

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 16Cob/49/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3215204177  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 12. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivica Čelková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2021:3215204177.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivicy Čelkovej a členiek senátu JUDr. Ivety Záleskej a JUDr. Ivety Sopkovej v spore žalobcu: TOPDROG a.s., so sídlom M. Rázusa 24, 955 01 Topoľčany, IČO: 34 130 098, právne zastúpeného advokátskou kanceláriou Kováčik Lešal s.r.o., so sídlom Nám. M. R. Štefánika 2156/21, 955 01 Topoľčany, IČO: 45 290 601, proti žalovanej: RA.KR, s. r. o., so sídlom Jesenského 1550, 957 01 Bánovce nad Bebravou, IČO: 46 919 007, právne zastúpenej advokátom Pavlom Trnkom, so sídlom Novomeského 1322/16, 957 01 Bánovce nad Bebravou, o zaplatenie náhrady za užívanie pozemkov, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bánovce nad Bebravou č.k. 6Cb/100/2015-512 zo dňa 21. júla 2020, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II. a IV. **p o t v r d z u j e .**

Žalovanému sa proti žalobcovi **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie vo výroku I. rozhodol, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 107,67 eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 107,67 eur od 22.10.2015 do zaplatenia, vo výroku II. vo zvyšku žalobu zamietol. Výrokom III. zaviazal žalobcu k povinnosti zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v časti o zaplatenie sumy 1 138,80 eur ročne do budúcnosti v rozsahu 100 %, a vo výroku IV. zaviazal žalobcu k povinnosti zaplatiť náhradu trov konania v časti o zaplatenie sumy 2 277,60 eur v rozsahu 90,54 %.

2. Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie zistil tento skutkový stav: Žalobca je vlastníkom pozemku - parcely registra "C" parc. č. XXX/X o výmere XX m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXXX, nachádzajúcej sa v k. ú. A. nad A. a žalovaný je vlastníkom stavby súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa na uvedenej parcele žalobcu, zapísanej na LV č. XXXX, pričom žalovaný nemal so žalobcom uzatvorenú žiadnu zmluvu o užívaní pozemku pod jeho stavbou a taktiež neplatil žalobcovi za užívanie pozemku, na ktorom je stavba postavená. Vo VZN Mesta Bánovce nad Bebravou č. XX o miestnych daniach sú stanovené druhy sadzieb, rozsah a podmienky oslobodenia, zníženia miestnych daní, vyrubovania a platenia daní, náležitosti oznamovacej povinnosti na rok XXXX. V článku 9 predmetného VZN sú uvedené sadzby dane za užívanie verejného priestranstva. Vo VZN Mesta Topoľčany č. 4/2010 o cenách nájmu za dočasné užívanie pozemkov v Meste Topoľčany a v mestských častiach sa ustanovuje cena za dočasné užívanie - prenájom pozemkov vo vlastníctve Mesta Topoľčany. Podľa znaleckého posudku č. 74/2015 znalca z odboru stavebníctva, odvetvia pozemných stavieb, odhad hodnoty nehnuteľností J.. A. R., predloženého žalovaným, je výška ročného nájmu za uvedenú parcelu žalobcu 94,59 eur. Podľa znaleckého posudku č. 50/2016 znalca z odboru stavebníctva, odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností J..

C. H., predloženého žalobcom, je výška ročného nájmu za uvedenú parcelu žalobcu 618,54 eur. Podľa znaleckého posudku

č. 286/2016 znalca z odboru stavebníctva, odvetvia pozemných stavieb, odhad hodnoty nehnuteľností J.. W. K., vypracovaného v konaní Okresného súdu Partizánske

sp. zn. 4C/31/2016 a predloženého žalobcom, je výška ročného nájmu za parcelu žalobcu

o približne rovnakej výmere a v rovnakej lokalite 590,- eur (za 27 m<sup>2</sup>). Všetky tieto posudky boli predložené ako listinné dôkazy a ani v jednom nie je rozlíšené obdobie jednotlivých rokov, za ktoré by mala byť výška nájmu určená.

3. Súd prvej inštancie aplikoval na daný skutkový stav ustanovenia Občianskeho zákonníka § 451 ods. 1 a 2, 517 ods. 1 a 2, § 563, pričom ustálil, že žaloba je dôvodná len

v časti. Žalovaný vlastní stavbu, ktorá je postavená na cudzom pozemku, pričom za užívanie tohto pozemku neplatí žiadnu odplatu. Žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu nespochybnil žalobcovo právo na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetnej nehnuteľnosti - pozemok v rozsahu 26 m<sup>2</sup>, v období od 22.10.2013 do 22.10.2015, avšak nárok za žalované obdobie uznal iba do výšky 107,67 eur s 5,05 % ročne s úrokom

z omeškania od 22.10.2015. Podľa listu vlastníctva je vlastníkom pozemku žalobca. To, či je alebo nie je žalobca oprávnený nakladať s uvedeným pozemkom so súhlasom tretej osoby, nič nemení na skutočnosti, že žalobca je preukázateľne vlastníkom pozemku, nakoľko mu svedčí zápis vlastníckeho práva na predmetnom liste vlastníctva, a preto žalobca má ako vlastník predmetného pozemku nárok na náhradu za užívanie pozemku treťou osobou. Keďže je stavba žalovaného postavená na žalobcovom pozemku a strany sporu nemali uzatvorenú žiadnu zmluvu oprávňujúcu žalovaného užívať pozemok pod stavbou, žalovaný užíval pozemok pod stavbou bez právneho dôvodu v celom rozsahu 26 m<sup>2</sup>. Z uvedeného dôvodu má žalobca ako vlastník predmetného pozemku nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia od žalovaného. Žalobca si po čiastočnom späťvzati uplatňoval nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 22.10.2013 do 22.10.2015. Žalovaný uplatnený nárok spochybňoval nie z pohľadu existencie právneho nároku, ale z pohľadu rozsahu, resp. výšky vzniknutého bezdôvodného obohatenia.

4. Žalobca pri preukazovaní výšky bezdôvodného obohatenia pôvodne vychádzal zo všeobecne záväzných nariadení miest Bánovce nad Bebravou a Topoľčany, ktoré sú však na tento účel nepoužiteľné a irelevantné, pretože výška bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku podľa ustálenej judikatúry zodpovedá obvyklému nájomnému, ktoré by vlastník pozemku mohol v danom mieste a čase dostať. Týmto spôsobom je možné výšku bezdôvodného obohatenia zistiť znaleckým dokazovaním. VZN Mesta Bánovce nad Bebravou je predpisom verejného práva a upravuje miestne dane z nehnuteľností, ktoré sú nepochybne inou kategóriou, rozdielnou od nájmu. Podľa súdu prvej inštancie nemôže sadzba dane z nehnuteľnosti slúžiť na výpočet výšky obvyklého nájomného, ktorému zodpovedá výška bezdôvodného obohatenia, nakoľko tieto dve kategórie sú odlišné, a preto ich nemožno na tento účel rovnať. VZN Mesta Topoľčany je taktiež nepoužiteľné, a to predovšetkým

z dôvodu, že sa jedná o iné mesto, a preto pokiaľ by tu aj iný dôvod bol daný, je toto nariadenie nepoužiteľné pre rozdielnu lokalitu, ako aj pre rozdielny účel.

5. Obe strany sporu predložili na preukázanie výšky obvyklého nájomného ako listinné dôkazy znalecké posudky, ktoré si dali jednotlivito vypracovať, pričom žalobca predložil ako listinný dôkaz aj znalecký posudok vypracovaný v inom konaní, ktoré je vedené na inom súde v obdobnej veci, týkajúci sa pozemku v rovnakej lokalite a v približne rovnakej výmere. Tieto posudky si strany sporu navzájom namietali, a to pre ich neobjektívnosť alebo pre nerozlišovanie jednotlivých období celej doby trvania užívania pozemku žalobcu, za ktoré si tento uplatňuje nárok a taktiež z dôvodu nesprávne použitých metód na určenie obvyklej výšky nájomného. Posudky J.. C. H., J.. W. K., ako aj J.. A. R. považoval súd prvej inštancie za listinné dôkazy, ktoré je možné použiť ako relevantné dôkazy len podporne, a to pri hodnotení možnosti použitia metódy súdom ustanoveného znalca, resp. znaleckého ústavu. Tieto dôkazy boli nepoužiteľné na účel určenia výšky obvyklého nájmu a tým výšky bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že žiaden z týchto posudkov neurčil výšku obvyklého nájomného samostatne ku každému roku alebo iným spôsobom určenému obdobiu, ale určili ho len paušálne. Takýto postup je podľa názoru súdu prvej inštancie bez potrebných odborných znalostí neprípustný, nakoľko týmto spôsobom určené nájomné nemôže odrážať výšku relevantných faktorov, ktoré sa v priebehu času menia (napríklad ponuku, dopyt, úrokovú mieru a pod.). Posudok J.. W. K. sa navyše týka inej nehnuteľnosti, hoc v rovnakej lokalite. Nakoľko výška nájmu predmetnej nehnuteľnosti bola medzi stranami sporu sporná, súd prvej inštancie

nariadil znalecké dokazovanie znalcom J. Q. W., ktorá pri použití metódy polohovej diferenciácie určila výšku obvyklého nájomného v sume 7,272 eur/m<sup>2</sup>/rok 2013, v sume 6,968 eur/m<sup>2</sup>/rok 2014, v sume 6,611 eur/m<sup>2</sup>/rok 2015 a v sume 6,437 eur/m<sup>2</sup>/rok 2016. V zmysle právneho názoru odvolacieho súdu (ktorý zrušil skorší rozsudok súdu prvej inštancie) boli vypočítaní znalci, ktorí vypracovali znalecké posudky nachádzajúce sa v súdnom spise, a to za účelom zhodnotenia adekvátnosti použitia ich metódy, ako aj spôsobu nimi určenej výšky náhrady za užívanie pozemku. Nakoľko žalobca na pojednávaní navrhol vykonanie kontrolného znaleckého posudku a keďže výška nájmu predmetnej nehnuteľnosti, ako aj metóda jej určenia boli medzi stranami sporu sporné, súd prvej inštancie ustanovil znalecký ústav za účelom vypracovania znaleckého posudku a ten určil všeobecnú hodnotu pozemku 1 035,32 eur a cenu nájmu od 22.10.2013 do 31.12.2013 vo výške 10,93 eur (2,161 eur/1 m<sup>2</sup>), od 01.01.2014 do 31.12.2014 vo výške 54,29 eur (2,088 eur/1 m<sup>2</sup>), od 01.01.2015 do 22.10.2015 vo výške 42,45 eur (2,020 eur/1 m<sup>2</sup>), t. j. spolu vo výške 107,67 eur. Ďalej znalecký ústav uviedol, že na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola vybraná porovnávací metóda (vychádzal zo všetkých použiteľných kúpnych zmlúv zavkladovaných správou katastra,

z ktorých bolo znaleckým ústavom po vylúčení všetkých vplyvov mimoriadnych okolností trhu vybraných 80 porovnávaných pozemkov, na ktorých boli známe kúpne ceny zo správy katastra v danom mieste k. ú. A. nad A. v danom čase, v rokoch 2013, 2014

a 2015, čím je táto metóda v porovnaní s inými metódami najpresnejšia). Poznamenal, že metóda určenia výšky nájomného, či už výpočtom alebo porovnávaním, je vhodná, avšak znalecké posudky, ktoré sa nachádzajú v spise obsahujú chyby, ktoré sú popísané

v kontrolnom znaleckom posudku. Súd prvej inštancie sa so zisteniami znaleckého ústavu stotožnil a ním určenú výšku obvyklého nájmu považoval za správnu a v znaleckom posudku ako aj na pojednávaní presvedčivo odôvodnenú. Znalecký ústav sa vyporiadal so všetkými relevantnými námietkami žalobcu, objasnil spôsob výpočtu nájmu a ozrejmil vhodnosť použitia jednotlivých metód. Výnosová metóda nemôže byť použitá z dôvodu, že nájomné je predmetom sporu. Porovnávanie s pozemkami v centre iných miest (napr. C., N.

a pod.) súd nepovažuje za vhodné, nakoľko sú tu odlišnosti v počte obyvateľov, zamestnanosti, resp. nezamestnanosti, pôsobení jednotlivých inštitúcií, rozsahu občianskej vybavenosti, ale sú tu aj mnohé iné skutočnosti, ktoré neumožňujú dostatočne objektívne porovnávať nájomné za pozemky v centre týchto miest. C. je potrebné zohľadniť výmeru pozemkov, dobu nájmu, predpokladanú návratnosť, použiť vhodné vstupné údaje a vykonať spätnú kontrolu prepočtu na základe závislosti medzi všeobecnou hodnotou pozemku

a nájomom pozemku. Žalobca svoje námietky voči znaleckému posudku vypracovanému znaleckým ústavom ničím nepodložil.

6. Súd prvej inštancie vychádzal pri určení výšky bezdôvodného obohatenia z výšky obvyklého nájomného určeného znaleckým posudkom vypracovaným znaleckým ústavom a jeho výšku tak ustálil na sume 107,67 eur za obdobie od 22.10.2013 do 22.10.2015. Výška nájomného bola v znaleckom posudku určená za rok 2013 sumou 2,161 eur za 1 m<sup>2</sup>, čo je pri XX m<sup>2</sup> plochy pozemku a 71 dňoch užívania pozemku od 22.10.2013 do 31.12.2013 suma 10,93 eur (t. j. 2,161 eur x XX m<sup>2</sup> / 365 dní v roku x 71 dní užívania), za rok 2014 (celý rok) sumou 54,29 eur za celý pozemok (t. j. 2,088 eur za 1 m<sup>2</sup> x XX m<sup>2</sup>) a za rok 2015 bola výška nájomného v znaleckom posudku určená sumou 2,020 eur za 1 m<sup>2</sup>, čo pri 295 dňoch užívania pozemku od 01.01.2015 do 22.10.2015 zodpovedá alikvótnej sume 42,45 eur (2,020 eur x XX m<sup>2</sup> / 365 dní v roku x 295 dní užívania). Súčet uvedených súm za jednotlivé roky, resp. časti rokov, kedy žalovaný pozemok žalobcu užíval, predstavuje spolu 107,67 eur, ktorá je výškou obvyklého nájomného, a teda výškou bezdôvodného obohatenia, ktoré je žalovaný povinný zaplatiť žalobcovi za užívanie jeho pozemku v uvedenom období. Vo zvyšku súd prvej inštancie žalobu na vydanie bezdôvodného obohatenia ako bezdôvodnú zamietol z dôvodu, že nárok vo vyššom rozsahu nebol žalobcom relevantným dôkazom preukázaný.

7. Žalovaný bol povinný uhradiť sumu bezdôvodného obohatenia a táto sa stala splatnou na základe výzvy žalobcu. Odo dňa nasledujúceho po takto určenej splatnosti bol žalovaný v omeškaní s vydaním bezdôvodného obohatenia, a preto odo dňa nasledujúceho po takto určenej splatnosti patrí žalobcovi úrok z omeškania. Na pojednávaní konanom dňa 23.06.2020 žalovaný uznal nárok žalobcu na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 107,67 eur odo dňa 22.10.2015 do zaplatenia. Z uvedeného dôvodu súd prvej inštancie považoval za prvý deň omeškania deň 22.10.2015, ktorý nepovažoval za sporný, a to zo sumy 107,67 eur, ktorá zodpovedá bezdôvodnému

obohateniu za obdobie od 22.10.2013 do 22.10.2015. Za omeškanie, ktoré nastalo od 01.02.2013 a neskôr, patrí žalobcovi úrok

z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

V prvý deň omeškania bola základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 0,05 %, a preto žalobcovi patrí úrok z omeškania vo výške 5,05 % ročne z tejto časti istiny až do jej zaplatenia.

8. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa ustanovenia § 255 ods. 1 a 2 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a 2 CSP. Predmetom konania boli dva nároky žalobcu. Nárok na platenie sumy 1 138,80 eur ročne (nárok o plnenie bezdôvodného obohatenia do budúcnosti) zobral žalobca v celom rozsahu späť, a preto v tejto časti zavinil zastavenie konania

a žalovanému tak patrí podľa § 256 ods. CSP plná náhrada trov konania vo vzťahu k tomuto nároku. Predmetom konania bol ďalej nárok žalobcu pôvodne na zaplatenie sumy

2 277,60 eur s príslušenstvom, pričom o trovách konania v tomto prípade súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 a § 256 ods. 1 CSP, nakoľko žalobca zobral žalobu späť v časti o zaplatenie sumy 949,00 eur s príslušenstvom, a preto v tejto časti zavinil zastavenie konania, v časti

o zaplatenie sumy 107,67 eur s príslušenstvom bol žalobca v konaní úspešný, tak ako to vyplýva z výroku I. tohto rozsudku a vo zvyšnej časti bol žalobca neúspešný (výrokom II. súd žalobu vo zvyšku zamietol). Žalobca zavinil zastavenie konania v sume 949,00 eur, bol neúspešný v časti o zaplatenie sumy 2 169,93 eur s príslušenstvom a úspešný bol v časti

o zaplatenie sumy 107,67 eur s príslušenstvom, a teda neúspech žalovaného predstavuje sumu 107,67 eur s príslušenstvom, a preto rozsah priznanej náhrady trov konania je na úrovni rozdielu medzi pomerným úspechom žalovaného a žalobcu vo veci, t. j. na úrovni 90,54 % (t. j. 100 % mínus 4,73 % úspech žalobcu mínus 4,73 % neúspech žalovaného). Preto o nároku na zaplatenie sumy 2 277,60 eur žalovanému patrí nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v vo výške 90,54 %. Na základe uvedeného súd prvej inštancie rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokoch II. a IV. napadnutého rozsudku. O konkrétnej výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku. Rozhodnutie o výške trov vydá súdny úradník.

9. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie žalobca podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP. Žalobca uviedol, že žalovaný dlhodobo užíva stavbu na pozemku žalobcu, ale užíva ju bez právneho titulu, teda bez primeranej náhrady vlastníkovi pozemku za užívanie časti pozemku, na ktorom je stavba umiestená. Neoprávnenosť užívania pozemku vo vlastníctve žalobcu žalovaný nerozporoval. Spornou otázkou v konaní bola len výška náhrady za užívanie pozemkov, ktorú žalobca od žalovaného požadoval z titulu bezdôvodného obohatenia. V konaní bolo predložených niekoľko dôkazov najmä listinných, ale i znaleckých posudkov, ktoré preukazovali oprávnenosť požadovanej sumy, prípadne rozporovali jej výšku. Išlo o znalecký posudok č. 74/2015 znalca J.. A. R., stanovujúci hodnotu náhrady za užívanie pozemkov výpočtom, pričom všeobecná hodnota dotknutého pozemku bola stanovená na základe metódy polohovej diferenciacie. Ďalej znalecký posudok

č. 50/2016 znalca J.. C. H. stanovujúci hodnotu náhrady za užívanie pozemkov porovnávacou metódou a znalecký posudok č. 286/2016 J.. W. K. stanovujúci hodnotu náhrady za užívanie pozemkov taktiež porovnávacou metódou. Znalecký posudok J.. C. H. č. 50/2016 predložený žalobcom je súkromný znalecký posudok a znalecký posudok J.. W. K. č. 286/2016 predložený žalobcom je znalecký posudok vyžiadaný iným súdom v identickom konaní zhodných účastníkov na pozemok v identickej lokalite, pričom dotknutý pozemok a pozemok v znaleckom posudku J.. W. K. sú v bezprostrednej blízkosti, vzdialenosť medzi pozemkami je XX m. Pre pôvodné konanie bol vyhotovený aj znalecký posudok J.. Q. W. č. 4/2016 stanovujúci hodnotu náhrady za užívanie pozemkov výpočtom, pričom všeobecná hodnota dotknutého pozemku bola stanovená na základe metódy polohovej diferenciacie. Znalecký posudok J.. Q. W. bol vypracovaný na základe určenia súdom. Pôvodné rozhodnutie súdu prvej inštancie určilo výšku náhrady za užívanie pozemkov podľa znaleckého posudku J.. Q. W. č. 4/2016. Toto rozhodnutie bolo na základe odvolania žalobcu odvolacím súdom zrušené a vec bola vrátená súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie s odôvodnením, že náhrada za užívanie pozemkov podľa znaleckého posudku J.. Q. W. č. 4/2016 nebola určená primerane (adekvátne). Podľa výsledkov dokazovania možno vyvodiť, že odvolací súd dospel k názoru, že náhrada bola súdom prvej inštancie určená neprimerane nízko, nakoľko žalovaný náhradu nespochybňoval ako neprimerane vysokú. V novom konaní bol následne vyhotovený znalecký posudok Ústavom súdneho znactva SF STU Bratislava č. 87/2019 stanovujúci hodnotu náhrady za užívanie pozemku výpočtom, pričom všeobecná hodnota dotknutého pozemku bola stanovená na základe porovnávacíj metódy. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní vo

veci samej vychádzal práve zo znaleckého posudku vypracovaného Ústavom súdneho znelectva, ktorý pri vypracovaní znaleckého posudku zastupoval znalec J.. C. A.. Každý znalec použil iný prístup k hodnoteniu náhrady za užívanie pozemku. Znalec J.. A. R., znalkyňa J.. Q. W. aj znalec J.. C. A. použili k určeniu náhrady za užívanie pozemku rovnakú metódu, a to je určenie náhrady za užívanie pozemku výpočtom. Napriek tomu, že použili rovnakú metódu, sú ich závery úplne rozdielne, pričom rozdiel medzi znalcom

J.. C. A. a znalcom J.. A. R. je v rozpätí 68 % až 80 % a rozdiel medzi znalcom J.. C. A. a znalkyňou J.. Q. W. je v rozpätí 237 % až 227 % za jednotlivé roky. Rozdiely, ktoré pri rovnakej metóde vznikli sú v rozpätí od 68 % do 237 %. Rozdiel medzi znalcom J.. W. K. a znalcom

J.. C. H. je v rozpätí 9 %, teda minimálny z dôvodu, že obidvaja vychádzali z reálnych nájomov v samotnej lokalite, resp. v jej blízkosti. Skutočnosť, že v posudkoch znalca J.. C. H. a znalca J.. W. K. nie je rozlíšenie na jednotlivé časové obdobia, resp. roky, nie je relevantné. Akceptáciou znaleckého posudku Ústavu súdneho znelectva SF STU Bratislava mohol súd prvej inštancie dospieť na základe takto vykonaného dôkazu nesprávnym skutkovým zisteniam, keďže tvrdenia uvedené v tomto znaleckom posudku nepovažuje žalobca za jednoznačné. Spracovateľ znaleckého posudku uvádza, že pri porovnávej metóde J.. H. boli vybrané vstupné údaje z krátkodobých nájomných zmlúv, avšak toto tvrdenie nie je úplne pravdivé, nakoľko v prvom prípade je nájom uzatvorený na dobu určitú od 25.9.2013 do 31.12.2014, teda viac ako 1 rok s opciou predĺženia, v druhom prípade je nájom uzatvorený na dobu určitú na dobu od 1.8.2014 do 31.12.2014 s opciou predĺženia a v treťom prípade na dobu určitú od 20.10.2014 do 31.12.2014 s opciou predĺženia. Nájomné zmluvy na dobu viac ako 1 rok nie sú krátkodobé nájomné zmluvy. Spracovateľ znaleckého posudku uviedol, že pri porovnávacích faktoroch vždy uviedol zhodu + 0 %, čím podľa neho vôbec neporovnával reálny nájom na troch pozemkoch v Bánovciach nad Bebravou s nájomom na hodnotenom pozemku, a tak mal potvrdiť nevhodnosť vybraných troch pozemkov na porovnanie, avšak toto tvrdenie žalobca nepovažuje za správne, pretože presný opak uvedeného tvrdenia spracovateľa znaleckého posudku znamená, že pokiaľ pri ekonomických, polohových a fyzických faktoroch uvedená zhoda + - 0 % znamená to, že tieto faktory sú rovnaké, alebo pozemky sa nachádzajú v tesnej blízkosti hodnoteného pozemku. Sám spracovateľ znaleckého posudku pri porovnávaní pozemku č. 6 pri všetkých porovnávacích faktoroch uviedol zhodu + 0 %. Znalec J.. H. sa pri spracovaní svojho znaleckého posudku nedopustil žiadnej chyby, naopak jeho závery sú transparentné a dôveryhodné, pretože vychádzajú zo skutočne známych nájomov a nevychádza z virtuálnych hodnôt, naviac nevhodne použitých. Nájomné zmluvy porovnateľných pozemkov v Bánovciach nad Bebravou boli uzatvorené od 25.9.2013 do 20.10.2014, nájomy boli v znaleckom posudku J.. H. vypočítané za obdobie od 22.10.2013 do 22.10.2015, všetky zmluvy boli uzavreté v období, za ktoré sa vypočítal nájom a inflácia bola minimálna do 0,5 %. Sám spracovateľ znaleckého posudku J.. C. A. použil kúpne zmluvy z rokov 2013 až 2015 a tvrdí, že zvyšovanie alebo znižovanie cien pozemkov je nevhodné. Znalec J.. C. A. mohol urobiť chybu v znaleckom posudku aj tým, že všeobecnú hodnotu pozemku určil váhovým priemerom podľa plochy porovnávacích pozemkov z dôvodov, že plocha všetkých porovnávaných pozemkov je 22 852,87 m<sup>2</sup>, plocha porovnávaných pozemkov označených poradovým číslom 12, 13, 14, 45, 46, 47 a 48 je spolu 7 804,60 m<sup>2</sup>, to znamená 34 % plochy všetkých porovnávaných pozemkov. Porovnávané pozemky označené poradovými číslami 12, 13, 14, 45, 46, 47 a 48 sú vzdialenosťou od centra mesta 800 - 1000 m a od hodnoteného pozemku vo vzdialenosti 700 - 900 metrov. Nesprávnosť záverov mohla spôsobiť aj skutočnosť, že pri výsluchu znalca

J.. C. A. na pojednávaní, kde uviedol, že podľa dlhodobej praxe pozemky v okresných mestách majú návratnosť investície 25 rokov, pritom podľa všeobecne dlhodobo známych informácií je návratnosť investícií do pozemkov v mestách ako takých závisí najmä od polohy pozemkov, pričom pozemky v obchodných centrách miest majú oveľa nižšiu návratnosť. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný bol podľa výsledkov dokazovania ochotný zaplatiť náhradu za užívanie pozemku vo výške 3,638 eur za m<sup>2</sup> za rok a následne aj cenu 6,611 - 7,72 eur za m<sup>2</sup> za rok, sa závery znaleckého posudku vypracovaného J.. C. A. zdajú ako nepresvedčivé. Súd prvej inštancie sa podľa vyššie uvedeného odchýlil od právneho názoru odvolacieho súdu, ktorý bol vyslovený v rozsudku odvolacieho súdu

č.k. 16Cob/261/2017-302 zo dňa 29.5.2018 a to konkrétne, že náhrada za užívanie pozemku žalovaným bola neprimerane nízka. Po prepočte ročnej náhrady za užívanie pozemku podľa znaleckého posudku J.. C. H. č. 50/2016 je primeraná náhrada za užívanie pozemku parcela č. XXX/X v k.ú. A. nad A. spolu vo výške 1 238,78 eur. Z uvedených dôvodov žiadal žalobca, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 1 238,78 eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 1 238,78 eur od 23.10.2015 do zaplattenia a zároveň je povinný k rukám právneho zástupcu žalobcu zaplatiť trovy odvolacieho konania.

10. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že z podaného odvolania nie je zrejmé, v akom rozsahu žalobca napáda rozsudok súdu prvej inštancie. Podľa textu odvolania sa javí, že ho napáda ako celok, keďže sa v ňom nestotožňuje v celom rozsahu, ale v ďalšej časti sa zaoberá výlučne výrokmi I. a II. rozsudku. Žalobca vidí podľa odvolania jeho dôvody v § 365 ods. 1 písm. f) CSP ako aj v § 365 ods. 1 písm. h) CSP, no neuvádza nijaký konkrétny dôvod, z ktorého by bolo možné vyvodíť, v čom vidí nesprávne právne posúdenie veci zo strany súdu prvej inštancie, keďže jeho výhrady smerujú výlučne k tomu, že tento súd dospel vykonaným dokazovaním k nesprávnym skutkovým zisteniam. Žalobca v svojom odvolaní vychádza z tvrdení, ktoré nemajú oporu v spisovom materiáli. Žalovaný namieta tvrdenie žalobcu, že odvolací súd dospel pri rozhodovaní o odvolaní proti pôvodnému rozsudku súdu prvej inštancie k názoru, že náhrada bola súdom prvej inštancie určená neprimerane nízko a pokiaľ ju po vrátení veci priznal súd prvej inštancie vo výške ešte nižšej, neriadil sa právnym názorom odvolacieho súdu. Z uznesenia Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 16Cob/261/2017-302 zo dňa 29.5.2018 nevyplýva nič, čo by hoci len vzdialene pripomínalo záväzný právny názor odvolacieho súdu v tom smere, že žalobcovi je potrebné priznať vyššiu náhradu než ako mu priznal súd prvej inštancie v zrušujúcom rozsudku. Žalobca v odvolaní postupy znaleckého ústavu ÚSZ SF STÚ Bratislava pokladá za závery a postupy znalca J.. C. A.. Tento bol znaleckým ústavom označený za osobu oprávnenú potvrdiť správnosť znaleckého posudku, avšak na jeho vypracovaní sa podieľali viacerí riešitelia a podpísal ho tak štatutárny zástupca ústavu, ako aj osoba zodpovedná v ústave za výkon znaleckej činnosti v príslušnom odbore. Žalobca v odvolaní nerozlišuje rozdielny procesný charakter zadovážený v odborných listinných dôkazov, ktoré pre účely tohto konania možno pokladať iba za odborné vyjadrenie podľa § 206 CSP, pričom ich opakovane označuje za dôkazy, ktoré majú charakter znaleckého posudku podľa § 207 CSP. Pokiaľ sa žalobca v podanom odvolaní pokúša závery znaleckého posudku ústavu súdneho znelectva viac menej laicky spochybňovať s poukazom na to, že aj znalci J.. R. a J.. W. dospeli k iným záverom o výške náhrady napriek tomu, že použili pri jeho určení rovnakú metódu, ako znalecký ústav, je toto tvrdenie žalobcu zjavne zavádzajúce. Znalecký ústav vychádzal pri výpočte z hodnoty pozemku vypočítanej porovnávacou metódou, zatiaľ čo J.. W. a J.. R. určovali jeho hodnotu metódou polohovej diferenciácie. Použitie metódy polohovej diferenciácie pre určenie hodnoty pozemku však prichádza do úvahy iba v prípade, že je nedostatok údajov pre použité porovnávacíj metódy, tých však znalecký ústav si zadovážil také množstvo, že ho to jednoznačne oprávňovalo zistiť hodnotu pozemku pre účely určenia výšky náhrady za užívanie porovnávacou metódou. Žalovaný pokladá rozsudok súdu prvej inštancie za dôvodný, závery súdu za jednoznačné a dôkazmi podložené a zrozumiteľne odôvodnené. Napadnutý rozsudok žiadal podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdiť a zaviazat' žalobcu k náhrade trov odvolacieho konania.

11. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací, po zistení, že odvolanie podala v zákonnej lehote strana sporu, v neprospech ktorej bolo napadnuté rozhodnutie vydané podľa § 359 a § 262 ods. 1 CSP, že spĺňa popri všeobecných náležitostiach v rozsahu § 127 ods. 1 CSP aj náležitosti podľa § 363 CSP s uvedením dôvodov odvolania vo veci samej, vykonal preskúmanie zákonnosti napadnutého rozhodnutia a jemu predchádzajúceho konania.

12. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu podaného odvolania podľa § 379 a § 380 ods. 1, 2 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné. Odvolací súd rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, keď v danej veci nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem.

13. V zmysle ustanovenia § 124 ods. 1 CSP odvolací súd vychádzal z obsahu podaného odvolania, z ktorého bolo zrejmé, že žalobca napáda výrok II. a výrok IV. rozsudku súdu prvej inštancie, ktorými bolo rozhodnuté v jeho neprospech (§ 359 CSP).

14. Podstata odvolacieho dôvodu vyplývajúceho z § 365 ods. 1 písm. f) CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) spočíva v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania, napr. že zoberie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplynuli, alebo neboli stranami sporu prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplynuli z prednesov strán sporu. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkov logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

15. Právnym posúdením v zmysle odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

16. Preskúmaním obsahu spisu odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie dostatočným spôsobom, zaoberal sa tvrdeniami a dôkazmi strán sporu a dospel k správnym skutkovým zisteniam. Na zistený skutkový stav aplikoval správne právne predpisy, keď žalovanú sumu priznal žalobcovi z titulu bezdôvodného obohatenia. Jeho rozhodnutie je v súlade so závermi odvolacieho súdu vyslovenom v uznesení č.k. 16Cob/261/2017-302 zo dňa 29. mája 2018, ktorým bol zrušený skorší rozsudok súdu prvej inštancie č.k. 6Cb/100/2015-259 zo dňa 24. mája 2017. K tvrdeniam žalobcu v odvolaní, že súd prvej inštancie nerešpektoval názor odvolacieho súdu o priznanej náhrade za užívanie pozemku v skoršom rozsudku, odvolací súd poznamenáva, že v zrušujúcom uznesení nevysslovil názor, ktorý žalobca prezentuje, že náhrada za užívanie pozemku bola súdom v skoršom rozsudku určená neprimerane nízko. Skorší rozsudok bol zrušený z dôvodu, že súd prvej inštancie nedostatočne vysvetlil rozdielnosť použitých metód znalcami v znaleckých posudkoch, ktorými bolo vykonané dokazovanie a nebola zdôvodnená adekvátnosť použitia ich metódy. Súdom prvej inštancie následne podľa usmernení odvolacieho súdu v zrušujúcom uznesení vypočul znalcov J.. C. H. a J.. Q. W.. Znalci J.. A. R. a Ing. W. K. boli predvolaní na pojednávanie, z ktorého sa ospravedlnili pre dlhšie trvajúcu PN a strany sporu na ich vypočutí netrvali. Pre rozpory vo výpovediach znalcov J.. C. H. a J.. Q. W., hlavne v použitej metóde určenia všeobecnej hodnoty pozemkov a s tým súvisiacim určením nájomného, súdom prvej inštancie nariadil znalecké dokazovanie znaleckým ústavom a ustanovil znalecký ústav z odboru Ekonomika a riadenie podnikov, Stavebníctvo, Elektrotechnika: Slovenská technická univerzita v Bratislave, so sídlom Vazovova 5, 812 43 Bratislava, Slovenská republika, evidenčné číslo: 900015. Úlohou znaleckého ústavu bolo určiť výšku obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX ako parcely reg. "C" č. XXX/X o výmere XX m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, nachádzajúcej sa v katastrálnom území A. N. A., a to za obdobie od 22.10.2013 do 22.10.2015, a to vhodnou metódou, pričom znalecký ústav zdôvodní, prečo ním vybraná metóda je vhodnejšia ako iná, porovnať vhodnosť použitia jednotlivých metód na určenie výšky obvyklého nájomného za užívanie vyššie uvedenej nehnuteľnosti, vzhľadom na rozdielne použitie metód znalcami v znaleckých posudkoch (konkrétne v znaleckom posudku J.. A. R. č. 74/2015, v znaleckom posudku J.. C. H. č. 50/2016 a v znaleckom posudku J.. Q. W. č. 4/2016) a určiť, či ovplyvňuje výšku nájomného za to, či je pozemok zastavaný a účel použitia tohto pozemku.

17. Odvolacie námietky žalobcu sa týkali hlavne znaleckého posudku č. 87/2019 vypracovaného Ústavom súdneho znalctva SF STU Bratislava, ktoré odvolací súd vyhodnotil ako nedôvodné. Znalecký posudok bol vypracovaný v súlade so zákonnými požiadavkami. Pri stanovení všeobecnej hodnoty stavieb a iných nehnuteľností sa používajú 4 základné metódy - metóda polohovej diferenciácie, porovnávací metóda, výnosová metóda a kombinovaná metóda. Znalec rozhodne a je zodpovedný za svoje rozhodnutie, ktorú metódu v znaleckom posudku použije, pričom svoje rozhodnutie musí presvedčivo zdôvodniť.

18. Súdom ustanovený znalecký ústav sa v znaleckom posudku jasne a výstižne vyjadril k metódam (metóde výpočtu alebo porovnávaním), ktoré použil znalec J.. A. R., J.. C. H. a J.. Q. W.. Vyhodnotil okrem metód výpočtu aj ostatné použité faktory, ktoré majú vplyv na stanovenie všeobecnej hodnoty, ako napr. použité vstupné údaje, použitie úrokovej miery, návratnosť a daňové zaťaženie. Súdom prvej inštancie rozhodol v súlade so znaleckým posudkom znaleckého ústavu, ktorého závery neboli stranami sporu relevantnými dôvodmi spochybnené. Zo znaleckého posudku jednoznačne vyplynula odpoveď na všetky žalobcom namietané skutočnosti. Znalecký ústav vysvetlil a zdôvodnil výber zvolenej metódy (porovnávací metóda) ako aj zvolený a použitý koeficient redukujúcich faktorov, ktorý má vplyv na konečný výpočet a stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a následne výpočet nájomného. Nájom bol určený jednotlivito za časové obdobie od 22.10.2013 do 31.12.2013 vo výške 10,93 eur, za obdobie od 1.1.2014 do 31.12.2014 vo výške 54,19 eur a za obdobie od 1.1.2015 do 22.10.2015 vo výške 42,45 eur.

19. Žalobca v konaní pred súdom prvej inštancie nepreukázal nárok na zaplatenie náhrady za užívanie predmetného pozemku vo vyššom rozsahu, ako bol stanovený znaleckým ústavom v znaleckom

posudku č. 87/2019 zo dňa 16.12.2019. Teória procesného práva podmieňuje úspech strany v spore unesením dvoch povinností. Ide jednak o povinnosť tvrdiť skutočnosti, ktoré môžu privodiť jeho úspech v spore a jednak povinnosť tieto skutočnosti preukázať. Zákon určuje dôkaznú povinnosť ako procesnú zodpovednosť strany sporu za výsledok konania, pokiaľ je určený výsledkom vykonaného dokazovania. Právo súdu je v tom, že rozhodne, ktorý z navrhnutých dôkazov vykoná.

20. Odvolací súd uvádza, že v odvolacom konaní nezistil žiadne dôvody na iné posúdenie skutkových a právnych záverov súdu prvej inštancie, ktoré vychádzajú z obsahu súdneho spisu a dávajú dostatočný podklad vo výroku jeho rozsudku o veci samej. Rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správny a táto vecná správnosť predstavuje správnu aplikáciu a interpretáciu právnych noriem na základe správne zisteného skutkového stavu. Za aplikácie § 387 ods. 2 CSP odvolací súd poukazuje na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje. Práve z titulu aplikácie § 387 ods. 2 CSP nie je žiaduce, aby odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia zopakoval tie skutkové

a právne závery, ktoré sú obsiahnuté v napadnutom rozsudku súdu prvej inštancie a s ktorými sa stotožňuje.

21. Súd prvej inštancie rozhodol správne aj o nároku na náhradu trov konania podľa § 255 ods. 2 CSP, keď podľa výsledku konania (pomeru úspechu strán sporu) náhradu trov pomerne rozdelil. Žalovanému správne priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 90,54 %, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným rozhodnutím.

22. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku II. a IV. ako vecne správny podľa § 387 ods. 1,2 CSP potvrdil.

23. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Úspešnému žalovanému odvolací súd priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

24. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule (§ 393 ods. 2 CSP).

### **Poučenie:**

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 môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 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 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 (§ 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 (okrem prípadov podľa § 429 ods. 2 CSP). Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).