

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 16Co/1/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1212203974  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Majerský  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1212203974.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Majerského a sudcov JUDr. Ing. Maria Dubaňa a JUDr. Ivany Šifttovej v spore žalobcu: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, IČO: 00 603 481, proti žalovanému: EROSETTE, s.r.o., Ivanská cesta 10, Bratislava, IČO: 35 921 714, zastúpenému STEINIGER | law firm, s. r. o., Jasovská 17, Bratislava, IČO: 47 238 135, o zaplatenie 97.883,03 eura s prísl., na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II č.k. 8C/50/2012-149, zo dňa 3.5.2018, takto

### rozhodol:

- I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti p o t v r d z u j e .
- II. Žalovanému p r i z n á v a proti žalobcovi plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie konanie v časti o zaplatenie 18.163,23 eura s 5,05 % ročným úrokom od 5.1.2016 do zaplatenia zastavil, žalobu vo zvyšku zamietol a rozhodol, že žalovaný má voči žalobcovi nárok na 100 % náhradu trov konania.

2. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa žalobou doručenou súdu 28.2.2012 pôvodne domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť 39.334,32 eura s príslušenstvom za obdobie od 1.7.2009 do 31.12.2011 a zmenou žaloby pripustenej na pojednávaní dňa 22.3.2018 sa žalobca domáhal zaplatenia sumy 97.883,03 eura s príslušenstvom za obdobie od januára 2013 do októbra 2015. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom pozemku na E. ulici v L., parcela č. XXXX o výmere 1.198 m<sup>2</sup>, k. ú. J., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX a žalovaný je vlastníkom stavby so súpisným č. XXX postavenej na parcele XXXX, k. ú. J., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX. Listom zo dňa 14.7.2011 bolo žalovanému oznámené užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu pod stavbou reštaurácie C., súpisné č. XXX na E. ulici v L. a zároveň bol vyzvaný na zaplatenie sumy 31.148 eur titulom bezdôvodného obohatenia za obdobie od 1.7.2009 do 30.6.2011 a ďalej počnúc mesiacom júl 2011 mesačne v sume 1.297,83 eura vždy do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol pozemok užívaný a to až do doby uzavretia nájomnej zmluvy. Zmluva o nájme pozemku nebola medzi žalobcom a žalovaným doposiaľ uzavretá. Žalobca ako vlastníkom pozemku je preto oprávnený požadovať od žalovaného ako vlastníka stavby úhradu za užívanie pozemku, v opačnom prípade dochádza na strane vlastníka stavby k bezdôvodnému obohateniu; výška úhrady bola stanovená na základe Dodatku č. 14 k Pravidlám pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 18.12.1996, Rozhodnutia č. 4/2010, 27/2011 a 28/2011 primátora hlavného mesta SR vo výške 13 eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 15.574 eur ročne a od 1.11.2011 vo výške 15 eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 17.970 eur ročne, teda vo výške obvyklého nájomného. Žalovaný so stanovenou výškou obvyklého nájomného nesúhlasil a úhradu za užívanie pozemku neplatil.

3. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozsudku (§ 393 ods. 2 C.s.p.), súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že žalobca je vlastníkom pozemku parcela č. XXXX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. J. a žalovaný je vlastníkom stavby so súpisným č. XXX postavenej na pozemku parcela č. XXXX, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. J.. Žalovaný nadobudol vlastníctvo k stavbe na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 8.10.2008 a dňa 19.11.2008 bol žalobcovi oznámený vznik daňovej povinnosti k stavbe zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. J.. Žalobca 20.7.2011 doručil žalovanému návrh nájomnej zmluvy k pozemku parcela č. XXXX. V zmysle Dodatku č. 14 k Pravidlám pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku žalobca určil výšku odplaty za užívanie pozemku podľa položky 16 - objekty na služby, administratívu a predajne nachádzajúce sa v lokalite III (J.) v sume 13 eur/m<sup>2</sup>/rok. V zmysle rozhodnutia primátora č. 28/2011 bola cena nájmu za pozemky využívané na služby, administratívu a predajne v lokalite III (J.) zvýšená na 15 eur/m<sup>2</sup>/rok. Žalovaný v liste doručenom žalobcovi 18.8.2011 uviedol, že si je vedomý oprávnenia žalobcu požadovať náhradu za užívanie pozemku parcela č. XXXX, pričom navrhol výšku ročného nájomného 8.985 eur, t.j. 7,50 eura/m<sup>2</sup>/rok a za uplynulé dva roky spätne 15.574 eur, t.j. 6,50 eura/m<sup>2</sup>/rok. Žalobca listom z 3.11.2011 tento návrh neprijal vzhľadom na schválenie pravidiel cien prenájmov nehnuteľného majetku hlavného mesta. Žalobca na preukázanie výšky obvyklého nájomného za užívanie pozemkov na obdobný účel v lokalite J. súdu prvej inštancie predložil zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0030-12-00, č. 08-83-0200-13-00, č. 08-83-0201-13-00, podľa ktorých výška nájomného za 1 m<sup>2</sup>/rok predstavovala 15 eur.

4. Žalobca podaním doručeným súdu prvej inštancie 23.4.2018 vzal žalobu späť v časti o zaplatenie 18.163,23 eura s príslušenstvom za obdobie od 1.1.2013 do 5.1.2014, pričom žalovaný, ktorý bol o čiastočnom späťvzátí žaloby upovedomený na pojednávaní 3.5.2018, svoj prípadný nesúhlas neprejavil.

5. Súd prvej inštancie ozrejmil, že v konečnom štádiu bolo predmetom konania zaplatenie sumy 79.719,80 eura s príslušenstvom za obdobie od 6.1.2014 do októbra 2015 titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu; mal za preukázané nesporné skutočnosti medzi stranami a to, že žalobca je vlastníkom pozemku parcela č. XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, na ktorom sa nachádza stavba so súpisným č. XXX, zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX vo vlastníctve žalovaného. Žalovaný rovnako uznával samotný základ žaloby, t.j. nárok žalobcu na poskytnutie odplaty za užívanie pozemku v jeho vlastníctve, avšak medzi stranami bola sporná výška tejto odplaty. Žalobca zaslal žalovanému návrh na uzavretie nájomnej zmluvy, avšak k jej uzavretiu nedošlo vzhľadom na nesúhlas žalovaného s výškou navrhovaného nájomného. Na základe uvedených skutočností súd prvej inštancie skonštatoval, že žalovaný užívaním pozemku bez právneho dôvodu sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacoval, pričom mu vznikla povinnosť bezdôvodné obohatenie vydať. Nakoľko v danom prípade spočíva bezdôvodné obohatenie v užívaní pozemku, nie je možná naturálna reštitúcia, a teda žalovaný by mal žalobcovi poskytnúť peňažnú náhradu, ktorá je ekvivalentom hodnoty výkonu, za ktorú treba v prípade užívania pozemku považovať všeobecnú hodnotu nájmu tohto pozemku. Žalobca určil výšku nájomného na základe Dodatku č. 14 k Pravidlám pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 18.12.1996 a Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR č. 28/2011v sume 13 eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 15.574 eur ročne a od 1.11.2011 v sume 15 eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 17.970 eur ročne. Žalovaný s takto určenou výškou nájomného nesúhlasil. Vzhľadom na to, že žalovaný v rámci svojej procesnej obrany spochybňoval dôvodnosť výšky požadovanej odplaty za užívanie pozemku, bolo na žalobcovi ako procesnej strane disponujúcej podanou žalobou, aby náležite preukázal oprávnenosť svojho nároku a za týmto účelom predložil, resp. označil všetky relevantné dôkazy. Žalobca svoj nárok odvodzoval od svojich interných predpisov, pričom zároveň predložil tri nájomné zmluvy uzavreté s nájomcami - BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o., JÁNOŠÍK Holding s.r.o., TERNO Slovensko, spotrebné družstvo, predmetom ktorých bol nájom pozemkov vo vlastníctve žalobcu nachádzajúcich sa v J. pod stavbami označenými ako nákupné strediská za nájomné vo výške 15 eur/m<sup>2</sup>/rok. Súdu prvej inštancie bolo zrejmé, že výška nájomného bola určená na základe rovnakých interných predpisov ako boli predložené v konaní; táto skutočnosť však nepreukazuje, že by išlo o výšku nájomného obvyklú vzhľadom na miesto, čas, spôsob využitia pozemku a pod. Konštatoval, že nájomné vzťahy medzi žalobcom a tretími subjektmi sú prejavmi zásady zmluvnej voľnosti, pričom označení nájomcovia sa rozhodli za stanovených podmienok do týchto vzťahov dobrovoľne vstúpiť a uvedené skutočnosti nemajú priamy súvis s prejednáványm sporom. Interné predpisy žalobcu ani predložené nájomné zmluvy nemajú žiaden vplyv na určenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku, ktorá sa stanovuje na základe osobitného všeobecne záväzného právneho predpisu a to vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, konkrétne písmena G prílohy č. 3 vyhlášky; porovnanie treba

vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri určení všeobecnej hodnoty nájmu pozemku je potrebné zohľadniť faktory ekonomické (napríklad doba nájmu, forma nájmu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.), fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch a pod.). Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. rovnaký prenajímateľ i jednotné určenie výšky nájmu podľa interného predpisu). Súhlasil, že pozemky, ktoré sú predmetom predložených nájomných zmlúv, sa rovnako nachádzajú v J., avšak spôsob využitia pozemkov nie je totožný, nakoľko predmetné pozemky sa podľa nájomných zmlúv nachádzajú pod stavbami nákupného centra, pričom je všeobecne známe, že prevádzky Billa, Terno, Albert poskytujú predaj tovaru (prevažne potraviny, prípadne iný spotrebný tovar) konečnému spotrebiteľovi. Žalovaný využíva stavbu postavenú na pozemku žalobcu za účelom prevádzky reštaurácie, t.j. je zrejmé, že účel užívania pozemkov nie je rovnaký; navyše vo všetkých troch prípadoch je cena nájmu rovnaká, určená opäť tým istým interným predpisom, čo je okolnosť priamo vylučujúca z logiky veci splnenie účelu porovnávejacej metódy podľa vyššie uvedených podmienok. Súd prvej inštancie bol toho názoru, že tieto odlišné faktory by sa mohli prejaviť v určení všeobecnej hodnoty nájmu pozemku, pričom odpoveď na sporné otázky by mohol poskytnúť znalecký posudok; žalobca však v priebehu konania nenavrhol, aby súd prvej inštancie nariadil vykonanie znaleckého dokazovania za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemku, resp. nepredložil ani súkromný znalecký posudok. Vysvetlil, že jednou zo zásad, na ktorej je budovaný civilný spor, je zásada kontradiktórnosti, kedy sa prioritizuje procesná aktivita sporových strán, ktoré sú zásadne povinné tvrdiť rozhodujúce skutočnosti a označiť dôkazné prostriedky na preukázanie svojich tvrdení; keďže žalobca nepredložil žiadne dôkazy preukazujúce všeobecnú hodnotu nájmu pozemku, zohľadňujúce všetky okolnosti prejednávaneho prípadu, konštatoval, že žalobca v konaní neunesol dôkazné bremeno, ktorého zmyslom je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorý z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí a v tejto súvislosti poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 24. júna 2010, sp. zn. 5 Obo 52/2010. Žalobcovi sa tak nepodarilo preukázať, že by suma 15 eur/m<sup>2</sup>/rok (resp. 13 eur/m<sup>2</sup>/rok) predstavovala obvyklú výšku nájmu za porovnateľný pozemok v danej lokalite a čase, pričom zároveň nenavrhol vykonať žiadne ďalšie dôkazy, ktoré by hodnotu nájmu objektívne stanovili.

6. Na uvedenom základe súd prvej inštancie podľa § 145 ods. 2, § 146 ods. 1 C.s.p. konanie v časti o zaplatenie 18.163,23 eura s 5,05 % ročným úrokom od 5.1.2016 do zaplatenia, zastavil a podľa § 451 ods. 1, ods. 2, § 489, § 663, § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, žalobu ako nedôvodnú zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 256 ods. 1 C.s.p., keď v zastavenej časti konania konštatoval procesné zavinenie žalobcu, nakoľko žalobca vzal žalobcu v časti späť po vznesení námietky premlčania žalovaným a vo zvyšku uplatneného nároku bol žalovaný v celom rozsahu úspešný, nakoľko žalobu zamietol.

7. Proti rozsudku v zamietajúcej časti podal žalobca odvolanie a žiadal rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zmeniť a žalobe vyhovieť. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jeho odvolania (§ 393 ods. 2 C.s.p.) možno konštatovať, že v ňom namietal, že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Opätovne poukázal na skutočnosť, že výšku úhrady určil v zmysle Dodatku č. 14 k Pravidlám pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 18.12.1996 a Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR č. 27/2011 a 28/2011, ktorá zodpovedá nájomnému obvyklému u prenájmov pozemkov v hlavnom meste prenajímaných žalobcom. Výšku obvyklého nájmu preukázal aj tromi nájomnými zmluvami v lokalite J. s obdobnými podnikateľskými subjektmi, ktoré prevádzkujú objekty na služby, administratívu, predajne, reštaurácie a kaviarne, pre ktoré je cieľom ich činnosti dosiahnuť zisk. Žalovaný žiadne dôkazy nepredložil. Uviedol, že pri určovaní výšky odplaty postupoval v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Žalobca voči žalovanému nemohol stanoviť inú (nižšiu) výšku odplaty za bezdôvodné obohatenie z dôvodu, že takýmto postupom by došlo z jeho strany k porušeniu

zákonnych predpisov ako i k diskriminovaniu a znevýhodneniu a poškodeniu ostatných subjektov, ktoré si riadne plnia svoju povinnosť - uhrádzajú platby za užívanie pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta. Poukázal aj na skutočnosť, že so stanovením výšky odplaty určenej či už na základe Dodatku č. 14 k Pravidlám pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR Bratislavy, Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR č. 27/2011, či Rozhodnutia primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 28/2011, sa plne stotožnili sudy v obdobných konaniach a takýto postup považovali za správny a zákonný (napr. rozsudok Okresného súdu Bratislava V sp. zn. 39C/183/2010, rozsudok Okresného súdu Bratislava V sp. zn. 40C/136/2015, rozsudok Okresného súdu Bratislava IV sp. zn. 25C/86/2014, rozsudok Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 10C/15/2014, rozsudok Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 7C/122/2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 7Co/308/2017, rozsudok Okresného súdu Námestovo sp. zn. 10C/75/2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 7Co/30/2018).

8. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhol rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti potvrdiť a priznať nárok na náhradu trov odvolacieho konania. V celom rozsahu sa stotožnil s argumentáciou súdu prvej inštancie, že spôsob určenia výšky bezdôvodného obohatenia žalobcom a jeho odvodzovanie od interných noriem mesta neobstojí, nakoľko výška bezdôvodného obohatenia nemôže byť odvodená od jednostranne určených sadziieb účtovaných za meter štvorcový v prípade prenájmu pozemkov vlastnených žalobcom iným subjektom; schváleniu takto určenej výšky nájmu musí bezvýhradne predchádzať kontraktuálny súhlas nájomcu prostredníctvom nájomnej zmluvy. Interná norma žalobcu nepredstavuje všeobecne záväzný právny predpis, ale je výhradne interným usmernením slúžiacim ustálenej úprave ceny prenájmu v negociačnom procese s tretími subjektmi. Opätovne zdôraznil, že výšku bezdôvodného obohatenia je potrebné stanoviť naturálnym spôsobom na základe objektívne merateľnej hodnoty daného pozemku; neobstojí preto námietka žalobcu, že výšku bezdôvodného obohatenia je potrebné odvodzovať od zmlúv uzavretých žalobcom s inými komerčnými subjektmi v mieste umiestnenia daného pozemku. V danom prípade ide o individuálne uzavreté zmluvy bez akejkoľvek principiálnej nadväznosti na posudzovanú vec a pokiaľ by súd tento spôsob určenia výšky bezdôvodného obohatenia akceptoval, došlo k faktickému nahradeniu súkromnoprávneho negociačného procesu a popretiu zmluvnej slobody ako základného práva na slobodné rozhodovanie.

9. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ďalej len "C.s.p.") preskúmal rozsudok v napadnutej časti, prejednal odvolanie žalobcu bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 C.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti je vecne správny (§ 387 ods. 1 C.s.p.). Rozsudok verejne vyhlásil dňa 25.2.2020 (§ 219 ods. 3 C.s.p.).

10. V posudzovanej veci sa žalobca domáha zaplata sumy 79.719,80 eura s príslušenstvom titulom vydania bezdôvodného obohatenia na tom skutkovom základe, že je vlastníkom pozemku parcela č. XXXX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. J., ktorý bez právneho dôvodu užíva žalovaný tým, že na tomto pozemku má postavenú stavbu so súpisným č. XXX v jeho vlastníctve; vydania bezdôvodného obohatenia sa domáhal za obdobie od 28.2.2010 do 31.12.2012 a od 6.1.2014 do 31.10.2015.

11. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

12. Na ozrejmienie právnej stránky posudzovanej veci odvolací súd uvádza, že bezdôvodné obohatenie je v Občianskom zákonníku, konštruované ako záväzkový právny vzťah medzi tým, kto sa na úkor iného obohatil, a tým, na úkor koho došlo k bezdôvodnému obohateniu. 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 (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať (§ 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka) tomu, na úkor koho sa získal (§ 456 Občianskeho zákonníka). Musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením; ak to nie je

dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada (§ 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

13. V prvoinštančnom konaní nebolo medzi stranami sporné, že pozemok vo výlučnom vlastníctve žalobcu bol po určitý čas užívaný žalovaným bez právneho titulu a bez toho, že by mu za to bola platená náhrada. V dôsledku toho došlo na úkor žalobcu k získaniu bezdôvodného obohatenia, ktoré spočíva v získaní majetkovej hodnoty subjektom, ktorý pozemky užíval bez poskytovania náhrady, t.j. žalovaným.

14. Majetkovú hodnotu v uvedenom zmysle totiž získa (obohatí sa) nielen ten, komu sa zvýšili aktíva alebo znížili pasíva, ale aj ten, komu sa neznížili aktíva, hoci by sa inak - pokiaľ by existoval právny dôvod plnenia - jeho majetkový stav zmenšil, pretože za prijímané plnenie by musel poskytovať náhradu. O plnenie bez právneho dôvodu ide preto tiež v prípade užívania pozemku bez nájomnej, či inej zmluvy alebo iného titulu. Keďže príjemca takéhoto plnenia nie je - vzhľadom na povahu plnenia - schopný vrátiť ho, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady (§ 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Pretože účelom je tu odčerpať prostriedky bezdôvodne sa obohacujúceho, ktoré získal na úkor iného, treba výšku plnenia za užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu odvodzovať od prospechu, ktorý získal obohatený.

15. Žalobca v žalobe skutkovo vymedzil určenie výšky náhrady na základe Dodatku č. 14 k Pravidlám pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 18.12.1996 (položka č. 16) a Rozhodnutia primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 27/2011, ktorým sa ustanovujú pravidlá evidencie, realizácie a sledovania zmluvných vzťahov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a Rozhodnutia primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 28/2011, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno.

16. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany sporu za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tej strane sporu, ktorá z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o tú stranu, ktorá existenciu týchto skutočností tiež tvrdí.

17. Odvolací súd sa nestotožnil s argumentáciu žalobcu v odvolaní, že predmetné rozhodnutia štatutára žalobcu možno použiť pre stanovenie prospechu získaného žalovaným pri užívaní pozemku v jeho vlastníctve z dôvodu, že predmetom ich úpravy je celkom iná situácia a to určenie nájomného pri nájme nehnuteľností vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, ako aj z dôvodu, že spôsob, akým tieto rozhodnutia žalobcu určujú "cenu za prenájom", je zároveň aj v rozpore so zásadami, podľa ktorých sa určuje rozsah bezdôvodného obohatenia získaného užívaním pozemku bez právneho dôvodu.

18. Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je totiž povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia, ak tento nie je stanovený predpisom (takýmto predpisom teda však nie sú vyššie citované rozhodnutia žalobcu), je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravdla právo užívania veci vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Obvyklé nájomné je nájomným tržným. Až pri absencii zodpovedajúcich podkladov môže súd eventuálne vychádzať aj z výšky náhrad v iných prípadoch; v takom prípade, ale skutkové zistenia je potrebné podrobiť ďalšiemu posúdeniu z hľadiska toho, do akej miery je obmedzený vlastník v prípade nájmu pozemku, pri ktorom mu so zreteľom na účel nájmu zostane po dobu nájmu "holé vlastníctvo" bez možnosti užívať pozemok, resp. iné špecifické faktory, ktoré výšku náhrady ovplyvňujú.

19. Na základe uvedeného je zrejmé, že súd prvej inštancie na základe právneho posúdenia veci správne dôkazným bremenom zaťažil žalobcu, pretože práve jeho primárnou procesnou povinnosťou bolo nielen

tvrdiť skutkové okolnosti týkajúce sa určenia výšky náhrady (keďže právny základ nároku nebol medzi stranami sporný) za užívanie nehnuteľného majetku v jeho vlastníctve, ale ich aj navrhnutými dôkaznými prostriedkami v spore preukázať; napriek aktívnej procesnej obrane žalovaného ostal žalobca v spore pasívny a zotrval na pôvodných skutkových tvrdeniach ako aj navrhnutých listinných dôkazných prostriedkoch, ktoré však nepreukazujú hmotnoprávne skutočnosti vymedzené § 451 Občianskeho zákonníka ako ich odvolací súd (rovnako aj súd prvej inštancie) ozrejmlil v predchádzajúcom odseku rozhodnutia.

20. Pokiaľ žalobca v odvolaní poukazoval na konkrétne rozhodnutia okresných a krajských súdov Slovenskej republiky, ktoré považovali určenie výšky odplaty na základe vyššie uvedených rozhodnutí žalobcu, odvolací súd uvádza, že Civilný sporový poriadok vychádza z princípu právnej istoty vyjadreného v Čl. 2 ods. 1 Základných princípov C.s.p. podľa ktorého právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo. Ustálená rozhodovacia prax je vyjadrená predovšetkým v stanoviskách alebo rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR, ktoré sú ako judikáty publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR; do tohto pojmu možno zaradiť aj rozhodovaciu prax vyjadrenú opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach najvyššieho súdu alebo dokonca aj jednotlivito v doposiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané (nepublikované) rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a vecne na ne nadviazali. S prihliadnutím na Čl. 3 Základných princípov C.s.p. do tohto pojmu treba zahrnúť aj rozhodnutia Ústavného súdu SR a Európskeho súdu pre ľudské práva, prípadne Súdneho dvora Európskej únie (viď uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Cdo 129/2017, zo dňa 31.10.2017). Odvolací súd preto za právne irelevantné považoval v odvolaní uvedené rozhodnutia iných prvoinštančných či odvolacích súdov, týkajúcich sa iných, avšak skutkovo a právne obdobných vecí (posúdiac iba výňatky v odvolaní citovaných rozhodnutí).

21. S poukazom na súdom prvej inštancie správne vyhodnotenie neunesenia dôkazného bremena zaťažujúceho žalobcu vo vzťahu určeníu rozsahu bezdôvodného obohatenia získaného užívaním pozemku bez právneho dôvodu a s ohľadom na právnu argumentáciu odvolacieho súdu, nemali odvolacie námietky žalobcu z hľadiska právneho posúdenia veci nijaký význam a ako také neboli spôsobilé zmeniť správnosť záverov rozsudku súdu prvej inštancie v napadnutej časti, na ktorých založil svoje rozhodnutie.

22. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovanému priznal proti žalobcovi plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania, nakoľko mal vo veci plný úspech.

23. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave 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.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 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.).

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.).