

### U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne: **E. P.**, bývajúca v R., v dovolacom konaní zastúpená JUDr. E. S., advokátkou Advokátskej kancelárie so sídlom v R., proti žalovanej: **S. C. K. S. K.**, K., **o zaplatenie 2 543,98 € s príslušenstvom**, ktorá vec sa viedla na Okresnom súde Rožňava pod sp.zn. 9 C 108/2007, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo 4. septembra 2008 sp.zn. 2 Co 341/2007, takto

### r o z h o d o l :

I. Dovolanie v časti smerujúcej proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo 4. septembra 2008 sp.zn. 2 Co 341/2007 v časti, ktorou bola žalovanej uložená povinnosť zaplatiť žalobkyni 3 066,-- Sk (101,77 €) spolu s úrokom z omeškania, **o d m i e t a**.

II. Rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo 4. septembra 2008 sp.zn. 2 Co 341/2007 v časti, ktorou bola žaloba vo zvyšku zamietnutá a v časti o trovách konania a rozsudok Okresného súdu Rožňava z 5. októbra 2007 č.k. 9 C 108/2007-50 v časti výroku, ktorou bola žalovanej uložená povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu nad 3 066,-- Sk (101,77 €) a vo výroku o trovách konania, **z r u š u j e** a vec v rozsahu zrušenia mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Rožňava (súd prvého stupňa) rozsudkom z 5. októbra 2007 č.k. 9 C 108/2007-50 „zaviazal“ žalovanú zaplatiť žalobkyni 76 640,-- Sk, spolu so 6 %-ným úrokom z omeškania od 9. februára 2007 do zaplatenia a náhradu trov konania v sume 20 736,-- Sk, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vychádzal zo zistenia, že žalobkyňa je vlastníčkou pozemku, na ktorom je vybudovaná C. vo vlastníctve K. S. K., spravovaná žalovanou S. C.. Medzi účastníkmi nie je uzavretá zmluva o nájme pozemku a účastníci sa nedohodli ani o výške nájomného za jeho užívanie. Žalovaná bezplatným

užívaním pozemku žalobkyne získala bezdôvodné obohatenie, pri určení rozsahu ktorého treba vychádzať z obvyklého nájomného v mieste, kde sa pozemok nachádza. Dospel k záveru, že žalobkyňa, ako vlastníčka pozemku, je v obdobnom právnom postavení, ako Mesto R. pri prenájme svojich pozemkov. Vzhľadom na uvedené treba na určenie výšky bezdôvodného obohatenia získaného žalovanou použiť Zásady pre určenie výšky nájomného za prenájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta z 24. februára 2006, schválené Mestským zastupiteľstvom v R. (ďalšom texte aj „zásady“). S prihliadnutím na okolnosti prípadu treba na danú vec uplatniť ustanovenie čl. 3, bod A, ods. 2 zásad, podľa ktorého cena za prenájom trvalých stavieb určených na iné ako podnikateľské účely je 100,-- Sk za 1 m<sup>2</sup>. Takto určenú cenu, keďže sa predmetný pozemok nachádza v II. zóne, treba znížiť o 20 %. Podľa súdu prvého stupňa nie je opodstatnená požiadavka žalovanej, aby rozsah jej plnenia bol určený podľa ustanovenia čl. 3 bod A, ods. 6 zásad.

Na odvolanie žalovanej Krajský súd v Košiciach (odvolací súd) rozsudkom zo 4. septembra 2008 sp.zn. 2 Co 341/2007 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že „zaviazal“ žalovanú zaplatiť žalobkyňi 3 066,-- Sk, spolu so 6 %-ným úrokom z omeškania od 9. februára 2007 do zaplataenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku a žalobu v prevyšujúcej časti zamietol. Účastníkom nepriznal náhradu trov konania. Dospel k záveru, že súd prvého stupňa nesprávne posúdil zistený skutkový stav. Podľa odvolacieho súdu na danú vec bolo potrebné aplikovať ustanovenie čl. 3, písm. A, ods. 6 zásad, podľa ktorého cena za prenájom pozemkov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb zastavených parkoviskami, miestnymi komunikáciami, chodníkmi pre peších, parkami a ihriskami vo vlastníctve mesta je 4,-- Sk za 1 m<sup>2</sup>. Charakter stavby postavenej na pozemku žalobkyne (cesta 2. triedy) najviac zodpovedá charakteru miestnej komunikácie uvedenej v tejto úprave. Použitie osobitnej úpravy obsiahnutej v čl. 3, písm. A, ods. 6 zásad malo prednosť pred aplikáciou všeobecného ustanovenia čl. 3, písm. A, ods. 2 zásad. Náhradu takto určenú bolo potrebné vzhľadom na polohu pozemku znížiť o 20 %. Žalovaná má tak zaplatiť žalobkyňi namiesto 76 640,-- Sk iba 3 066,-- Sk, uzavrel odvolací súd.

Proti rozsudku odvolacieho súdu žalobkyňa podala dovolanie. Navrhla napadnuté rozhodnutie zmeniť tak, že rozsudok súdu prvého stupňa bude potvrdený a žalovanej bude uložená povinnosť zaplatiť jej náhradu trov odvolacieho i dovolacieho konania. Uviedla, že dovolanie podáva z dôvodu, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Podľa žalobkyne pri aplikácii zásad treba vychádzať z toho, že ide

o úpravu, v rámci ktorej Mesto R. vystupuje v dvoch odlišných pozíciách, jednak ako vlastník pozemkov – prenajímateľ, a jednak ako vlastník stavieb na súkromných pozemkoch – nájomca. Z dôvodu odlišnosti jeho postavenia nie je možné v danej veci použiť zásadu, že osobitná úprava má prednosť pred úpravou všeobecnou. Uviedla, že v danom prípade má rovnaké postavenie ako mesto - prenajímateľ, ktorý má právo žiadať za užívanie jeho pozemkov úhradu v sume 80,-- Sk za 1 m<sup>2</sup> ročne. Použitím ustanovenia čl. 3, písm. A, ods. 6 zásad je v porovnaní s mestom diskriminovaná, pretože jej ako vlastníčke nebola priznaná rovnaká právna ochrana, ako by bola priznaná mestu v obdobnom postavení.

Žalovaná sa k dovolaniu žalobkyne nevyjadrila.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ktorý je príslušný rozhodnúť o dovolaniach proti rozhodnutiam krajských súdov, ako súdov odvolacích [§ 10a ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, zákon č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov (O.s.p.)], prejednal vec bez nariadenia pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k týmto záverom:

Z porovnania rozsudkov súdu prvého stupňa a odvolacieho súdu je zrejmé, že odvolací súd, i keď vo výroku svojho rozhodnutia uviedol, že mení rozsudok súdu prvého stupňa, v skutočnosti ho v časti, ktorou žalovanej bola uložená povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 3 066,-- Sk, potvrdil a zmenil ho iba v časti týkajúcej sa bezdôvodného obohatenia v rozsahu nad sumu 3 066,-- Sk tak, že v tejto časti žalobu zamietol.

Z hľadiska prípustnosti dovolania možno za zmenu rozsudku súdu prvého stupňa odvolacím súdom považovať len také rozhodnutie, ktorým odvolací súd vecne zmeňuje rozhodnutie súdu prvého stupňa o predmete sporu a nahrádza ho svojím iným rozhodnutím o veci samej. V porovnaní s rozhodnutím súdu prvého stupňa musí ísť o iné, rozdielne rozhodnutie vo veci samej (R 12/1994).

Žalobkyňa podala dovolanie proti rozsudku odvolacieho súdu aj v časti, ktorou bolo žalovanej uložené zaplatiť 3 066,-- Sk („...podávam dovolanie proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach sp.zn.: 2 Co/341/2007-88 zo 4. septembra 2008, a to proti výroku vo veci samej, ako aj proti výroku o náhrade trov konania“), teda proti takej časti rozhodnutia, ktorou bolo rozhodnutie súdu prvého stupňa v skutočnosti potvrdené.

Proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa, je ale dovolanie prípustné len vtedy, ak odvolací súd vysloví vo výroku svojho potvrdzujúceho rozsudku, že je dovolanie prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu (§ 238 ods. 3 O.s.p.). V predmetnej veci odvolací súd proti potvrdzujúcej časti svojho rozhodnutia dovolanie nepripustil. Keďže v danej veci dosiaľ dovolací súd, právnym názorom ktorého by bol odvolací súd viazaný, nerozhodol, nie je dovolanie žalobkyne proti časti rozsudku odvolacieho súdu, ktorou bol rozsudok súdu prvého stupňa potvrdený, prípustné ani podľa § 238 ods. 2 O.s.p. Dovolací súd plniac si svoju zákonnú povinnosť podľa § 242 ods. 1, veta druhá O.s.p. napokon nezistil ani to, že by dovolanie žalobkyne proti predmetnej časti rozsudku odvolacieho súdu bolo prípustné podľa § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. Konanie a rozhodnutie odvolacieho súdu v tejto časti totiž netrpí procesnou vadou podľa uvedených ustanovení.

Vychádzajúc z uvedeného dovolací súd dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne smerujúce proti časti rozsudku odvolacieho súdu, ktorou bola žalovanej uložená povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 3 066,-- Sk, nie je prípustné a preto ho podľa § 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 218 ods. 1 písm. c/ O.s.p. v predmetnej časti odmietol. Riadiac sa právnou úpravou dovolacieho konania potom sa už nezaoberal vecnou správnosťou tejto časti rozsudku odvolacieho súdu.

Žalobkyňa napadla svojím dovolaním rozsudok odvolacieho súdu aj v časti týkajúcej sa bezdôvodného obohatenia nad sumu 3 066,-- Sk. Jej dovolanie proti tejto časti rozsudku odvolacieho súdu je prípustné podľa § 238 ods. 1 O.s.p., a je aj dôvodné, keďže rozsudok odvolacieho súdu spočíva v tejto časti na nesprávnom právnom posúdení veci.

Bezdôvodné obohatenie je v Občianskom zákonníku, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (OZ) 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 OZ). Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať (§ 451 ods. 1 OZ) tomu, na úkor koho sa získal (§ 456 OZ). 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 OZ).

V konaní na súdoch nižších stupňov nebolo medzi účastníkmi sporné, že pozemok vo výlučnom vlastníctve žalobkyne bol po určitý čas užívaný žalovanou bez akéhokoľvek právneho titulu a bez toho, že by jej za to bola platená náhrada. V dôsledku toho došlo na jej úkor k získaniu bezdôvodného obohatenia, ktoré spočíva v získaní majetkovej hodnoty subjektom, ktorý pozemky užíval bez poskytovania náhrady. 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 pozemkov 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 OZ). 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.

Súd prvého stupňa i odvolací súd pri určovaní výšky náhrady žalobkyni vychádzali zo Zásad pre určenie výšky nájomného za prenájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta z 24. februára 2006, schválené Mestským zastupiteľstvom v R. (súd prvého z čl. 3, bod A, ods. 2 zásad a odvolací súd z čl. 3, písm. A, ods. 6 zásad). Takýto postup súdov nie je správny.

Zásady pre určenie výšky nájomného za prenájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta z 24. februára 2006 určujú podmienky a pravidlá určenia nájomného pri nájme nehnuteľného majetku, ktorý mesto dočasne nepotrebuje, ako aj nehnuteľného majetku, ktorý bol daný mestom do nájmu obchodnej spoločnosti, ktorá ho dáva do podnájmu (čl. 1 zásad). V čl. 3 písm. A, ods. 1/ až 5/ zásad sú ustanovené sadzby nájomného („cena za prenájom“) pevnými sumami; pri trvalých stavbách využívaných na podnikateľské účely o sadzbe nájomného rozhoduje primátor mesta po prerokovaní v mestskej rade. V ods. 6/ predmetného článku, v rozpore s rozsahom platnosti vymedzeným v čl. 1 zásad (úprava nájomného pri nájme a podnájme nehnuteľností vo vlastníctve mesta), je upravená sadzba nájomného za užívanie pozemku vo vlastníctve fyzických osôb a právnických osôb zastavané

parkoviskami, miestnymi komunikáciami, chodníkmi pre peších, parkami a ihriskami vo vlastníctve mesta R.

Podľa dovolacieho súdu predmetné zásady nebolo možné použiť pre stanovenie prospechu získaného žalovanou pri užívaní pozemku žalobkyne, v prvom rade už z toho jednoduchého dôvodu, že predmetom ich úpravy je celkom iná situácia (určenie nájomného pri nájme nehnuteľností vo vlastníctve mesta). Spôsob, akým zásady určujú „cenu za prenájom“, je popritom aj v príkrom rozpore so zásadami, podľa ktorých sa určuje rozsah bezdôvodného obohatenia získaného užívaním pozemku bez právneho dôvodu.

Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia, ak tento nie je stanovený predpisom (takýmto predpisom nie sú Zásady pre určenie výšky nájomného za prenájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta z 24. februára 2006), 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 spravidla 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 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.

Keďže v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci odvolací súd nedostatočne zistil skutkový, dovolací súd uznesením zrušil jeho rozhodnutie (§ 243b ods. 2, prvá veta O.s.p.) v časti, ktorou bola žaloba vo zvyšku zamietnutá a vo výroku, ktorým bolo rozhodnuté o trovách konania. Pre rovnakú vadu, pre ktorú sa zrušilo rozhodnutie odvolacieho súdu, zrušil dovolací súd aj rozhodnutie súdu prvého stupňa v časti výroku, ktorou bola žalovanej uložená povinnosť zaplatiť žalobkyňi sumu nad 3 066,-- Sk (101,77 €) a vo výroku o trovách konania a vec mu v rozsahu zrušenia vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 3 O.s.p.).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 13. novembra 2009**

**JUDr. Ladislav G ó r á s z, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Nina Dúbravčíková