na iný účel je podľa realitných kancelárií ešte nižšia ako cena, platí žalovaný podľa VZN Mestskej časti D. K.. Dodal tiež, že cena rezidenčnej parkovacej karty, ktorá zabezpečí obyvateľovi D. K., že svoje vozidlo zaparkuje blízko svojho bytu na rezidenčné parkovacie miesto, sa nepredpokladá viac ako 20 €/rok. Nejde síce o parkovanie identické s parkovaním vozidla v garáži, avšak parkovacie miesto pre vozidlo má podľa normy STN plochu $2,5 \text{ m} \cdot 5 \text{ m} = 12,5 \text{ m}^2$, čo znamená, že rezident zaplatí za prenájom parkovacieho miesta pre vozidlo $1,60 \text{ €/m}^2/\text{rok}$. Podľa zverejneného dokumentu má byť parkovacia rezidentská karta pre obyvateľa Petržalky zadarmo. Žalobcom požadovaná cena na základe rozhodnutí primátora žiada $9 \text{ €/m}^2/\text{rok}$ niekoľkonásobne prevyšuje cenu požadovanú mestskou časťou Karlova Ves, ako aj cenu podľa realitných kancelárií aj cenu zistenú z porovnateľného rezidenčného parkovania. Zopakoval, že na streche garáží je verejne prístupná plocha ako pochôdzna terasa; jej využitie je podobné ako na verejnom chodníku, preto podľa žalovaného je cena pozemku pod stavbou garáže porovnateľná s cenou pozemku na stavbu verejného chodníka na Z. Q. v D. K., ktorú stanovili realitné kancelárie.

15/ Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v rozsahu podaného odvolania (t.j. v celom rozsahu) v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania. (§ 385 CSP), keď dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je sčasti dôvodné.

16/ Odvolací súd sa predovšetkým stotožnil so záverom súdu prvej inštancie o neprimeranej výške žalobcom uplatňovaného plnenia z titulu vydania bezdôvodného obohatenia, zodpovedajúceho cene nájomného $9 \text{ €/m}^2/\text{rok}$. Nie je sporné, že žalobcovi patrí náhrada za užívanie pozemku vo vlastníctve žalobcu, na ktorom stojí garáž žalovaného, sporná je jej výška. Žalobca sumu 9 €/m^2 požadoval na základe Rozhodnutia primátora č. XX/XXXX (predtým č. XX/XXXX). Žalovaný pritom pôvodne na základe nájomnej zmluvy uzavretej s právnym predchodcom žalobcu (MČ D. K.) platil nájomné vo výške $5,00 \text{ Sk/m}^2$ (v prepočte $1,65 \text{ €/m}^2$, č.l. 225 a nasl. spisu). Ako žalobca tak aj žalovaný v rámci vykonávania dôkazov predložili súdu nájomné zmluvy, týkajúce sa rovnako prenájmu pozemkov, na ktorých stoja garáže, buď v identickej lokalite, t.j. na W. Q. K. I., mestská časť D. K. (zmluvy uzatvárané so žalobcom na č.l. 161 a nasl., č.l. 168 a nasl., č.l. 170 a nasl. spisu) alebo v obdobnej lokalite (zmluvy uzatvárané s MČ Karlova Ves, č.l. 243 a nasl., č.l. 276 a nasl., č.l. 249 a nasl. spisu), s cenou 9 €/m^2 (zmluvy uzatvárané so žalobcom), resp. $1,97 \text{ €/m}^2$ (zmluvy uzatvárané s MČ Karlova Ves). Žalobca v konaní tvrdil, že ním požadovaná cena 9 €/m^2 , vychádzajúca z Rozhodnutia primátora Hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015 (rovnako tak aj č. 28/2011) bola stanovená so zohľadnením miestnych osobitostí danej lokality, keď pri tvorbe týchto rozhodnutí vychádzal žalobca z miestnych pomerov (jednotlivých mestských častí). Z predloženého rozhodnutia primátora č. 33/2015 je zrejmé, že toto obsahuje rozdielne ceny napr. nájmu v rôznych mestských častiach Bratislavy, žalobcom predložené listinné podklady však nijako nevysvetľujú, na základe čoho boli určené konkrétne výšky napr. práve ceny nájmov. Žalobca nijako nevysvetlil, na základe čoho dospel práve k sume 9 €/m^2 v prípade ceny nájmu za parkovanie osobných motorových vozidiel. Rovnakú cenu požaduje žalobca priznať od žalovaného aj titulom vydania bezdôvodného obohatenia, tvrdiac, že ide o cenu obvyklú v danej lokalite a v danom období. Toto tvrdenie však vyvracajú žalovaným predložené nájomné zmluvy (za užívanie pozemkov, na ktorých stoja rovnako garáže) síce uzavreté nie so žalobcom, ale s mestskou časťou, ale tiež v obdobnej

lokalite, tiež v rozhodnom období, avšak s cenou nájmu 1,97 €/m². Potom cenu 9 €/m² nemožno bez ďalšieho považovať za cenu v danej lokalite v rozhodnom období za obvyklú. Odvolací súd osobitne zaráča veľký cenový rozdiel v prípade výšky ceny nájmov požadovaných žalobcom a Mestskou časťou D. K.. Hoci v zásade nejde o veľké finančné položky, cena požadovaná Hlavným mestom SR Bratislava je približne 4,5 krát (t.j. o 450 %) vyššia než cena požadovaná A. Č. D. K., t.j. lokalitou, kde sa pozemky nachádzajú. V oboch prípadoch sa pritom jedná o cenu za nájom pozemku, na ktorom je postavená garáž pre garážovanie osobného motorového vozidla (pre nepodnikateľské subjekty). Z porovnania cenových relácií za nájom pozemku pre účely garážovania osobného motorového vozidla Mestskej časti D. K. a Hlavného mesta SR Bratislava (na základe stranami sporu predložených nájomných zmlúv) je zrejmé, že vlastníci garáží postavených na pozemkoch ležiacich v mestskej časti D. K. - avšak vlastnícky patriacich Hlavnému mestu SR Bratislava - sú z hľadiska požadovanej ceny za nájom takéhoto pozemku výrazne znevýhodnení, pretože žalobca od nich vyžaduje cenu nájmu niekoľkonásobne vyššiu. Ako cena požadovaná žalobcom tak aj cena stanovená mestskou časťou má byť pritom výsledkom miestneho lokálneho zisťovania. Uvedený veľký cenový rozdiel robí cenu nájmu požadovanú žalobcom v sume 9 €/m² - v danom prípade titulom bezdôvodného obohatenia - neprimerane vysokou a neadekvátnou, pričom pre spomínaný výrazný cenový rozdiel nebolo poskytnuté rozumné vysvetlenie. Preto pokiaľ ide o stanovenie výšky bezdôvodného obohatenia získaného žalovaným, ktorý užíva pozemok žalobcu, na ktorom stojí jeho garáž, bez uzavretej nájomnej zmluvy, odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, vychádzajúcej zo sumy 1,97 €/m²/rok, ako ceny v danej lokalite bežnej, obvyklej a pre žalovaného výhodnejšej. Uvedená suma vyplýva z VZN Mestskej časti Karlova Ves č. X/XXXX, a je založená na znalosti miestnych, lokálnych pomerov.

17/ Súd prvej inštancie však nesprávne uzavrel, že žalovaný žalobcovi titulom bezdôvodného obohatenia za žalované obdobie nič nedlhuje. Žalobca sa pôvodne domáhal plnenia vo výške istiny 531,21 € s príslušenstvom, a to za obdobie od 26. 9. 2014 do 31. 7. 2017. V priebehu konania - vzhľadom na žalovaným vznesenú námietku premičania a tiež úhrady realizované žalovaným po podaní žaloby na súd - vzal žalobca žalobu späť čo do istiny celkom v sume 182,13 € (t.j. 177,93 € za obdobie od 26. 9. 2014 do 20. 8. 2015 z dôvodu vznesenej námietky premičania a ďalších úhrad vykonaných po podaní žaloby na súd, t.j. za mesiac 7/2017 sumu 3,61 € dňa 28. 8. 2017 a za 09/2016 sumu 0,59 € dňa 30. 8. 2017). Žalobca tak trval na úhrade istiny 349,08 € s príslušenstvom. Žalobca opakovane vo svojich písomných vyjadreniach poukazoval na to, že mu žalovaný neuhradil vôbec nájomné za obdobie od 21. 8. 2015 do 09/2016, keď za mesiac september 2016 uhradil žalovaný žalobcovi len čiastku 0,59 €. Napokon žalovaný samotný uvádzal, že žalobcovi platil pravidelne nájomné v sume 3,61 € až počnúc septembrom 2016. Zo strany žalovaného teda neboli vykonané úhrady za obdobie od augusta 2015 do augusta 2016, t.j. za 13 mesiacov, čo predstavuje 46,93 € (13 mesiacov x 3,61 €), ku ktorej sume je nutné ešte pripočítať čiastku 3,02 € (žalovaný za mesiac september 2016 uhradil len 0,59 €). Potom bezdôvodné obohatenie na strane žalovaného činí celkom 49,95 € (46,93 € + 3,02 €). V danom prípade ide o bezdôvodné obohatenie získané žalovaným prijatím plnenia bez právneho dôvodu - žalovaný užíval cudzí majetok (pozemok vo vlastníctve žalobcu), pričom za užívanie pozemku neplatil (§ 451 ods. 1, ods. 2 Obč. zák.). Žalobcovi zároveň priznal ročný úrok z omeškania vo výške 5 % od 7. 11. 2017, t.j. dňa nasledujúceho po doručení žaloby žalovanému (§ 517 ods. 1, 2 Obč. zák., v spojení s nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z.).

18/ Odvolací súd preto z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie (v spojení s doplniacim rozsudkom zo dňa 20. 12. 2018 č.k. 20C/13/2017 - 290) zmenil tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi istinu 49,95 € s ročným úrokom z omeškania 5 % od 7. 11. 2017 do zaplatenia, podľa § 388 CSP a vo zvyšku (v zamietajúcom výroku) rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny (§ 387 ods. 1 CSP).

19/ O nároku na náhradu trov (celého, prvoinštančného aj odvolacieho) konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, ods. 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1, ods. 2 CSP, t.j. na základe pomeru úspechu strán vo veci. Žalobca sa domáhal zaplatenia istiny 531,21 €, úspešný bol čo do istiny 49,95 €, t.j. žalobca bol úspešný len v rozsahu 9,4 %; potom úspech žalovaného v spore činí 90,6 %. Žalovaný má tak nárok na náhradu trov (celého) konania v rozsahu 81,20 % (90,6 % - 9,4 %).

20/ Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov, § 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods.2 CSP).

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolaťela musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolaťelom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolaťelom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolaťel v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods.2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods.1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolaťel uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods.2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolaťel uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods.2 CSP).