

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 13C/18/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219201528  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Králik  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2020:1219201528.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II sudcom Mgr. Petrom Králikom v právnej veci žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava, IČO: 00 603 481, proti žalovanému: S. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XX, L., zast.: E. J. M., bytom Č. X, L., o zaplatenie 395,62 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Ž a l o v a n ý má nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 21.03.2019 domáhal od žalovaného zaplatenia 395,62 Eur titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku o výmere 20 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa na Č. N. Y. L., k. ú. K., parcela registra "C" č. XXXX/XXX, zapísaný na LV č. X. Na uvedenom pozemku je umiestnená stavba so súpisným číslom XXXX, druh stavby: garáž, zapísaná na LV č. XXXX, ktorej výlučným vlastníkom je žalovaný. Žalovaný užíva pozemok vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu, bez platne uzatvorenej nájomnej zmluvy a za jeho užívanie platí čiastočné úhrady, nie vo výške žalobcom uplatnenej sumy 20 Eur/mesiac. Žalovaný platí od 06/2016 vo výške 12 Eur/mesiac a od 11/2018 vo výške 10,42 Eur/mesiac. Žalobca platby priradzuje na dlžné obdobie od 26.08.2015, čím dochádza z jeho strany k bezdôvodnému obohateniu. Žalobca žalovaného viackrát písomne vyzval na úhradu nedoplatkov, s výškou nájomného však žalovaný nesúhlasil. Žalobca tiež uviedol, že pri výpočte dlžnej sumy vychádzal z interných rozhodnutí a rozhodnutia primátora č. XX/XXXX, resp. XX/XXXX, kde je stanovená cena prenájmov a v zmysle ktorého je sadzba v prípade stavby garáže pre k. ú. K. stanovená vo výške 12 Eur/m<sup>2</sup>/rok. Výška úhrad za užívanie pozemku bez právneho dôvodu bola určená ako obvyklé nájomné za pozemky v rozhodnom období v predmetnej lokalite. Žalobca si v tomto konaní uplatňuje sumu 395,62 Eur, ktorú by žalovaný v prípade existencie nájomného vzťahu zaplatil za obdobie od 26.08.2015 do 31.01.2019. Žalobca tiež poukazuje na existenciu petície smerovanej na primátora hlavného mesta, ktorou viacerí vlastníci garáží na Č. N. o zabezpečenie možnosti individuálne posudzovať konkrétne prípady nájmu garáží.

2. Dňa 20.06.2019 bol vydaný platobný rozkaz, ktorý bol uznesením č. k. 13C/18/2019-173 zo dňa 11.07.2019 zrušený z dôvodu včas podaného odporu. Žalovaný v odpore uviedol, že pozemok sa nachádza už mimo obytnej zóny, kde boli mokrade, čierna skládka, štrková jama. Staviteľia garáží tento pozemok upravili, zveľadili a zhodnotili na vlastné náklady a obci tým ušetrili náklady. Navrhovaná cena žalobcom však túto skutočnosť nezohľadňuje. Takto upravený pozemok bol staviteľom garáží prisľúbený na následný prenájom, predaj. Avšak po tridsiatich rokoch sa mení vlastnícky vzťah na žalobcu. Od zhodnotiteľov pozemku, staviteľov garáží, žalobca požaduje nájomné takmer o 100 % vyššie

ako znalecké posudky. Žalovaný poukazuje aj na výmeru parcely 20 m<sup>2</sup>, na ktorej je postavená garáž. Poukazuje tiež na to, že už v predchádzajúcej korešpondencii so žalobcom namietal, že pri nájme, resp. predaji, sa treba riadiť znaleckým posudkom a nie, ako to stanovuje paušálne rozhodnutie primátora. V znaleckých posudkoch sa pohybuje všeobecná hodnota nájmov od 6,10 Eur do 6,50 Eur/m<sup>2</sup>/rok. Podľa znaleckého posudku, ktorý si dal vypracovať bola všeobecná hodnota nájmov za rok 2015 vo výške 6,49 Eur, za rok 2016 vo výške 6,127 Eur, za rok 2017 vo výške 6,105 Eur, v priemere teda 6,250 Eur/m<sup>2</sup>/rok. Ako uvádza, uvedomoval si, že do majetkovoprávneho usporiadania pozemok nemôže používať bezodplatne, a preto uhrádzal 12 Eur mesačne, následne vo výške 10,42 Eur mesačne od 01.10.2018.

3. Dňa 02.08.2019 bolo tunajšiemu súdu doručené vyjadrenie žalobcu k vyjadreniu žalovaného, v ktorom uviedol, že vlastnícke právo k predmetnému pozemku nadobudol na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, pričom k zápisu vlastníckeho práva došlo v roku 2004 na základe identifikácie parciel a predložených listín, v ktorých je uvedená výmera pozemku 20 m<sup>2</sup>, na ktorej je postavená garáž. Takto je evidovaná aj v katastri nehnuteľností. Pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia nešlo o ľubovôľu, vychádzal z rozhodnutia primátora.

4. Žalovaný vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu okrem skutočností, ktoré už uviedol v odpore proti platobnému rozkazu, poukázal na to, že ako vlastník garáže by mal mať prednostné právo na kúpu.

5. Žalovaný v ďalšom vyjadrení, a tiež na pojednávaní, mal za to, že po tom ako bol daný súhlas na umiestnenie stavby, súhlas pre účely stavebného povolenia a súhlas s kolaudáciou, má vzniknúť právny stav, kde vlastník garáže bude vlastniť vec a užívať ju bez povinnosti platiť vlastníkovi pozemku kompenzáciu (náhradu) za jeho obmedzenie na vlastníckom práve. Tento stav aj desaťročia trval, a preto považoval za nesporné, že od právneho predchodcu žalobcu mal vlastník stavby súhlas na bezodplatné užívanie pozemku na dobu neurčitú. Poukazyval pritom na uznesenie Ústavného súdu č. k. II. ÚS 120/2014-18 zo dňa 05.02.2014. Na pojednávaní žalobca zotrval žalobe a písomnom vyjadrení. Mal za to, že uznesenie ústavného súdu sa na danú vec nevzťahuje, v ňom išlo o stavby vo verejnom záujme, cestu a chodník. V prejednávanej veci sa žalobca nikdy nevzdal odplaty za užívanie predmetného pozemku. Žalovaný za pozemok platil, je si teda vedomý svojej povinnosti.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov založených v spise a s prihliadnutím na obsah celého spisu a všetky skutočnosti, ktoré v priebehu konania vyšli najavo, zistil nasledovný skutkový stav:

7. Žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku o výmere 20 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa na Č. N. Y. L., k. ú. K., parcela registra "C" č. XXXX/XXX, zapísaný na LV č. X. Na tomto pozemku je umiestnená stavba so súpisným číslom XXXX, druh stavby: garáž, zapísaná na LV č. XXXX, ktorej výlučným vlastníkom je žalovaný. Žalobca listom zo dňa 02.06.2016 vyzval žalovaného na úhradu za užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu spätne za obdobie od 26.08.2015 a následne za užívanie pozemku pod stavbou garáže vo výške 20 Eur mesačne. Prílohou listu bol Návrh zmluvy o nájme pozemku. Žalovaný listom zo dňa 27.06.2016 žalobcovi oznámil pripomienky k návrhu zmluvy, ktoré sa týkali najmä výmery pozemku - nie 20 m<sup>2</sup>, ale 18 m<sup>2</sup> a nájomného. Medzi stranami následne prebiehala písomná korešpondencia. Z § 2 Rozhodnutia primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. XX/XXXX, ktorý je obsahovo totožný s čl. 2 Rozhodnutia primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. XX/XXXX, vyplýva, že v jeho prílohe sú uvedené ceny za prenájom, pričom ide o minimálne ceny, ktoré sa vzťahujú len na prenájom nehnuteľností. V odseku 2 sa však konštatuje, že v prípade potreby určenia reálnej a objektívnej hodnoty nájmu konkrétnej nehnuteľnosti je potrebné vypracovanie znaleckého posudku.

Zo znaleckého posudku č. X/XXXX vyplýva všeobecná hodnota nájmu pozemku parc. č. XXXX/XXX, k. ú. K. za rok 2015 vo výške 129,80 Eur, za rok 2016 vo výške 122,54 Eur, za rok 2017 vo výške 122,10 Eur. Ide pritom o ročný nájom v celej výmere 20 m<sup>2</sup>. Doplnenie č. X znaleckého posudku obsahuje aj všeobecnú hodnotu nájmu za roky 2018, a to vo výške 122,84 Eur a 2019 vo výške 120,42 Eur.

Z rozhodnutia o prípustnosti stavby zn. Y. XXX/XXX/XX-XX zo dňa 07.02.1969, ktoré vydal Odbor výstavby Obvodného národného výboru L. - K. vyplýva, že sa týka výstavby garáže na Č. N., veľkosť stavby sa uvádza 18 m<sup>2</sup>. Dňa 16.11.1970 bolo rovnakým orgánom vydané rozhodnutie, ktorým povolil k trvalému užívaniu stavby garáže na Č. N., okrem iných, pre právneho predchodcu žalovaného.

8. Podľa § 451 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len "OZ"), kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

9. Podľa § 451 ods. 2 OZ, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

10. Podľa § 456 OZ, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

11. Po vyhodnotení vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná, a preto ju zamietol v celom rozsahu.

12. K aktívnej vecnej legitímácii žalobcu v tomto konaní súd uvádza, že pri jej posudzovaní vychádzal z LV č. X pre k. ú. K., z ktorého je úplne zrejmé, že žalobca je vlastníkom pozemku parc. č. XXXX/XXX a bez ohľadu na spôsob a titul jeho nadobudnutia je aktívne vecne legitimovaný v tomto konaní. Na LV č. X pre k. ú. K. súd poukazuje aj v súvislosti námietskou žalovaného ohľadom výmery dotknutého pozemku. V stavebnej dokumentácii, ale aj v platobnom výmere Mestskej časti L. - K. zo dňa 20.02.1997, sa uvádza výmera 18 m<sup>2</sup>. Zápis v katastri nehnuteľnosti, o ktorom svedčí predmetný výpis z listu vlastníctva však uvádza výmeru 20 m<sup>2</sup>. Súd v predmetnej veci vychádzal z údajov katastra nehnuteľností a LV č. X, nakoľko platí prezumpcia správnosti zápisu v katastri nehnuteľností. V prípade, ak žalovaný s takýmto zápisom nesúhlasí, je potrebné postupovať v súlade s relevantnými ustanoveniami zákona č. 162/1996 Z. z. katastrálneho zákona. V tomto konaní však nie je možné dosiahnuť zmenu zápisu týkajúcu sa výmery pozemku.

13. Medzi stranami nebolo sporným, že žalovaný užíval pozemok pod stavbou garáže, ktorý je vo vlastníctve žalovaného bez právneho dôvodu, sporným však nebolo ani to, že za užívanie pozemku žalobcovi platil pravidelne, avšak nižšie sumy, ktoré žalovaný odvodzoval zo znaleckého posudku. Z prehľadu (tabuľky) prijatých úhrad a dlžných súm za jednotlivé obdobia (roky) užívania pozemku bez uzavretej nájomnej zmluvy, ktorý je súčasťou žaloby, vyplýva, že za obdobie od 26.08.2015 do 31.01.2019 mal žalovaný za užívanie pozemku pod garážou, s ohľadom na výšku nájmu určenú rozhodnutím primátora č. XX/XXXX, resp. XX/XXXX, uhradiť 824,60 Eur, za rovnaké obdobie uhradil 428,98 Eur. Rozdiel tak predstavuje dlžnú sumu vo výške 395,62 Eur (výška bezdôvodného obohatenia uplatnená v žalobe).

14. K samotnej výške nájmu súd uvádza, že v danej veci rozhodne ide o prípade, s ktorým počíta ods. 2 § 2 (čl. 2) rozhodnutia primátora hlavného mesta, a teda prípad, kedy je potrebné určiť reálnu a objektívnu hodnotu nájmu konkrétnej nehnuteľnosti a za tým účelom je potrebné vypracovať znalecký posudok. Žalovaný, ktorý nesúhlasil s návrhom nájomnej zmluvy, ktorý mu zaslal žalobca, najmä kvôli výške nájmu, si dal vypracovať súkromný znalecký posudok, na základe takto určenej všeobecnej hodnoty nájmu konkrétneho pozemku, pod jeho garážou, žalobcovi pravidelne poukazoval platby nájomného. Je preto potrebné vyzdvihnúť konanie žalovaného v tom zmysle, že si bol vedomý, že pozemok pod garážou nemôže užívať bezodplatne, nakoľko však nesúhlasil s paušálnou výškou nájomného, ktorú mu navrhoval žalobca v návrhu nájomnej zmluvy, dal si vypracovať znalecký posudok, tak ako to predpokladá aj rozhodnutie primátora, a následne pravidelne poukazoval mesačne platby.

15. Nadhodnotenie výšky nájmu nemôže zhojiť rozhodnutie primátora, ktorým mala byť jeho výška určená a z ktorého vychádzal žalobca pri výpočte výšky bezdôvodného obohatenia. Rozhodnutie primátora nie je pre súd záväzná, a preto v prípade ak súd zistí neprímeranosť uplatňovanej výšky nájomného, môže túto korigovať autoritatívnym rozhodnutím v súdnom konaní. Súd po zohľadnení všeobecnej hodnoty nájmu za roky 2015 - 2019 tak, ako to vyplýva zo znaleckého posudku č. X/XXXX a Dodatku č. X dospel k záveru, že k bezdôvodnému obohateniu žalovaného na úkor žalobcu v danom prípade nedošlo. Nebolo sporným, že žalovaný užíva pozemok pod garážou bez uzavretej nájomnej zmluvy, za toto užívanie však žalobcovi mesačne platí, a to vo výške podľa znaleckého posudku. Žalobca si v žalobe uplatnil nedoplatok za obdobie od 26.08.2015 do 31.01.2019. Všeobecná hodnota nájmu podľa znaleckého posudku za rok 2015 predstavuje sumu 129,80 Eur. Za obdobie od 26.08.2015 do 31.12.2015 je to teda 45,33 Eur. Všeobecná hodnota nájmu podľa znaleckého posudku za rok 2016 predstavuje sumu 122,54 Eur, za rok 2017 sumu 122,10 Eur, za rok 2018 sumu 122,84 Eur, za rok

2019 sumu 120,42 Eur, za obdobie od 01.01.2019 do 31.01.2019 je to teda 10,03 Eur. Spolu mal teda žalovaný za uplatnené obdobie žalobcovi uhradiť 422,84 Eur (namiesto 824,60 Eur). Ako už bolo vyššie uvedené žalovaný uhradil 428,98 Eur, teda o 6,14 Eur viac, ako by mal platiť podľa znaleckého posudku.

16. Súd sa nestotožňuje s argumentáciou žalovaného, že po tom ako bol daný súhlas na umiestnenie stavby, súhlas pre účely stavebného povolenia a súhlas s kolaudáciou, má vzniknúť právny stav, kde vlastník garáže bude vlastniť vec a užívať ju bez povinnosti platiť vlastníkovi pozemku kompenzáciu (náhradu) za jeho obmedzenie na vlastníckom práve. Tento stav aj desaťročia trval, a preto považoval za nesporné, že od právneho predchodcu žalobcu mal vlastník stavby súhlas na bezodplatné užívanie pozemku na dobu neurčitú. Poukazoval pritom na uznesenie Ústavného súdu č. k. II. ÚS 120/2014-18 zo dňa 05.02.2014. Z vyjadrenia žalobcu je zrejmé, že sa nikdy nevzdal odplaty za užívanie predmetného pozemku, nevyplýva to ani zo žiadneho listinného dôkazu, ktorý sa nachádza v súdnom spise a nemá na to vplyv ani plynutie času (...tento stav trval desaťročia...). Súd tiež konštatuje, že predmetné uznesenie ústavného súdu sa nevzťahuje na prejednávanú vec. Z uznesenia ústavného súdu vyplýva, že sporným bolo vlastníctvo stavby pozemnej komunikácie, ktorú jej vlastník nadobudol kúpou, a to za účelom získania náhrady za nemožnosť užívania inej nehnuteľnosti, právny predchodca sťažovateľa sa vzdal plnenia, ktoré si sťažovateľ uplatňoval.

17. V neposlednom rade súd dáva žalovanému do pozornosti, že je potrebné právne vzťahy medzi sporovými stranami upraviť napr. nájomnou zmluvou, aby nedochádzalo k ďalším súdnym konaniam. Na druhej strane je podľa názoru súdu zo strany žalobcu potrebné postupovať v súlade s internými predpismi a využívať možnosti, ktoré poskytujú práve tieto interné predpisy žalobcu na riešenie, ale aj predchádzanie, sporných situácií. Nájomná zmluva je dvojstranný právny úkon a je výsledkom rokovania zmluvných strán. Synonymom slova zmluva je aj dohoda, a to aj dohoda o výške nájmu.

18. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, keď úspešnému žalovanému priznal voči neúspešnému žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní, odo dňa jeho doručenia, na tunajšom súde, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Podľa § 365 CSP (1) Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).