

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 3Co/154/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7217222727  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Angelika Sopoligová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2020:7217222727.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Angeliky Sopoligovej a sudcov JUDr. Ľuboša Kunaya a JUDr. Petra Tutka v spore žalobcu: Stavebné bytové družstvo I, Košice, Vojenská 14, IČO: 31 661 734, zastúpený JUDr. Ivanom Husárom, advokátom so sídlom v Košiciach, Vojenská 14, IČO: 45 005 133 proti žalovanému: Mesto Košice, so sídlom v Košiciach, Trieda SNP 48/A, IČO: 00 691 135, o zaplatenie 5.151,52 eur s prísl., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Košice II č.k. 39C/52/2017-132 zo dňa 15. októbra 2018

### rozhodol:

- I. O d m i e t a odvolanie proti výroku rozsudku pod č. II.
- II. P o t v r d z u j e rozsudok vo výrokoch pod č. I. a III..
- III. P r i z n á v a žalobcovi proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice II (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) rozsudkom označeným v záhlaví rozhodol v tomto znení:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 5 151,50 eur spolu s úrokom z omeškania, vo výške 5% ročne z dlžnej sumy od 26. 10. 2017 do zaplatenia do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu zamietá.

III. Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v plnom rozsahu.

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť sumu 5.151,52 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5% z dlžnej sumy od 01.03.2016 do zaplatenia a nahradiť trovy konania, pozostávajúce z uhradeného súdneho poplatku a trov právneho zastúpenia. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom nehnuteľností - nebytového priestoru č. X-X a nebytového priestoru č. X-X, nachádzajúcich sa v bytovom dome so súp. č. XXXX, postavenom na pozemku parcele č. XXXX/XXX na ul. B. XX, XX, S., zapísané na LV č. XXXX, katastrálneho územia K. Ť.. Predmetné nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu užíval žalovaný za účelom prevádzky Centra voľného času Mikádo bez právneho titulu a súhlasu žalobcu. Žalobca žalovaného opakovane vyzýval na uzatvorenie nájomnej zmluvy, na ktoré výzvy žalovaný nereagoval, preto došlo na strane žalovaného k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobcu. Žalobca vyzval žalovaného na úhradu protiplnenia za užívanie nehnuteľností v sume, zodpovedajúcej bežnému nájomnému za užívanie podobných nebytových priestorov v danej lokalite. Suma, zodpovedajúca bežnému nájomnému v období od 01.02.2016 do 27.09.2016, je 35,- eur/m2/rok, pričom predmetný nebytový priestor má rozlohu 220,78 m2, čo na jeden mesiac užívania predstavuje 643,94 eur. Žalovaný počas obdobia neoprávneného užívania nehnuteľností s výškou nájomného 35,- eur/m2 ročne súhlasil a čiastočne ju aj uhradil na základe žalobcom predložených faktúr. Keďže žalovaný nezaplatil nájomné za obdobie od 01.02.2016 do

27.09.2016, čo predstavuje 8 mesiacov, dlžná čiastka na nájomnom za užívanie nebytových priestorov predstavuje 5.151,52 eur (8 x 643,22 eur). Žalobca žiadal aj zákonné úroky z omeškania, vo výške 5% ročne zo žalovanej sumy od 01.03.2016 do zaplatenia.

3. Žalovaný neuznával nárok žalobcu čo do dôvodu a výšky. Namietal, že tvrdenia žalobcu uvádzané v žalobe, sa nezakladajú na pravde. Uviedol, že už viac ako 7 rokov (žalovaný pred podaním žaloby o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sa viedlo na Okresnom súde Košice I pod č. k. 15C/60/2011, predmetné nebytové priestory vypratal), neužíval predmetné nebytové priestory. Centrum voľného času Mikádo prevádzkoval v minulosti len v jednom nebytovom priestore č. X - X, ktorý je situovaný na I. poschodí bytového domu, druhý nebytový priestor č. X - X sa nachádza v pivničných suterénnych priestoroch vyplýva z rozsudku OS Košice I č.k. 15C 60/2011 zo dňa 31. 10. 2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach č. k. 11Co 59/2014 zo dňa 27.1.2016. Taktiež výška nájmu za užívanie oboch nebytových priestorov, aj keď žalobca v návrhu nesprávne uvádza výmeru jedného nebytového priestoru 220,78 m<sup>2</sup>, žalobca požaduje 35 eur/m<sup>2</sup>/rok, je neúmeraná účelu jeho využitia. Predmetné nebytové priestory, nachádzajúce sa na H.. poschodí domu B. XX, XX B. S. (č. X - X), v minulosti do 31. 12. 2012 využíval ako Centrum voľného času Mikádo, t. j. ako školské výchovno-vzdelávacie zariadenie, ktoré zabezpečovalo záujmovú a rekreačnú činnosť detí a mládeže v ich voľnom čase. V minulosti (v čase nekomerčného užívania v roku 2009 žalovaný ponúkol žalobcovi, že zaplatí nájomné, vo výške 1 euro za 1m<sup>2</sup> (za obidva nebytové priestory) za kalendárny rok, s tým, že v cene nájmu nebudú zahrnuté prevádzkové náklady.

4. Na základe vykonaného dokazovania a jeho vyhodnotenia, súd prvej inštancie vec právne posúdil v zmysle čl. 8 ods. 1, čl. 8, čl. 15, § 150 ods. 1, 2, § 151 ods. 1, 2, § 162 ods. 3, § 164, § 166 ods. 1, § 187 ods. 1, § 191 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), § 451 ods. 1, 2, § 458 ods. 1 a § 517 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“).

5. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalobca je výlučným vlastníkom nebytového priestoru č. X-X a nebytového priestoru č. X-X, ktoré sa nachádzajú na I. poschodí, resp. v suteréne bytového domu so súpisným číslom XXXX na B. XX, XX B. S., zapísané na LV č. XXXX, kat. úz. K. Ť.. Taktiež mal za nesporné, že predmetné nebytové priestory v spornom období od 1. 2. 2016 do 27. 9. 2016 užíval žalovaný, resp. žalovaný ich fyzicky užíval do 31. 12. 2009 ako centrum voľného času Mikáda. Od 1.1.2010 tieto nebytové priestory neužíval, avšak ich odmietol odovzdať žalobcovi z dôvodu, že sa viedol spor o určenie vlastníckeho práva, v ktorom žalovaný tvrdil, že je výlučným vlastníkom týchto nebytových priestorov. Uvedený spor bol vedený na Okresnom súde Košice I pod č. k. 15C 60/2011 a žaloba žalobcu (v tomto konaní žalovaného) bola zamietnutá rozsudkom, zo dňa 31.10.2013, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 7.3.2016 a teda právoplatne bola vyriešená otázka, kto je vlastníkom predmetných nehnuteľností, so záverom, že výlučným vlastníkom je žalobca. V spornom období napriek tomu, že bolo medzi stranami nesporné, že žalovaný predmetné priestory užíval, resp. odmietol odovzdať žalobcovi, zároveň žalovaný odmietol uzavrieť nájomnú zmluvu so žalobcom, z dôvodu, že nesúhlasil s nájomným a sám navrhol nájmné, vo výške 35 eur/m<sup>2</sup>/rok, čo žalobca akceptoval a za obdobie od 1.11.2007 do 31.10.2009 vystavil žalovanému faktúru v sume 15 454,60 eur, z ktorej žalovaný zaplatil 7 725 eur. Keďže v tomto prípade nebola uzavretá žiadna nájomná zmluva stranami sporu, žalobca sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia titulom plnenia bez právneho dôvodu vo výške obvyklého nájomného a preto medzi stranami sporu taktiež nebolo sporné to, že základ nároku žalobcu je daný.

6. Sporná v spore bola len výška žalobcom uplatneného nároku. Obe strany dali vyhotoviť súkromný znalecký posudok a súd tiež nariadil znalecké dokazovanie vo veci 24C/138/2012 na OS Košice II.

7. Žalobca mal za to, že obvyklé nájmné za predmetné nebytové priestory v spornom období bolo vo výške 35 eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 2,92 eur/m<sup>2</sup>/mesiac za oba nebytové priestory, o celkovej výške 220,78 m<sup>2</sup>.

8. Znalec Ing. Ščerba, ustanovený súdom, ustálil obvyklú výšku nájomného za nebytový priestor č. X-X, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu za rok 2010, vo výške 3,75 eur/m<sup>2</sup>/mesiac za rok 2011, vo výške 4,50 eur/m<sup>2</sup>/mesiac za rok 2012, vo výške 4,66 eur/m<sup>2</sup>/mesiac a pri nebytovom priestore X-X, ktorý sa nachádza v suteréne bytového domu, určil výšku obvyklého nájomného za rok 2010, vo výške 2,46 eur/m<sup>2</sup>/mesiac, za rok 2011, vo výške 2,70 eur/m<sup>2</sup>/mesiac, za rok 2012, vo výške 3,16 eur/m<sup>2</sup>/mesiac, za sporné obdobie spolu vo výške 16.118,99 eur.

9. Znalčka Ing. Hakajová ustálila obvyklú výšku nájomného len za nebytový priestor č. 3-1, nachádzajúci sa na I. poschodí bytového domu, vo výške 9 834 eur, t. j. 2,94 eur/m2/mesiac.

10. Znalec Ing. Ján Moravský stanovil obvyklú výšku nájomného za nebytový priestor č. 3-1 na I. poschodí, vo výške 23,68 eur/m2/rok, t. j. 1,91 eur/m2/mesiac a za nebytový priestor č. 3-2, nachádzajúci sa v suteréne, vo výške 13,27 eur/m2/rok (t. j. 1,11 eur/m2/mesiac).

11. Súdni znalci pri stanovení obvyklej výšky nájomného zohľadnili aj vyjadrenia realitných kancelárií, podľa ktorých výška obvyklého nájomného za nebytové priestory v spornom čase a v spornej lokalite bola v rozmedzí od 4 do 5,50 eur/m2/mesiac bez médií a tiež zohľadnili výšku nájomného v danej lokalite, za ktorú prenajímali nebytové priestory žalobca alebo Mestská časť Košice - sídlisko Ťahanovce, kde v prípade žalobcu bolo nájomné, vo výške v rozmedzí 42 eur/m2/rok a v prípade mestskej časti pohyboval sa v rozmedzí od 11,13 do 19,76 eur/m2/rok.

12. Obvyklé nájomné v danej lokalite a v spornom období za nebytové priestory, stanovené realitnými kancelármi a znalcami Ing. Hakajovou a Ing. Ščerbom sa navzájom nelíšilo v podstatnej miere a bolo v podobnej výške ako nájomné, za ktoré v rovnakej lokalite prenajímali nebytové priestory aj žalobca. Naopak, súkromný znalecký posudok, predložený žalovaným, vyhotovený Ing. Moravským, stanovil obvyklé nájomné v sume podstatne nižšie oproti ostatným listinám, preto súd mal za to, že bezdôvodné obohatenie vo výške obvyklého nájomného tak, ako to žiada žalobca v žalobe, reálne zodpovedá obvyklému nájomnému v spornom čase a v danej lokalite. Preto súd prvej inštancie zaviazal žalovaného na zaplatenie 5 151,52 eur, tak, ako to žiadal žalobca v žalobe.

13. Pokiaľ ide o úroky z omeškania, ktoré žalobca žiadal priznať vo výške 5 % ročne zo sumy 5 151,52 eur od 1.3.2016 do zaplatenia, súd prvej inštancie dôvodil, že žalobca v súlade s ust. § 563 Občianskeho zákonníka, prvýkrát vyzval žalovaného na zaplatenie predmetnou žalobou, ktorá bola žalovanému doručená dňa 25.10.2017. Žalovaný bol povinný plniť a keďže neplnil, do omeškania sa dostal od 26.10.2017 (deň nasledujúci po doručení žaloby), preto ho súd prvej inštancie zaviazal na zaplatenie zákonných úrokov z omeškania od 26.10.2017 do zaplatenia a v prevyšujúcej časti úrokov z omeškania žalobu ako nedôvodnú zamietol.

14. Proti rozsudku podal včas odvolanie žalovaný. Navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

15. V odvolaní žalovaný uplatnil odvolacie dôvody uvedené v ust. § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP. Mal za to, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces; konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

16. V odvolaní žalovaný konštatoval, že v priebehu konania vzniesol niekoľko námietok voči znaleckému posudku vyhotovenému súdom ustanoveným znalcom Ing. Ščerbom a rovnako ako aj voči znaleckému posudku Ing. Hakajovej. Súd prvej inštancie sa však s týmito námietkami nevysporiadal. Poukázal na to, že znalec Ing. Ščerba súdom ustanovený v konaní 24C/138/2012 vypočítal východiskovú a technickú hodnotu oboch nebytových priestorov, ale s týmito hodnotami vôbec nepracoval. Výšku nájomného za sporné obdobie vypočítal ako obyčajný matematický priemer hodnôt a údajov získaných z podkladov troch realitných kancelárií. Mal za to, že ešte ani tento priemer nevykonal, čo do výpočtov správne. V znaleckom posudku nebol zohľadnený účel nájmu, umiestnenie ani užívateľnosť nebytových priestorov ani technická vybavenosť. Uviedol, že predmetom tohto znaleckého posudku nebol výpočet obvyklého nájomného za žalované obdobie od 1.2.2016 do 27.9.2016. Súd neprihliadol na jeho námietky ohľadne odhadov realitných kancelárií, ktoré si do cien nájmov započítajú aj svoje marže. Takto hrubé odhady cien nájmov získané od realitných kancelárií nemôžu byť podkladmi pre výpočet obvyklého nájomného. Ani s týmito námietkami sa súd prvej inštancie nevyporiadal. Žalovanému nebolo zrejmé ako súd mohol akceptovať neúplné závery znaleckého posudku Ing. Hakajovej, ktorá vôbec neposudzovala nebytové priestory č. X - X nachádzajúci sa v suteréne domu. Výpočet nájomného za tento nebytový priestor nebol predmetom jej posudku. Poukázal na to, že sporné nebytové priestory už

neexistujú, na základe rozhodnutia príslušného stavebného úradu došlo k zmene ich využitia, pričom tieto neboli rovnocenné, líšili sa svojou výmerou, umiestnením (X. V., W.), účelom využitia, technickou vybavenosťou, pričom mal za to, že práve tieto rozdielnosti a špecifiká zohľadnil pri výpočte obvyklého nájomného znalec Ing. Moravský. S poukazom na nedostatky znaleckých posudkov Ing. Ščerbu a Ing. Hakajovej dospel k záveru, že ich závery nie sú pre toto konanie použiteľné. Práve z tohto dôvodu nechal vypracovať znalecký posudok Ing. Moravským, ktorý vypočítal výšku obvyklého nájomného u oboch nebytových priestorov, zvlášť za žalovaného obdobie a to porovnaním nájomov oveľa väčšieho počtu nebytových priestorov s tým, že jeho znalecký posudok je úplný, keďže zohľadnil všetky špecifiká oboch nebytových priestorov a dal odpovede na všetky súdom uložené otázky. Bol toho názoru, že pýtať tú istú výšku ušlého nájomného za dva diametrálne odlišné a rôzne nebytové priestory je nemožné. Poukázal na to, že žalobca si v tomto konaní, ako aj v ďalších súdnych konaniach, v ktorých sú žalované ďalšie obdobia (č.k. 36C/115/2010, 24C/138/2012, 15C/182/2013, 42C/124/2015, a 11C/58/2016) uplatňuje jednu (jednotnú) výšku nájomného za oba nebytové priestory, čo súd svojim rozhodnutím odobril aj potvrdil. Žalovaný uvádzal, že ak bol súd toho názoru, že v konaní nie je potrebné zisťovať výšku obvyklého nájomného za oba nebytové priestory zvlášť, bolo zbytočné ukladať znalci Ing. Ščerbovi takúto úlohu. Keďže sa súd takto nevyporiadal s námietkami žalovaného týkajúcimi sa znaleckých posudkov Ing. Ščerbu a Ing. Hakajovej a odhadov žalobcom oslovených realitných kancelárií, došlo z jeho strany k porušeniu práva na spravodlivý proces.

17. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného nesúhlasil s uplatnenými odvolacími dôvodmi, k čomu sa konkrétne vyjadroval. Uviedol, že odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b/ CSP nie je vo veci daný, keďže v priebehu konania nedošlo k porušeniu žiadnych procesných práv na strane žalovaného. Vo vzťahu k tvrdeniu žalovaného, ktoré nesystematicky uviedol v závere svojho odvolania kde tvrdí, že sa súd prvej inštancie nevysporiadal s námietkami žalovaného ohľadom odhadov realitných kancelárií a znaleckých posudkov Ing. Ščerbu a Ing. Hakajovej, čím údajne porušil právo na spravodlivý proces uviedol, že súd sa s uvedenými námietkami vysporiadal v rámci bodu 22 odôvodnenia rozhodnutia. To, že sa s nimi žalovaný nestotožňuje však nezakladá porušenia práva na spravodlivý proces.

18. K údajne inej vade, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (ust. § 365 ods. 1 písm. d/ CSP) zase uvádzal, že tento odvolací dôvod v princípe zahŕňa akékoľvek procesné pochybenie súdu, ktoré sú subsumovateľné pod iné odvolacie dôvody, avšak len v prípade, ak mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Z rozhodovacej praxe súdov vyplýva, že sa jedná napr. o situáciu nesprávnej realizovanej manuálnej povinnosti, vykonanie nezákonne získaného dôkazu, porušenie viazanosti súdu inými rozhodnutiami, vypočutie svedka bez poučenia o práve odmietnuť vypovedať. K žiadnej takejto procesnej vade, ktorá by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie súdu však v priebehu konania na súde prvej inštancie nedošlo a aj uvedený odvolací dôvod nie je daný.

19. K údajne nesprávnemu zisteniu skutkového stavu na základe vykonaných dôkazov (ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP) zdôrazňoval, že výška bezdôvodného obohatenia požadovaná žalobcom je správna a jasne vyplýva z viacerých nasledovných skutočností a dôkazov:

- znaleckého posudku Ing. Ščerbu č. 55/2017 (súdom ustanoveného znalca)
- súkromného znaleckého posudku Ing. Evy Hakajovej č. 05/2017
- potvrdení realitných kancelárií o bežnej výške nájomného
- z výšky dojednaného nájomného v zmluvách doložených žalobcom (v tej istej lokalite mu iný nájomcovia bežne a dlhodobo platia nájomné okolo 40 eur/m<sup>2</sup>/rok)
- žalovanú sumu bezdôvodného obohatenia pôvodne navrhol sám žalovaný a 1 rok takéto platby aj žalobcovi sám platil. Navyiac nemožno vychádzať zo znaleckého posudku Ing. Moravského aj z toho dôvodu, že ním stanovená cena je diametrálne odlišná od ceny obvyklého nájomného, ktorá vyplýva z ostatných existujúcich dôkazov. Uvedený znalec použil pri určení výšky nájomného tzv. porovnávaciu metódu, pričom vychádzal z 9 nájomných zmlúv z toho v prípade 5 nájomných zmlúv ide o zmluvy, kde je prenajímateľom mestská časť Ťahanovce a výška nájomu v uvedených zmluvách je od 23,76 eur/m<sup>2</sup> a rok po 11,14/m<sup>2</sup>/rok. Uvedené sumy nájomného sú diametrálne odlišné od súm, za ktoré reálne a bežne prenajíma nebytové priestory v danej lokalite žalobca, kde znalec akceptoval 4 zmluvy s výškou nájomu od 35,07 eur/m<sup>2</sup>/rok po 42,10 eur/m<sup>2</sup>/rok. Sumy nájomného sú tak odlišné, preto znalec nemohol použiť tento typ určenia nájomného v prípade, ak by jeho snahou bolo objektívne určiť nájomné, keďže medzi najvyššou a najnižšou výškou nájomného je rozdiel 31 eur/m<sup>2</sup>/rok. Uvedenou metódou by znalec v prípade, ak by mu boli predložené iba zmluvy doložené do súdneho spisu žalobcom dospel k záveru, že bežné nájomné je v danej lokalite 40,29 eur/m<sup>2</sup>/rok (42+42+42,10+35,07/4). V prípade, ak

by použil zmluvy predložené žalovaným dospel by k záveru, že nájomné je 16,43 eur/m<sup>2</sup>/rok (19,77 + 12,53+11,14+14,97+23,76/5), čo je takmer o 2,5 x menej. Už aj z uvedeného je zrejmé, že uvedená metóda nemôže byť na základe týchto podkladov objektívna. Znalec pritom ani len neuvádza, že by sa pokúsil zistiť v danej lokalite výšku nájomného v iných priestoroch ako tých, ktoré mu predložil žalovaný ako zadávateľ objednávky. Znalec sa takisto vôbec nezaťažoval ani tým, aby sa výšku obvyklého nájomného pokúsil za takejto situácie zisťovať dotazom na realitné kancelárie. Pritom všetky realitné kancelárie či už tie, na ktoré sa obrátil žalobca alebo súdom ustanovený znalec uviedli, že výška nájomného je takmer o 50% vyššia ako určil žalovaným ustanovený znalec.

20. Vo vzťahu k námietke žalovaného o tom, že predmetom znaleckého posudku Ing. Ščerbu nebol výpočet obvyklého nájomného za žalované obdobie, ale za obdobie skoršie a preto nemohol byť v tomto konaní použitý uviedol, že je všeobecne známe, že v dôsledku inflácie nájomné a ceny všeobecne neklesajú, ale naopak rastú. Je preto zrejmé, že ak žalovaná suma bola obvyklou výškou nájomného v roku 2010 určite ňou musela byť aj o 6 rokov neskôr v roku 2016. Z uvedeného dôvodu považoval túto námietku žalovaného za nedôvodnú.

21. Čo sa týka tvrdení žalovaného o rôzne povahe nebytových priestorov uviedol, že výška bezdôvodného obohatenia bola požadovaná za všetky priestory bezdôvodne užívané žalovaným a pri jej stanovení sa určila výška požadovaná za oba priestory. Ak by žalobca požadoval iba bezdôvodné obohatenie za nebytový priestor č. X - X bola by výška bezdôvodného obohatenia prepočítaná na výšku nájmu za 1 m<sup>2</sup> prenajatého priestoru vyššia ako 35 eur/m<sup>2</sup>/rok. Navyiac opätovne pripomínal, že uvedenú výšku ako bežné nájomné aj za nebytový priestor č. X-X navrhol samotný žalovaný a za 1 rok takéto nájomné žalobcovi aj reálne uhrádzal.

22. Súd vec posúdil ako bezdôvodné obohatenie podľa ust. § 451 ods. 1 a 2 a podľa ust. § 458 ods. 1 OZ. Súčasne výšku bezdôvodného obohatenia posúdil s ohľadom na obvyklé nájomné čo plne zodpovedá existujúcej rozhodovacej praxi súdov. V žiadnom prípade teda nedošlo k nesprávnemu právnenému posúdeniu veci súdom prvej inštancie.

23. S prihliadnutím na uvedené preto navrhoval, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v súlade s ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil ako vecne správny a zaviazal žalovaného na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

24. Záverom odvolací súd žiadal v súlade s ust. § 219 ods. 2, 3 a § 378 ods. 1 CSP o oznámenie miesta a času verejného vyhlásenia rozsudku elektronickými prostriedkami na emailovú adresu: X..Z..D..

25. Žalovaný sa k vyjadreniu žalobcu už nevyjadril.

26. Odvolací súd pred prejednaním odvolania žalovaného zisťoval, či odvolanie žalovaného proti výroku rozsudku o zamietnutí žaloby v prevyšujúcej časti (výrok pod č. II) je prípustné podľa § 359 v spojení s § 386 písm. b/ Civilného sporového poriadku účinného od 1.7.2016 (ďalej len „CSP“) a zistil, že odvolanie podala neoprávnená osoba.

27. Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

28. Podľa § 386 písm. b/ CSP odvolací súd odmietne odvolanie, ak bolo podané neoprávnenou osobou.

29. Keďže žalovaný podal odvolanie proti výroku rozsudku pod č. II., ktorým nebolo rozhodnuté v jeho neprospech podľa § 359 CSP, keďže žaloba bola v prevyšujúcej časti zamietnutá, odvolací súd odvolanie žalovaného proti výroku pod č. II. odmietol podľa § 386 písm. b/ CSP.

30. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalovaného proti I. a III. výroku napadnutého rozsudku ako podané včas, oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario, v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a 380 CSP z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné s tým, že termín vyhlásenia rozsudku oznámil v zmysle § 219 ods. 2, 3 a § 378 ods. 1 CSP.

31. Odvolací súd konštatuje, že uplatnené odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/ a d/ CSP obsahujú aj právo na vyporiadanie sa so všetkými relevantnými skutočnosťami v konaní zo strany súdu a právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, nakoľko v prípade, že súd tak nekoná je odňaté strane sporu právo na spravodlivý proces, nakoľko Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej len „SR“) opakovane judikoval, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces (konanie) podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR (uverejnenej pod č.460/92 Zb. v znení neskorších ústavných zákonov), čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd (úst. zák. č.23/91 Zb.) a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (uverejneného oznámením č.209/92 Zb. a č.102/99 Z. z.), je aj právo strán sporu na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu.

32. Podľa § 220 ods. 2 CSP v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

33. Odvolací súd po preskúmaní uplatnených odvolacích dôvodov dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie vo veci a to dôkazmi, ktoré účastníci na preukázanie svojich skutkových tvrdení označili, vykonané dôkazy vyhodnotil postupom zodpovedajúcim úprave § 191 ods. 1 CSP, vec aj správne právne posúdil a vecne správne vo veci rozhodol, pokiaľ žalobe v časti vyhovel. Počas odvolacieho konania nevyšli najavo žiadne nové skutočnosti, ktoré by odôvodňovali iný rozsudok než ako rozhodol súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom, keďže odvolacie námietky sú totožné s procesnou obranou žalovaného s tým, že odôvodnenie rozsudku spĺňa predpoklady podľa § 220 ods. 2 CSP.

34. Odvolací súd sa preto stotožňuje s odôvodnením prvoinštančného rozsudku a v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP sa preto len obmedzuje na konštatovanie správnosti týchto dôvodov a s poukazom na obsah odvolacích námietok žalovaného považuje za potrebné k týmto dôvodom doplniť nasledovné:

35. Z obsahu spisu je zrejmé, že medzi rovnakými stranami sporu bolo vedených viac konaní, ktorých predmetom bolo vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu užívania sporných nebytových priestorov žalovaným bez právneho dôvodu. V každom z týchto konaní išlo o nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za iné časové obdobia. Odvolací súd v tomto smere poukazuje na to, že jedno z týchto konaní, a to konanie vedené na Okresnom súde Košice II pod č. k. 36C/115/2010 bolo už právoplatne skončené, keď rozsudkom tohto súdu zo dňa 22.5.2018 zaviazal súd rovnakého žalovaného zaplatiť žalobcovi z titulu vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie rovnakých nebytových priestorov za obdobie od 1.11.2008 do 31.10.2009 a taktiež za ďalšie obdobie od 1.1.2010 do 31.5.2010, sumu 10.941,30 eur. Z dôvodov tohto rozsudku vyplýva, že výška bezdôvodného obohatenia bola súdom ustálená na základe rovnakých dôkazov a to znaleckých posudkov Ing. Ščerbu č. 55/2017 a znaleckého posudku Ing. Hakajovej č. 5/2017, ako aj znaleckého posudku Ing. Jána Moravského č. 27/2018 vyhotoveného na žiadosť žalovaného. V tomto rozsudku bola ustálená taktiež výška nájmu rovnakých nebytových priestorov na 35 eur/m<sup>2</sup>/rok. Tento rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach zo dňa 7.3.2019 pod sp.zn. 5Co/365/2018. Z dôvodov tohto rozsudku vyplýva, že všetky skutkové zistenia, na základe ktorých súd vec posúdil po právnej stránke považoval odvolací súd za správne s tým, že tieto majú oporu vo vykonanom dokazovaní. Poukázal na to, že súd prvej inštancie správne prihliadol pri rozhodovaní o výške bezdôvodného obohatenia aj na skutočnosť, že žalovaný akceptoval sumu 35 eur/m<sup>2</sup>/rok ako prípadné nájomné za užívanie predmetných nebytových priestorov, preto jeho spochybňovanie tejto sumy považoval za účelové.

36. Z takto zistených skutočností odvolací súd vyvodil záver, že právoplatným súdnym rozhodnutím bola už medzi rovnakými stranami sporu vyriešená rovnaká sporná otázka ohľadne výšky bezdôvodného obohatenia žalovaného z titulu užívania rovnakých nebytových priestorov, aj keď za iné časové obdobie. Svoje závery pri uvedenom rozhodnutí súd vyvodil na základe rovnakých dôkazov, aké sú hodnotené aj v prebiehajúcim súdnom konaní za iné časové obdobie. Žalovaný v konaní nepreukázal, ale ani

netvrdil, aby bol dôvod pre vyčíslenie výšky bezdôvodného obohatenia za sporné, teraz posudzované obdobie v inej výške s prihliadnutím na konkrétne okolnosti. Uvedená skutočnosť znamená, že v inom už právoplatnom súdnom rozhodnutí bola vyriešená medzi stranami sporu rovnaká otázka s konkrétnym záverom o tom, že výška bezdôvodného obohatenia užívanie sporných nebytových priestorov je vo výške 35 eur/m<sup>2</sup>/rok.

37. Odvolací súd je toho názoru, že za takejto situácie už súd prvej inštancie nebol oprávnený uzavrieť rovnakú spornú otázku medzi rovnakými stranami s iným záverom, s akým ju uzavrel súd už v právoplatne skončených konaniach (vedených na Okresnom súde Košice I pod sp.zn. 15C/182/2013, 36C/115/2010), s čím sa odvolací súd aj v tomto konaní stotožňuje, nakoľko súd správne prihliadol pri rozhodovaní o výške bezdôvodného obohatenia na skutočnosť, že žalovaný akceptoval sumu 35 eur/m<sup>2</sup>/rok ako prípadné nájomné za užívanie predmetných nebytových priestorov, preto jeho spochybňovanie tejto sumy je potrebné hodnotiť ako účelové.

38. S poukazom na tieto dôvody odvolací súd vyhovujúci výrok rozsudku súdu prvej inštancie, ako aj nadväzujúci správny výrok o trovách konania potvrdil podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny s odkazom na ust. § 387 ods. 2 CSP, keďže odvolacie námietky žalovaného v spore sú nedôvodné.

39. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov odvolacieho konania zakladá ust. § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalobca bol v odvolacom konaní úspešný, preto mu patrí plná náhrada trov odvolacieho konania, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

40. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** 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 (§ 420 CSP).

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 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 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).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

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

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

Povinnosť podľa odseku 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).