

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 6Co/51/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1216210951  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kučerová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1216210951.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Zuzany Kučerovej a členov senátu JUDr. Martina Murgaša a Mgr. Jany Janics Bajánkovej v právnej veci žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava IČO: 603481, zastúpeného: Mestskou časťou Bratislava - Ružinov, Mierová 21, Bratislava, IČO: 00 603 155 proti žalovaným: X/ X.. K. J., R.. XX.XX.XXXX, T. D. D. X, XXX XX D. zastúpený: X.. X. F., R.. XX.XX.XXXX, T. D. D. XX, XXX XX D. O. X/ N.. S. J., R.. XX.XX.XXXX, T. D. D. X, XXX XX D., o zapl. 316,80 eur, na odvolanie žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 1.12.2017, č.k. 16C/129/2016-218, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku **p o t v r d z u j e .**

Žalobcovi sa nárok na náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

### o d ô v o d n e n i e :

1/ Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalovaných 1/ a 2/ zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 309,10 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 167,43 € od 24.11.2015 do zaplataenia a vo výške 5 % ročne zo sumy 141,67 € od 15.10.2016 do zaplataenia do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalobcovi proti žalovaným priznal náhrada trov konania v rozsahu 95,14%.

2/ Z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva, že žalobca sa voči žalovaným domáha vydania bezdôvodného obohataenia za užívanie pozemku N.. Č.. XXXX/X C. J..Ú.. W.Ž., D. U. na Q. Č.. XXXX V. C. XX K. za obdobie od 1.7.2014 do 1.7.2016.

3/ Z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie skutkovo zistil, že žalobca je vlastníkom pozemku N.. Č.. XXXX/X - U. N. O. R., V. C. XX K., zapísané na Q. Č.. XXXX, V. D. X., V.: D. - K..Č.. W., J..Ú.. W. a žalovaní sú bezpodielovými spoluvlastníkmi I. - Z., I.. Č.. XXXX, postavenej na pozemku N..Č.. XXXX/X, U. na Q. Č.. XXXX, V. D. X., V.: D. - K..Č.. W., J..Ú.. W.. Medzi sporovými stranami nedošlo k uzatvoreniu platnej zmluvy ohľadom užívania predmetného pozemku vo vlastníctve žalobcu, na ktorom stojí stavba - garáž vo vlastníctve žalovaných, pričom žalovaní za jeho užívanie v spornom období neplatili žiadnu úhradu. Zo znaleckého posudku Č.. XX/XXXX súd prvej inštancie zistil, že všeobecná hodnota nájmu pozemkov N.. Č.. XXXX/X O. XX (teda aj pozemku, na ktorom je postavená garáž žalovaného) k 26.10.2015 činí 10,293 eur/m2/rok. Zo znaleckého posudku Č.. XXX/XXXX, vypracovaného ku dňu 14.8.2017 ďalej zistil, že všeobecná hodnota nájmu pozemku N.. Č.. XXXX/X je 4,786,-eur/m2/rok. Z obsahu znaleckého posudku Č.. XXX/XXXX vypracovaného ku dňu 17.9.2015 vyplýva, že všeobecná hodnota nájmu pozemkov N.. Č.. XXXX/X,XX O. XX je 6,879 eur/m2/rok.

4/ Z tohto skutkového stavu, právne odkazujúc na § 126 ods. 1, § 451 ods. 1, 2, § 517 ods. 2 Obč. zák. a § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb., dospel súd prvej inštancie k záveru, že žaloba je čiastočne dôvodná. Uviedol, že pokiaľ žalovaní ako vlastníci stavby postavenej na cudzom pozemku nepristúpili k úprave právneho vzťahu s vlastníkom pozemku (žalobcom), sú povinní poskytnúť žalobcovi majetkový prospech zodpovedajúci tomu, o čo sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci sa tak malo stať v súlade s právom, pričom výška takto získaného bezdôvodného obohatenia zodpovedá všeobecnej hodnote nájmu sporných pozemkov. Pokiaľ ide o výšku bezdôvodného obohatenia, súd prvej inštancie vychádzal zo znaleckých posudkov predložených oboma stranami sporu a to z posudku Č.. XX/XXXX vypracovaného Ing. Danielou Polákovou a z posudku Č.. XXX/XXXX vypracovaného Ing. Pavlom Encingerom. Súd prvej inštancie neprihliadol na znalecký posudok č. XXX/XXXX, znalca Ing. Pavla Encingera, pretože z posudku nevyplývajú dôvody rozdielu pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu identického pozemku (4,786 eur/m<sup>2</sup>/rok) oproti predošlému posudku Č.. XXX/XXXX, v ktorom stanovil hodnotu nájmu na 6,879 eur/m<sup>2</sup>/rok. Podľa vyjadrenia žalovaných parametre danej lokality boli rovnaké v celom spornom období a teda znalecký posudok Č.. XXX/XXXX zohľadnil reálne špecifiká skupiny nehnuteľností (radových garáží), jej polohy a priestorových súvislostí/obmedzení a nebol žiaden relevantný dôvod na stanovenie nižšej hodnoty nájmu sporného pozemku novým znaleckým posudkom ako tvrdia (v rozpore so svojimi vlastnými predchádzajúcimi tvrdeniami) žalovaní. Navyše z obsahu znaleckého posudku Č.. XXX/XXXX vyplýva, že znalec ako koeficient redukujúceho faktoru uviedol "ochranné pásmo", avšak z výpisu z listu vlastníctva nevyplýva, že na pozemku N.. Č.. XXXX/X, na ktorom je postavená garáž žalovaných, je zriadené vecné bremeno vyplývajúce zo zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike, keď zároveň z nákresov predložených samotnými žalovanými vyplýva, že ochranné pásmo na pozemok, na ktorom je postavená garáž žalovaných ani nezasahuje. Ako nedôvodné vyhodnotil súd prvej inštancie aj námietky žalovaných k znaleckému posudku znalkyne Ing. Polákovvej č. U. XX/XXXX, znalkyňa v ňom zohľadnila žalovanými namietané skutočnosti a pozemky rozdelila na pozemky, na ktorých nie je zriadené ochranné pásmo, a na ktorých z tohto dôvodu nie je na liste vlastníctva zapísané vecné bremeno (N.. Č.. XXXX/X - XX) a to na hodnotu - 10,293 eur/m<sup>2</sup>/rok a na pozemky, ktoré sa nachádzajú v ochrannom pásme, a na ktorých z tohto dôvodu je zapísané vecné bremeno (N.. Č.. XXXX/XX,XX,XX,XX) a to na hodnotu 9,006 eur/m<sup>2</sup>/rok. Zároveň z obsahu tohto znaleckého posudku vyplýva, že aj pri pozemkoch, na ktorých nie je zriadené vecné bremeno (ku ktorým patrí aj pozemok, na ktorom je postavená garáž žalovaného), znalkyňa stanovila koeficient redukujúceho faktoru na 0,8, ktorým zohľadnila "iné redukujúce faktory - tvar pozemku, výmeru pozemku, druh možnej zástavby a pod.", t.j. faktory opakovane namietané žalovaným. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie zaviazal žalovaných na zaplatenie istiny 309,10 eur, predstavujúcej všeobecnú hodnotu nájmu pozemku N.. Č.. XXXX/X, za obdobie od 1.7.2014 do 1.7.2016, na ktorom je postavená garáž žalovaných. Zároveň súd prvej inštancie priznal žalobcovi aj úroky z omeškania (§ 517 ods. 2 Obč. zák.). Skonštatoval, že k omeškaniu žalovaných na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 167,43 eur za obdobie od 1.7.2014 do 31.7.2015 došlo uplynutím lehoty na plnenie uvedenej vo výzve, t. j. dňom 24.11.2015 (§ 563 Obč. zák.).Nakoľko žalobca nepreukázal, že žalovaným vyzval aj na zaplatenie náhrady za užívanie pozemku za obdobie od 1.8.2015 do 1.7.2016, kde výška bezdôvodného obohatenia činí 141,67 eur, omeškanie žalovaných súd prvej inštancie ustálil počnúc dňom 15.10.2016, kedy im bola doručená žaloby na vydanie bezdôvodného obohatenia. Vo zvyšnej časti žalobu zamietol.

5/ O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p., podľa ktorého v konaní úspešnému žalobcovi patrí proti žalovaným 1/, 2/ pomerná náhrada trov konania v rozsahu 95,14 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

6/ Proti tomuto rozhodnutiu súd prvej inštancie podali v zákonnej lehote odvolanie žalovaní, a napadli ním jeho vyhovujúci výrok. Navrhli odvolaciemu súdu, aby rozsudok v napadnutej časti zmenil tak, že žalobu zamietne, alternatívne aby postupoval v intenciách znaleckého posudku Č.. XXX/XXXX, resp. aby stanovil nového znalca z oblasti stavebníctva a dal vypracovať nový znalecký posudok. Uviedli, že ide o prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb., z ktorého dôvodu sa spor nemal riešiť súdnou cestou. Namietali, že súd prvej inštancie pri určení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal z priemeru všeobecnej hodnoty nájmu pozemku určenej znaleckými posudkami Č.. XX/XXXX a Č.. XXX/XXXX napriek tomu, že znalecký posudok Č.. XX/XXXX vypracovaný Ing. Polákovou posudzuje iné parcely ako parcelu žalovaných, keď priamo znalkyňa na str. 3 tvrdí, že predmetom spracovania znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty parciel č. XXXX/XX, XXXX/XX O. XXXX/XX nachádzajúcich sa v J.. Ú. R.. Stanovená všeobecná hodnota

pozemku vychádza hlavne z polohy ohodnocovaného pozemku, z aktuálnej ceny v danej lokalite a súčasného využitia pozemku“, zároveň tvrdí, že stanovuje všeobecnú hodnotu parcely č.XXXX/X - XX C. K.Č.. W.. Znalecký posudok obsahuje nepresnosti, znalec si v ňom odporuje, a preto nemal byť pri rozhodovaní vzatý v úvahu. Pokiaľ ide o posudok Č.. XXX/XXXX žalovaní argumentovali tým, že tento bol vypracovaný v čase, keď nebol medzi žalobcom a žalovanými súdny spor a mal slúžiť len ako podklad pre vzájomné rokovania ohľadom ceny nájmu. Z uvedeného dôvodu požiadali znalca, aby im pripravil „pesimistický posudok“ na hornej hranici. Po vyhrotení sporu (po prvom súdnom pojednávaní) si dali v auguste 2017 vypracovať Ing. Pavlovi Encingerovi nový znalecký posudok pri zohľadnení všetkých pozitív ale aj negatív na parcelu Č.. XXXX/X a stanovil cenu nájmu 4,786 Eur/m2/rok, ktorý ako jediný z dostupných posudkov zohľadňuje v primeranej miere všetky obmedzenia, ktoré ako vlastníci stavby musia znášať a preto mal byť podkladom pre rozhodnutie.

7/ Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že napadnutý rozsudok považuje za vecne správny a navrhuje ho potvrdiť. K odvolacej argumentácii žalovaných uviedol, že inštitút prípadu hodného osobitného zreteľa považuje v spojitosti so sporným pozemkom ako neopodstatnený, keď z cca. 600 pozemkov pod garážami, ktoré sú v správe mestskej časti D. - W., eviduje len 3 súdne spory, kde užívateľ pozemku odmieta finančné plnenie prislúchajúce k pozemku. Konfrontácia znaleckých posudkov žalovanými je založená na ich subjektívnych pocitoch ovplyvnených dĺžkou sporu, neznalosťou právnych ale aj technických noriem.

8/ Súd prvej inštancie na základe usmernenia odvolacieho súdu (č.l. 245) vyzval žalovaných, aby špecifikovali rozsah, v akom napádajú vyhovujúci výrok rozsudku súdu prvej inštancie, nakoľko z obsahu ich odvolania nebolo úplne zrejmé, či sú nespokojní s celým vyhovujúcim výrokom napadnutého rozsudku alebo len s časťou prevyšujúcou sumu bezdôvodného obohatenia určenú na základe znaleckého posudku Č.. XXX/XXXX, t.j. s časťou prevyšujúcou 172,30 eur (na tento posudok žalovaní v odvolaní odkazovali). Z odpovede žalovaných je zrejmé, že odvolaním napádajú celý vyhovujúci výrok rozsudku súdu prvej inštancie.

9/ Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal rozsudok v napadnutej časti, prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je v napadnutej časti vecne správny. Odvolací súd sa stotožňuje s nosnými dôvodmi napadnutého rozsudku a konštatuje ich správnosť (§ 387 ods. 2 C.s.p.).

10/ K odvolacej argumentácii žalovaných odvolací súd uvádza, že z obsahu znaleckého posudku Č.. XX/XXXX vyplýva, že jeho úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - pozemkov N.. Č.. XXXX/X,X,X,X,X,X,X,X,XX,XX,XX,XX,XX,XX,XX C. D. - K.Č.. W., V. D. X., J..Ú.. W. (str. 2 bod 1 posudku) a znalec v zmysle zadania svoju úlohu splnil. Pokiaľ ide o namietaný obsah str. 3 ods. 1, je zrejmé, že išlo len o chybu v písaní, čo odborné závery tohto posudku nijako nediskvalifikuje. Z obsahu posudku je zrejmé, že tento zohľadňuje všetky špecifiká ohodnocovaného pozemku (viď str. 6, odsek 2.1.1.1.1. posudku). Pokiaľ ide o znalecký posudok Č.. X/XXXX, ktorý žalobca predložil k návrhu na vydanie platobného rozkazu, jeho obsahom je odhad hodnoty nájmu pozemku N.. Č.. XX/X, XX/XX, XX/XX J.. Ú.. W. k 3.5.2012, čo nekorešponduje so žalovaným obdobím (1.7.2014- 1.7.2016), a napokon ani s pozemkom, ktorý je predmetom sporu. Z uvedeného dôvodu nemožno žalobcovi vytknúť, že za účelom podpory svojich skutkových tvrdení predložil v konaní nový dôkaz. Iná situácia bola ohľadom posudkov Ing. Pavla Encingera Č.. XXX/XXXX O. Č.. XXX/XXXX. Oba posudky boli vypracované na základe objednávky žalovaných pre účely identického súdneho konania. V oboch prípadoch ten istý znalec riešil rovnaké zadanie - „Stanovenie hodnoty výšky nájomného - pozemky C. D. na D. B.. N.. Č.. XXXX/X,XX,XX J.. Ú.. W. za účelom uzavretia nájomnej zmluvy“, ale s rozdielnym výsledkom, keď v posudku Č.. XXX/XXXX vypracovanom ku dňu 17.9.2015 určil hodnotu nájmu pozemku N.. Č.. XXXX/X na cenu 6,879 eur/m2/rok, avšak v posudku Č.. XXX/XXXX vypracovanom ku dňu 7.8.2017 na cenu 4,786 eur/m2/rok, a to bez racionálneho zdôvodnenia takéhoto výrazného rozdielu. Súd prvej inštancie, postupoval správne, keď v prejednávaní veci usúdil, že relevantnými listinnými dôkazmi sú znalecké posudky Č.. XX/XXXX O. XXX/XXXX, pretože len tieto dôkazy boli vzhľadom na predmet sporu relevantné, najmä z dôvodu, že boli vypracované k rozhodnému obdobiu. Vzhľadom na výšku žalovanej sumy by bolo v rozpore so zásadou procesnej ekonomiky vo veci vykonávať ďalšie dokazovanie, pretože náklady na nový posudok (znalečný) by v podobe trov konania pravdepodobne prevýšili aj spornú výšku odplaty za užívanie pozemku a žalovaní by v konečnom dôsledku plnili viac

ako pri kompromisnom riešení, založenom na stanovení priemeru hodnoty nájmu určenom na podklade znaleckých posudkov predložených každou zo sporových strán.

11/ Odvolací súd dodáva, že do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí právo sporovej strany vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), ako sa mylne domnievajú žalovaní.

12/ Z uvedeného vyplýva, že rozsudok súdu prvej inštancie je v napadnutom vyhovujúcom výroku vecne správny a preto ho odvolací súd v tejto časti potvrdil (§ 387 ods. 1 C.s.p.).

13/ O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 C.s.p. Procesne úspešnému žalobcovi však nepriznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania, pretože mu v odvolacom konaní žiadne trovy nevznikli.

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

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

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

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- c) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- d) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- e) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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

- a) pri ktorej riešení 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 C.s.p.).

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 príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

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

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 C.s.p.).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne / dovolacie dôvody/ a čoho sa dovolateľ domáha /dovolací návrh/ (§ 428 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

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

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

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada ( § 431 ods. 2 C.s.p. ).

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

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