

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 5Co/200/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7211208632  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Slobodník  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2020:7211208632.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jána Slobodníka a sudkýň JUDr. Slávky Zborovjanovej a JUDr. Moniky Géciovej, PhD. v spore žalobcu Europrojekt zeta 6 SK, s.r.o., Mäsiarska 41, Košice, IČO: 35 850 264, právne zastúpený GRABAN, TORMA & PARTNERS s.r.o., Kováčska č. 53, Košice proti žalovanému: GLOBAL PROPERTIES s.r.o., Mlynská 28, Košice, IČO: 36 216 071, právne zastúpený: JUDr. Mário Holler, advokátom v Košiciach so sídlom Krmanova 16, o zaplatenie 10 032,76 € s prísl., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Košice II č.k. 42C/124/2011 z 21.1.2019

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalobcovi priznáva náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie (ďalej aj súd) rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 10 032,76 €, úroky z omeškania vo výške 9% ročne:

- zo sumy 1 836,77 € od 27.11.2010 do zaplatenia,
  - zo sumy 1 836,77 € od 10.12.2010 do zaplatenia,
  - zo sumy 1 852,20 € od 12.1.2011 do zaplatenia,
  - zo sumy 1 852,20 € od 9.3.2011 do zaplatenia
  - zo sumy 1 852,20 € od 9.3.2011 do zaplatenia
- a úroky z omeškania vo výške 9,50% ročne
- zo sumy 802,62 € od 10.9.2011 do zaplatenia,

všetko v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku (I. výrok). Žalobu v prevyšujúcej časti zamietol (II. výrok). Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 26%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí (III. výrok).

2. Súd citoval žalobný návrh a uviedol, že žalovaný je podnikateľom, ktorý mal v užívaní obchodné nebytové priestory o veľkosti cca 50 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa v obchodnom centre za účelom prevádzkovania predajne s textilom Tommy Hilfiger. Žalobcovia ďalej uviedli, že titulom užívania obchodných priestorov v obchodnom centre je žalovaný povinný platiť žalobcovi v 1. rade peňažnú náhradu za užívanie nebytových priestorov a zároveň je žalobcovi v 2. rade povinný uhrádzať mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (t.j. zálohy na vedľajšie náklady) vo výške 5 €/m<sup>2</sup> čistej úžitkovej plochy. Počas doby užívania obchodných priestorov je žalovaný povinný podieľať sa na reklamných a marketingových aktivitách obchodného centra (reklamného združenia) príspevkom na marketingové náklady vo výške 1 €/m<sup>2</sup> nájomnej plochy mesačne so splatnosťou štvrtročne a poplatkom na Centermanagement vo výške 1 €/m<sup>2</sup> nájomnej plochy mesačne na účet žalobcu v 3. rade. Žalovaný však faktúry, ktorými mu žalobca v 1. rade vyúčtoval peňažnú náhradu

za užívanie nebytových priestorov, žalobca v 2. rade vyúčtoval platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a žalobca v 3. rade vyúčtoval uvedené príspevky, neuhradil v lehote ich splatnosti.

3. Písomným podaním zo dňa 16.10.2014 žalobcovia navrhli vstup ďalšieho účastníka do konania na strane žalovaného a to spoločnosti The Avalon s.r.o., Košice. Predmetný návrh na vstup ďalšieho účastníka na strane žalovaného podali najmä z dôvodu opatrnosti, nakoľko z výpovedí V. R. Z., pána V. Č., ako aj z predložených listinných dôkazov môže vyplývať, že predmetný nebytový priestor mohol byť užívaný súčasne spoločnosťou GLOBAL PROPERTIES, s.r.o. a spoločnosťou The Avalon, s.r.o. Súd uznesením č.k. 42C/124/2011-106, právoplatným dňa 22.11.2014 tomuto návrhu vyhovel a pripustil, aby do konania ako žalovaný v 2. rade vstúpila spoločnosť The Avalon, s.r.o., so sídlom Mlynská č. 28, Košice, IČO: 45 428 701. V priebehu konania došlo k zániku žalovaného v 2. rade. Z výpisu z Obchodného registra vyplýva že žalovaný v 2. rade zanikol v dôsledku zlúčenia ku dňu 9.1.2015 a jeho právnym nástupcom sa stala spoločnosť KOHAM CONSULTING, s.r.o., so sídlom Plynárska 7/B, Bratislava, IČO: 46 481 079. Súd v ďalšom konaní s uvedenou spoločnosťou ako žalovaným v 2. rade.

4. Žalovaný namietal rozsah uplatneného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia a za sporné považoval obdobie, od ktorého k nemu malo dôjsť. Ďalej rozporoval výšku tak, ako bola žalovaná a to práve z dôvodu, že v predmetnej nehnuteľnosti boli nebytové priestory prenajímané v rôznej cene. Namietal veľkosť užívanej plochy, za ktorú je bezdôvodné obohatenie žiadané. Namietal skutočnosť, či pri bezdôvodnom obohatení je namieste žiadať náhradu DPH a rozporoval splatnosť nájomného. Žalovaný tieto námietky bližšie neodôvodnil a nepredložil k nim žiadne dôkazy.

5. Súd pri rozhodovaní o výške bezdôvodného obohatenia vychádzal z už vykonaného dokazovania listinnými dôkazmi, ktoré tvoria obsah súdneho spisu a to najmä Zmluvou o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy č. 232/2009/KE zo dňa 5.3.2009, odovzdávacím protokolom zo dňa 20.7.2009, Rozhodnutím o dočasnom užívaní ucelenej časti stavby na skúšobnú prevádzku, rozhodnutím Stavebného úradu Mesto Košice č.j. A/2009/14148-23/II/BAL zo dňa 10.11.2009, výzvou na uzavretie zmluvy o nájme obchodných priestorov zo dňa 19.7.2011, oznámením ukončenia prevádzky zo dňa 18.9.2011, výsluchom zástupcov strán sporu a svedkov a to J. W. M., V. R. Z., pán V. Č., V. V. M.. Súd doplnil dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi predloženými žalobcom (Zmluvy o nájme obchodných priestorov), ktoré tvoria prílohu jeho podania zo dňa 19.11.2018 a zistil tento skutkový stav:

6. Súd citujúc §§ 451, 456, 458 OZ dôvodil, že inštitút bezdôvodného obohatenia vyjadruje zásadu Občianskeho práva, že nikto sa nesmie bezdôvodne obohatiť na úkor iného a pokiaľ k tomu dôjde, je povinný takto získaný prospech vrátiť. Zámerom zákonnej úpravy bezdôvodného obohatenia je poskytnúť ochranu tomu, kto za zákonom ustanovených podmienok stratil určité majetkové hodnoty. Predpokladom vzniku bezdôvodného obohatenia podľa citovaného ust. § 451 a násl. Občianskeho zákonníka je, že jeden z účastníkov dostal majetkovú hodnotu ( že došlo k zvýšeniu aktív jeho majetkového stavu), a to na úkor toho, koho majetkový stav sa tým znížil, prípadne nedošlo k jeho očakávanému rozmnoženiu.

7. V prejednávanej príhode došlo k tomu, že žalovaný užíval nebytové priestory žalobcu v období od 20.7.2009 do 13.9.2011. Toto obdobie mal súd za preukázané listinnými dokladmi. Prevzatie predmetného nebytového priestoru žalovaný potvrdil v preberacom protokole, v ktorom bol priestor označený 2.07 Tommy Hilfiger. Ukončenie užívania tohto obchodného priestoru vyplýva z písomného oznámenia žalovaného.

8. Žalobca na preukázanie výšky obvyklého nájomného predložil viaceré zmluvy o nájme obchodných priestorov. Išlo o prenájom obchodných priestorov v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza aj obchodný priestor užívaný žalovaným v obdobnom rozsahu, ktoré boli uzatvorené v rovnakom období, ako ich užíval žalovaný a to v období rokov 2009 - 2010. Ide o zmluvy o nájme obchodných priestorov, ktoré uvádzam v tabuľkovej forme:

Číslo zmluvy	Obdobie nájmu	Rozloha priestoru v m <sup>2</sup>	Cena nájmu za 1/m <sup>2</sup>
1/2009/KE	od 1.02.2009 do 01.02.2014	30,56	30 €
2/2009/KE	od 09.09.2009 do 09.09.2019	33,27	30 €
222a/2009/KE	od 12.11.2009 do 12.11.2014	54,24	33 €
236a/2009/KE	od 12.11.2009 do 12.11.2019	31,55	1500 €/ mesačne (47 € za m <sup>2</sup> )

247a/2009/KE	od 12.11.2009 do 12.11.2019	52,72	30 €
262a/2009/KE	od 12.11.2009 do 12.11.2014	47,79	30 €
224a/2008/KE	od 12.11.2009 do 12.11.2014	35,79	35 €
212a/2009/KE	od 12.11.2009 do 12.11.2014	47,35	30 €
255a/2009/KE	od 12.11.2009 do 12.11.2019	34,49	30 €
240a/2009/KE	od 12.11.2009 do 12.11.2019	50,61	33 €
223a/2008/KE	od 12.11.2009 do 12.11.2019	44,43	33 €
249b/2009/KE	od 17.02.2010 do 12.11.2019	73,37	33 €
PRIEMER		44,68	32,83 €
PRIEMER S DPH			39,39 €

9. Z uvedeného vyplýva, že výška nájomného za prenájom obdobných obchodných priestorov v danom mieste a čase bola v rozsahu od 30 € do 47 € za m<sup>2</sup>/mesiac. Pokiaľ žalobca žiada bezdôvodné obohatenie v sume 30,87 € (bez DPH) ide o obvyklú výšku nájomného. Túto bolo možné ustáliť na základe predložených nájomných zmlúv a tiež na základe Zmluvy o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy zo dňa 5.3.2009. Jej súčasťou je aj dohoda strán sporu o obsahu budúcej Nájomnej zmluvy, podľa ktorej bolo mesačné nájomné stanovené v sume 30 € za m<sup>2</sup>. O obvyklej výške žalovaného nájomného svedčí aj skutočnosť, že v takejto výške žalovaný za užívanie predmetného obchodného priestoru hradil platby za predchádzajúce obdobie.

10. Pri stanovení splatnosti bezdôvodného obohatenia a tým aj pri stanovení počiatku omeškania súd vychádzal z ust. § 563 Občianskeho zákonníka podľa ktorého ak čas plnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa potom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal. Pri nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia nie je Občianskym zákonníkom ustanovený čas plnenia, preto v súlade s citovaným zákonným ustanovením treba vychádzať z toho, že žalovaný bol povinný vydať bezdôvodné obohatenie žalobcovi prvý deň potom, čo ho na jeho vydanie vyzval.

11. Súd za kvalifikovanú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia považuje faktúru, v ktorej žalobca žiadal žalovaného na zaplatenie náhrady za užívanie nebytového priestoru v konkrétnej sume a v konkrétnom čase. Žalovaný v konaní netvrdil, že jednotlivé faktúry mu neboli doručené. Súdu predložil svoje písomné podanie zo dňa 7.1.2010 a zo dňa 18.1.2010 podľa ktorých žalovaný niektoré faktúry za prenájom nebytových priestorov žalobcovi vrátil. Súd preto nemal dôvod pochybovať o správnosti počiatku omeškania podľa dátumu, ktorý je v predmetných faktúrach uvedený ako dátum splatnosti, lebo nemal dôvod pochybovať o tom, že predmetné faktúry boli žalovanému doručené.

12. Žalovaný v konaní namietal výšku bezdôvodného obohatenia, rozsah užívaného priestoru a splatnosť náhrady. Na tieto námietky súd neprihliadol, lebo žalovaný ich neodôvodnil. Žalovaný teda vo vzťahu k svojim námietkam neuniesol bremeno tvrdenia, lebo nepopísal také skutočnosti, či okolnosti, ktorými by mohol spochybniť rozsah žalovanej pohľadávky.

13. Žalobca svoju povinnosť splnil a prostriedky procesného útoku predložil spolu s písomným podaním zo dňa 19.11.2018, ktoré bolo súdu doručené dňa 22.11.2018 a žalovanému bolo doručené dňa 22.11.2018 (v rovnaký deň ako súdu). Následne súd uznesením č.k. 42C/124/2011-1990 zo dňa 7.1.2019 zopakoval pre žalovaného uloženú povinnosť uviesť skutočnosti a predložiť dôkazy najneskôr do 21.1.2019, lebo na neskôr predložené dôkazy už súd nemusí prihliadať. Žalovaný mal v období od 22.11.2018 do 21.1.2019 dostatočný priestor na uplatnenie prostriedkov procesnej obrany a tak nemožno súhlasiť s jeho tvrdením, že mu bolo pre nenariadené znalecké dokazovanie súdom odňaté zákonné právo na spravodlivý proces. Súd žalovanému poskytol na obranu dostatočný priestor a bol to práve žalovaný, ktorý ho účinne nevyužil a neuniesol bremeno tvrdenia a tým ani dôkazné bremeno.

14. Žaloba bola zamietnutá iba v časti, v ktorej žalobca žiadal priznať úroky z omeškania po vyčíslení 174,33 € a to zo sumy 1 852,82 € od 11.3.2010 do 13.9.2011. V tejto časti súd žalobcom uplatnený procesný nárok nemal za preukázaný a to z dôvodu nepreukázania obdobia omeškania s úhradou tejto čiastky.

15. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 C.s.p. v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci, lebo takýto úspech žalobcu predstavuje 63%-

nú úspešnosť v spore. Žalovaný bol teda neúspešný v rozsahu 37%. Podľa pomeru úspechu v spore má teda žalobca nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 26% (63% - 37%), čo je spravodlivé.

16. V podanom odvolaní žalovaný uviedol :

17. Dňa 12.02.2019 bol žalovanému doručený rozsudok Okresného súdu Košice II, sp.zn. 42C 124/2011-2017 zo dňa 21.01.2019, ktorého I. výrokom zaviazal súd žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 10.032,76 EUR, úroky z omeškania vo výške 9% ročne:

- zo sumy 1.836,77 EUR od 27.11.2010 do zaplataenia,
  - zo sumy 1.836,77 EUR od 10.12.2010 do zaplataenia,
  - zo sumy 1.852,20 EUR o 12.01.2011 do zaplataenia,
  - zo sumy 1.852,20 EUR od 09.03.2011 do zaplataenia,
  - zo sumy 1.852,20 EUR od 09.03.2011 do zaplataenia a úroky z omeškania vo výške 9,50 % ročne
  - zo sumy 802,62 EUR od 10.09.2011 do zaplataenia, všetko v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.
- III. výrokom zaviazal súd žalovaného zaplatiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 26%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

18. Žalovaný týmto podáva voči I. a III. výroku rozsudku Okresného súdu Košice II, sp.zn. 42C 124/2011-2017 zo dňa 21.01.2019 ( ďalej len „ napadnutý rozsudok ") nasledovne odôvodnené odvolanie.

19. Žalovaný má za to, že napadnutý rozsudok nie je vecne správny a došlo ním ku naplneniu odvolacích dôvodoch podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b) e) CSP.

20. Predmetom dokazovania v tejto veci po vydaní potvrdzujúceho rozsudku odvolacieho súdu, sp.zn. 5Co 264/2017- 618 zo dňa 24.04.2018, malo byť ustálenie rozsahu bezdôvodného obohatenia; podľa názoru odvolacieho súdu uvedeného v odseku 19 potvrdzujúceho rozsudku zo dňa 24.04.2018, si malo ustálenie výšky náhrady bezdôvodného obohatenia vyžadovať ďalšie, možno aj znalecké dokazovanie; aj vzhľadom k uvedenému záveru odvolacieho súdu navrhoval žalovaný vo veci vykonať znalecké dokazovanie, ktoré by riadne a odborne ustálilo výšku bezdôvodného obohatenia.

21. Súd má v rámci dokazovania dbať na to, aby vykonal všetky dôkazy, ktorými sa bude vedieť preukázať skutočnosť pre rozhodnutie vo veci relevantná; ak súd vylúči z dokazovania dôkaz, ktorým bolo možné preukázať rozhodujúcu skutočnosť, nepochybne tým zakladá odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. e) CSP.

22. Z dokazovania, ktoré bolo vo veci vykonané je zrejmé, že žalobca predložil do konania zlomkový počet zmlúv o nájme obchodných priestorov, ktorými mal preukázať výšku obvyklého nájomného za užívanie obdobných nebytových priestorov. Faktom v tejto súvislosti je, že žalobca predložil do konania len zlomkový počet nájomných zmlúv na nebytové priestory v dotknutom obchodnom centre; žalobca doložil len 10 nájomných zmlúv z celkového počtu 80 obchodných priestorov. Uvedených 10 nájomných zmlúv netvorí objektívny základ pred určenie priemernej výšky nájomného v predmetnom obchodnom centre, pretože nedávajú komplexný prehľad o výške nájomného za všetky prenajímané obchodné priestory v obchodnom centre, ale iba o ich malej časti.

23. Žalovaný má za to, že žalobca si nesplnil svoju povinnosť predložiť do konania všetky dôkazy na preukázanie výšky uplatneného nároku, a to v zmysle uznesenia vyneseného na pojednávaní vo veci dňa 22.10.2018, hoci bolo v jeho možnostiach, aby do konania predložil nájomné zmluvy, ktoré by dávali celkový prehľad o výške nájmu prenajímaných obchodných priestorov, z ktorého by sa dala riadne ustáliť výška rozsahu bezdôvodného obohatenia. Žalobca je v konaní zodpovedný za preukázanie výšky uplatneného nároku a súd má preukázané tvrdenia vyhodnotiť za účelom spravodlivého usporiadania vzťahov účastníkov v konaní. Je nelogické, aby žalovaný preukazoval výšku nároku žalobcu; žalovaný môže na dôkazy/ tvrdenia produkované žalobcom len reagovať a následne navrhovať vykonanie dôkazov na preukázanie svojich tvrdení. Žalovaný následne po tom, čo mu bolo doručené podanie žalobcu, ktorým mal preukázať výšku nájmu za nebytové priestory v obchodnom centre, toto podanie rozporoval, poukázal na nedostatočnosť a účelovosť predložených dôkazov a žiadal za účelom objektívneho ustálenia výšky náhrady bezdôvodného obohatenia vykonať znalecké dokazovanie.

24. Hoci sa súd prvého stupňa v procese dokazovania odvolával na zásady hospodárnosti a efektívnosti konania, záujem na zachovaní týchto zásad nemôže prevýšiť záujem na spravodlivom usporiadaní právnych vzťahov medzi účastníkmi konania; v tejto súvislosti je nutné poznamenať, že výška nároku žalobcu nebola do času vydania potvrdzujúceho rozsudku odvolacieho súdu zo dňa 24.04.2018 vôbec preskúmaná. Ak prvostupňový súd považoval návrh žalovaného na vykonanie znaleckého dokazovania za nevhodný a neefektívny, mal za účelom zabezpečenia čo najdôslednejšieho zistenia skutkového stavu vyzvať žalobcu na doloženie ďalších nájomných zmlúv, prípadne ustálenie rozsahu nároku žalobcu dať posúdiť ako odbornú otázku.

25. Súd sa má v konaní snažiť o čo možno najviac spravodlivé rozhodnutie vo veci (s poukazom na materiálny korektív prejednacej zásady, na ktorej je postavené sporové konanie); v čase vydania napadnutého rozsudku nemal súd prvej inštancie dostatočne zistený a ustálený skutkový stav týkajúci sa otázky výšky náhrady bezdôvodného obohatenia, t.j. nevykonal dokazovanie v potrebnom rozsahu, čoho priamym dôsledkom je, že nezistil rozhodujúce skutočnosti.

26. Nevykonaním dokazovania tak, ako to navrhoval žalovaný, prípadne doplnením dokazovania o ďalšie nájomné zmluvy, súd prvej inštancie nepostupoval procesne správne, čím znemožnil žalovanému uskutočňovať procesné práva mu patriace, čím porušil právo žalovaného na spravodlivý proces a naplnil odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP.

27. Žalovaný odvolaním napáda aj III. výrok napadnutého rozsudku, ktorým súd prvej inštancie určil rozsah nároku na náhradu trov konania žalobcu proti žalovanému, a ktorého správnosť má svoj základ a závisí od výroku o výške uloženej povinnosti; III. výrok napadnutého rozsudku nie je vecne správny. Vecne správny rozsah nároku na náhradu trov konania je možné určiť až po tom, čo bude riadne ustálená výška plnenia povinnej strany konania.

28. Na základe vyššie uvedených skutočností navrhuje žalovaný odvolaciemu súdu, aby napadnutý I. a III. výrok rozsudku Okresného súdu Košice II, sp.zn. 42C 124/2011- 2017 zo dňa 21.01.2019 zrušil a vrátil vec prvostupňovému súdu na ďalšie konanie a rozhodnutie.

29. Z uvedeného vyplýva, že pociťuje skrivodlivosť, lebo nevykonal dokazovanie súd prvej inštancie v potrebnom rozsahu, čoho dôsledkom je, že nezistil rozhodujúce skutočnosti (odvolanie je na dve strany) s tým, že celkový prehľad o výške nájmu prenajímaných obchodných priestorov sa nedal ustáliť vo výške rozsahu bezdôvodného obohatenia, lebo neboli predložené nájomné zmluvy žalobcom.

30. Vo vyjadrení navrhol žalobca potvrdiť rozsudok ako vecne správny, poukázal na to, že bolo podané odvolanie len proti výroku I. a II., keďže zamietajúci výrok nebol napadnutý.

31. Žalovaný vo svojom odvolaní uvádza:

Podľa názoru odvolacieho súdu uvedeného v odseku 19 potvrdzujúceho rozsudku zo dňa 24.04.2018, si malo ustálenie výšky náhrady bezdôvodného obohatenia vyžadovať ďalšie možno aj znalecké dokazovanie; aj vzhľadom k uvedenému záveru odvolacieho súdu navrhoval žalovaný vo veci vykonať znalecké dokazovanie, ktoré by riadne a odborne ustálilo výšku bezdôvodného obohatenia."

32. Faktom v tejto súvislosti je, že žalobca predložil do konania len zlomkový počet nájomných zmlúv na nebytové priestory v dotknutom obchodnom centre; žalobca doložil len 10 nájomných zmlúv z celkového počtu 80 obchodných priestorov. Uvedených 10 nájomných zmlúv netvorí objektívny základ pre určenie výšky nájomného za všetky prenajímané obchodné priestory v obchodnom centre, ale iba o ich malej časti.

33. S rozhodnutím súdu prvej inštancie sa v celom rozsahu stotožňujeme a k uvedeným tvrdeniam žalovaného uvádzame nasledovné:

34. Nemôžeme súhlasiť s názorom žalovaného, že pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia je nevyhnutné nariadenie znaleckého posudku.

35. Máme za to, že nedošlo k naplneniu zákonných podmienok pre nariadenie znaleckého dokazovania. Ustanovenie § 207 CSP predpokladá nariadenie znaleckého dokazovania v prípade, ak rozhodnutie

závisí od posúdenia skutočností, na ktoré sú potrebné vedecké poznatky a pre zložitosť posudzovaných otázok nie je dostačujúce odborné vyjadrenie od odborne spôsobilej osoby.

36. Určenie bezdôvodného obohatenia v uvedenom prípade spočívalo na stanovení sumy rovnajúcej sa obvyklému nájomnému za obdobné priestory, aké boli užívané zo strany žalovaného.

37. Z povahy veci je zrejmé, že uvedenú skutočnosť nie je nevyhnutné stanoviť znaleckým dokazovaním. Určenie výšky bezdôvodného obohatenia závislej od výšky nájomného nie je otázkou, pre ktorú by bolo nevyhnutné špecifickú kvalifikáciu odborne spôsobilej osoby, ak v uvedenom prípade je možné nájomné odvodzovať od obdobných priestorov v rovnakom čase a priestore. Žalobca dostatočným spôsobom preukázal obvyklé nájomné za obdobné priestory, ktoré sa nachádzajú v totožnom retailovom obchodnom centre.

38. Podľa nášho názoru sú nami predložené nájomné zmluvy obchodných priestorov dostatočným základom pre určenie bezdôvodného obohatenia.

39. Stranu sporu v súlade s ustanovením § 151 ods. 2 Civilný sporový poriadok zaťažuje procesné bremeno popretia skutkových tvrdení protistrany, Na popretie skutkových tvrdení sa však kladú určité kvalitatívne nároky. Popierajúca strana má sama uviesť vlastné tvrdenia a predložiť na ich podporu hodnoverné dôkazy.

40. V prejednávanej veci došlo od medzitýmneho rozsudku k viacerým pojednávaniam, ktorých predmetom bolo výhradne určenie výšky bezdôvodného obohatenia. Žalovaný vo svojich písomných podaniach, ako aj na pojednávaní pristúpil len k popieraniu Žalobcom preukázaných skutočností, ktoré označoval ako za „nepreukázané“ respektíve „nedostatočné“, sám však nepristúpil k žiadnej kvalifikovanej procesnej obrane. Žalovaný nepredložil súkromný znalecký posudok ani žiadnym spôsobom úkonmi účinne nepoprel žalobcom tvrdené a preukazované skutočnosti, aj napriek skutočnosti, že na to mal priestor.

41. Žalobca mal dostatok času na vykonanie vhodných krokov pre uplatnenie procesnej obrany, k čomu však z jeho strany nedošlo a z uvedeného dôvodu, súd skoncentroval konanie a pristúpil rozhodnutiu na základe vykonaných dôkazov.

42. Na žiadosť žalovaného a aj súdu, mal žalobca predložiť obdobné nájomné zmluvy, ktoré by spoľahlivo preukazovali obvyklú výšku nájomného v predmetnom období, na základe čoho by bolo možné určiť výšku bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného. Žalobca predložil 12 nájomných zmlúv, ktoré boli uzatvorené na obchodné priestory obdobnej veľkosti za totožné obdobie. Predložené nájomné zmluvy stanovovali nájomné v sume obdobnej alebo vyššej, ako bola suma dohodnutá medzi žalobcom a žalovaným. Výška bezdôvodného obohatenia sa v zmysle judikatúry určuje podľa priemerného nájomného v čase a priestore. Z tohto dôvodu, je irelevantné preukazovať nájomné zmluvy obchodných priestorov, ktoré nie sú obdobnej veľkosti. Na základe uvedeného, máme nad všetky pochybnosti za preukázané, že výška bezdôvodného obohatenia uplatňovaná žalobcom je rovnaká (resp. nižšia) ako bežná výška nájmu.

43. Vychádzajúc z uvedeného skutkového a právneho stavu navrhujeme, aby vo veci konajúci odvolací súd rozhodol tak, že : „Súd odvolanie žalovaného proti I. a III. výroku uznesenia súdu prvej inštancie zamietá a rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutom rozsahu potvrdzuje.“  
„Žalobca má právo na náhradu trov odvolacieho konania vo výške 100 %.“

44. Odvolací súd postupom podľa § 485 CSP (bez nariadenia odvolacieho pojednávania, keď dňa 21.1.2020 bol zákonným spôsobom verejne vyhlásený rozsudok v tomto spore, preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a zistil, že odvolanie nie je opodstatnené, lebo odvolací súd súhlasí so všetkými dôvodmi uvedenými v odôvodnení rozsudku, na ktoré poukazuje a tento rozsudok je správny, zákonný, spravodlivý a aj korektný.

45. Odvolací dôvod podľa § 365 ods.1 písm. f) CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) sa týka chyby v zisťovaní skutkového stavu veci súdom prvej inštancie spočívajúcej v tom, že skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre jeho rozhodnutie je

nesprávne, t. zn. musí ísť o skutkové zistenie, na základe ktorého vec posúdil po právnej stránke a ktoré je nesprávne v tom zmysle, že nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom medzi chybami skutkového zistenia a chybami právneho posúdenia je úzka vzájomná súvislosť, keďže príčinou nesprávnych (v zmysle nedostatočných) skutkových zistení môže byť chybný právny názor, v dôsledku ktorého zisťoval iné skutočnosti, príp. zisteným skutočnostiam prisudzoval iný právny význam. Skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 CSP (Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.) a to vzhľadom na to, že buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu nevyplynuli, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov (v úsudku medzi porovnávanými skutočnosťami), príp. poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov účastníkov alebo, ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, event. vierohodnosti alebo, keď výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191-§ 194 CSP.

46. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku jednoznačne vyplýva, že súd vzal do úvahy iba skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, resp. vyšli počas konania najavo a neopomenul žiadnu skutočnosť, ktorá z vykonaných dôkazov vyplynula, resp. vyšla počas konania najavo, jeho skutkové zistenia nie sú založené na chybnom hodnotení dôkazov, nie je logický rozpor v hodnotení dôkazov, príp. poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov účastníkov alebo, ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, event. vierohodnosti a výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo bolo zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 - § 194 CSP.

47. Odvolateľ uplatnil odvolací dôvod podľa § 365 ods.1 písm. h) CSP (rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci). Právnym posúdením je činnosť súdu prvej inštancie, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, t. zn. vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú účastníci podľa príslušného právneho predpisu a nesprávnym právnym posúdením veci je jeho omyl pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, príp. ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval (z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach účastníkov konania) a použitie správneho ust. neznamená iba opísanie jeho dikcie, ale i jeho správne priradenie k zistenému skutkovému stavu alebo inak vyjadrené posúdením veci po právnej stránke treba rozumieť výklad o tom, z ktorých ust. zák. alebo iného právneho predpisu vychádzal (prečo pod tieto ust. podradil zistený skutkový stav) a ako ho príp. vyložil, a výklad o tom, aké majú účastníci na základe zisteného skutkového stavu podľa týchto ust. vo vzťahu k predmetu konania práva a povinnosti a ako bola preto vec rozhodnutá, dôvody odvolania sú nepreukázané.

48. Súd použil správny právny predpis, správne ho aj vyložil a na daný skutkový stav ho i správne aplikoval, t. zn. z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil správne závery o právach a povinnostiach strán sporu.

49. Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia súdu odvolací súd dodáva:

Predovšetkým odvolací súd poukazuje na rozsudok z 24.4.2018 č.. 5Co 264/2017-632, ktorým potvrdil rozsudok OS KE II z 19.12.2016 sp.zn. 42C 124/2011.

50. Podľa § 193 CSP súd je viazaný rozhodnutím ústavného súdu o tom, či určitý právny predpis nie je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavným zákonom alebo medzinárodnou zmluvou, ktorou je Slovenská republika viazaná. Súd je tiež viazaný rozhodnutím ústavného súdu alebo Európskeho súdu pre ľudské práva, ktoré sa týkajú základných ľudských práv a slobôd. Ďalej je súd viazaný rozhodnutím príslušných orgánov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihnuteľný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal, ako aj rozhodnutím o osobnom stave, vzniku alebo zániku spoločnosti.

51. Podľa § 194 ods.1 CSP otázku, o ktorej má právomoc rozhodovať iný orgán verejnej moci ako orgán podľa § 193, môže súd posúdiť sám, nemôže však o nej rozhodnúť.

52. Podľa § 367 ods. 3 CSP odvolací súd nepreskúmaval výrok II. rozsudku (nebol napadnutý).

53. So zreteľom, že žalovaný uplatnil aj odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. e/ CSP na zvýraznenie dôvodov v rozsudku súdu prvej inštancie je treba uviesť:

54. V konaní pred súdom prvej inštancie stále opakoval žalovaný, že len 10 % zmlúv bolo predložených do spisu a žalobca tak nepreukázal výšku bezdôvodného obohatenia. Ale pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia nie je v každom prípade nevyhnutné nariadenie znaleckého posudku, nedošlo ku vôbec k naplneniu zákonných podmienok pre nariadenie znaleckého dokazovania, lebo ustanovenie § 207 CSP predpokladá nariadenie znaleckého dokazovania v prípade, ak rozhodnutie závisí od posúdenia skutočnosti, na ktoré sú potrebné určité vedecké poznatky a pre zložitosť posudzovaných otázok nie je dostačujúce odborné vyjadrenie, napr. od odborne spôsobilej osoby (či už ide o znalecký posudok, odborné vyjadrenie, odborné posúdenie alebo iný názov listiny, ktorú predloží sama sporová strana). Obvyklý nájom za obdobné priestory aké boli užívané zo strany žalovaného bol jednoznačne určený, nájomné sa odvodzovalo od obdobných priestorov v danom mieste a čase a žalobca dostatočným spôsobom preukázal obvyklé nájomné za obdobné priestory, ktoré sa nachádzajú v totožnom retailovom obchodnom centre (obchodné centrum Galériu, každý v Košiciach pozná). Predložené nájomné zmluvy obchodných priestorov sú dostatočnou zárukou pre určenie bezdôvodného obohatenia, žalovaný sa neunúval predložiť súkromný znalecký posudok ani žiadnym spôsobom úkonmi účinne nepoprel skutočnosti, ktoré tvrdil žalobca a preukazoval aj napriek tomu, že mal na to priestor. Súd prvej inštancie správne rozhodol na základe vykonaných dôkazov a keďže žalobca predložil 12 nájomných zmlúv, ktoré boli uzatvorené na obchodné priestory v obdobnej veľkosti za totožné obdobie, predložené nájomné zmluva aj stanovovali v nájomnej sume obdobnej alebo vyššej, ako bola suma dohodnutá medzi žalobcom a žalovaným a výška bezdôvodného obohatenia sa podľa judikatúry určuje priemerovaním nájomného v danej lokalite a čase.

55. S poukazom na § 383 CSP odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní.

56. Na základe citovaného zákonného ustanovenia postupoval aj odvolací súd, keď potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie, okrem zamietavého výroku rozsudku, ktorý je vo výrokoch I., III. vecne správny.

57. Napokon nevznikla žiadna potreba doplniť dokazovanie v odvolacom konaní, pretože strany sporu zotrvali na svojich vyjadreniach aj v odvolacom konaní, ako aj žalovaný trval na svojich námietkach.

58. Odvolací súd na rozdiel od čiastočného úspechu pred súdom prvej inštancie zistil, že žalobca mal v plnom rozsahu úspech vo veci v odvolacom konaní, preto podľa § 396 CSP rozhodol, že úspešný žalobca má nárok na tieto trovy v plnom rozsahu.

59. Pomer hlasov, akým bolo rozhodnutie prijaté: 3 hlasy za (§ 393 ods.2 druhá veta CSP).

### **Poučenie:**

Proti rozsudku odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

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

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

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 plyní 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.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. 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. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom.

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.