



R O Z S U D O K
V M E N E S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Vladika a sudcov JUDr. Ivana Machyniaka a JUDr. Jozefa Kolcuna v právnej veci žalobkýň 1/ **P.**, bývajúcej v B., 2/ **A.**, bývajúcej v B., v dovolacom konaní zastúpené J., advokátom v B., proti žalovanej **C.**, so sídlom v B., v dovolacom konaní zastúpenej J., advokátkou v B., **o zaplatenie 1.301.552 Sk s príslušenstvom**, vedenej na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 7 C 299/97, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 23. novembra 2006 sp. zn. 12 Co 268/2006, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie žalobkýň proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 23. novembra 2006 sp. zn. 12 Co 268/2006 **z a m i e t a .**

Žalovanej náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e :

Žalobkyne sa domáhali žalobou podanou 9.12.1997 na Okresný súd Banská Bystrica zaplatenia hodnoty rekonštrukčných a stavebných prác uskutočnených do nehnuteľnosti vlastnícky patriacej žalovanej v sume X. Sk, nájomného v sume X. Sk zaplateného žalovanej pri uzavretí zmluvy o nájme a ceny projektu v sume X. Sk.

Okresný súd Banská Bystrica rozsudkom z 25.2.2004 č.k. 7 C 299/97-192 uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyniam 1/ a 2/ každej zvlášť sumu X. Sk so 17,6 %

úrokom z omeškania od 5.2.1999 do zaplataenia v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku a vo zvyšku žalobu zamietol. Žalobkyniam aj žalovanej uložil povinnosť zaplatiť na účet okresného súdu trovy štátu a vyslovil, že účastníci nemajú právo na náhradu trov konania. V odôvodnení rozsudku uviedol, že účastníci uzavreli dňa 28.7.1993 zmluvu o nájme nebytových priestorov nachádzajúcich sa v B., na prízemí o výmere X. m² za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti žalobkýň. Obsahom dohody bol aj súhlas žalovanej s rekonštrukciou týchto priestorov na náklady žalobkýň, čo sa aj uskutočnilo s tým, že náklady vynaložené na rekonštrukciu budú odpočítané z nájomného. Z dôvodu neplatnosti tejto zmluvy k plneniu podľa nej nedošlo. Dospel preto k záveru, že žalobkyne vynaložili hodnoty na cudziu nehnuteľnosť, v ktorom prípade je bezdôvodným obohatením nie hodnota vynaložených prostriedkov, ale rozdiel medzi hodnotou nehnuteľnosti pred adaptáciou a po nej. Výška náhrady však musí zodpovedať ekonomickej hodnote bezdôvodného obohatenia v čase jeho získania. Za správne preto považoval stanovenie zhodnotenia nehnuteľnosti uvedené v znaleckom posudku znalca I. sumou X. Sk, predstavujúcu vyčíslenie zhodnotenia tržnej ceny spornej nehnuteľnosti vzhľadom na jej lokalizáciu, možnosti využitia a cenovú mapu. Za bezdôvodné obohatenie považoval aj žalobkyňami vyplatené nájomné v sume X. Sk a žalobkyňami zaplatenú cenu projektu v sume X. Sk. Žalobe žalobkýň teda vyhovel do sumy 1. 136.000 Sk a vo zvyšku žalobu ako nedôvodnú zamietol.

Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom z 23. novembra 2006 sp. zn. 12 Co 268/2006 na odvolanie žalobkýň a žalovanej rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyniam 1/ a 2/ každej sumu X. Sk so 17,6 % úrokom z omeškania od 5.2.1999 do zaplataenia do troch dní od právoplatnosti rozsudku a vo zvyšku žalobu zamietol. Žalobkyniam a žalovanej uložil povinnosť nahradiť trovy vzniknuté štátu a vyslovil, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania. Rovnako, ako súd prvého stupňa, dospel k záveru, že v danom prípade prejavy vôle účastníkov smerovali k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov s tým, že tieto priestory žalobkyne zrekonštruujú a následne vložené investície budú odpočítané z nájomného. Keďže k vzájomnému plneniu podľa tejto zmluvy nedošlo, žalovaná sa nepochybne bezdôvodne obohatila na úkor žalobkýň vo forme investície do cudzej veci. Súhlasil s názorom súdu prvého stupňa aj v tom, že v takomto prípade vzniká prospech v rozsahu, v akom sa nehnuteľnosť vykonanou investíciou oproti pôvodnému stavu zhodnotila. Zhodnotenie nehnuteľnosti však nemožno stotožňovať s finančným vyčíslením zhodnotenia tržnej ceny nehnuteľnosti, ako to nesprávne urobil okresný súd. V tejto súvislosti

uviedol, že „trhové zhodnotenie“ nezávisí len od vykonaných rekonštrukčných prác, ale zohľadňuje aj účel stavby a jej lokalitu. Do zhodnotenia nehnuteľnosti, do ktorej žalobkyne vložili investície, nemožno zahrnúť výhodu spočívajúcu v jej polohe, umiestnení v meste. Nehnuteľnosť žalovanej totiž investičnou činnosťou žalobkýň nezískala výhodnú polohu a lokalitu, lebo túto mala už predtým, než žalobkyne rekonštrukciu uskutočnili. Táto vyplýva z vlastníckeho práva žalovanej a patrí len jej. V prípade jej zohľadnenia by nedošlo k spravodlivému vypořádaniu vzájomného vzťahu medzi účastníkmi. Rozsah zhodnotenia nehnuteľnosti v sume X. Sk uvedený v odpovedi na otázku č. 2 znaleckého posudku znalca I. považoval za zodpovedajúci skutočnému bezdôvodnému obohateniu, ktorý žalovaná získala stavebnou činnosťou vynaloženou žalobkyňami do jej nehnuteľnosti a ktorý je povinná vydať. Rozsudok okresného súdu preto zmenil tak, že každej zo žalobkýň priznal sumu X. Sk (zahrnul do nej aj zaplatené nájomné v sume X. Sk a náklady spojené s vypracovaním projektovej dokumentácie v sume X. Sk) a vo zvyšku návrh žalobkýň zamietol.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podali včas dovolanie žalobkyne proti tej jeho časti, ktorou odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa (rozdiel medzi sumou X. Sk a sumou X. Sk). Navrhli v tejto časti rozsudok krajského súdu zrušiť a vec mu v rozsahu zrušenia vrátiť na ďalšie konanie. Uviedli, že konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a že jeho rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. K prvému dovolaciemu dôvodu uviedli, že odvolací súd založil svoje zmeňujúce rozhodnutie na inom skutkovom základe než súd prvého stupňa bez tohto, aby vykonané dokazovanie náležitým spôsobom zopakoval. Ak odvolací súd mal pochybnosti o vecnej správnosti znaleckého posudku, resp. sa chcel odchyliť od záverov vykonaných znalcom, nemožno za proces zopakovania dokazovania, resp. jeho vykonania považovať len myšlienkové postupy odvolacieho súdu svedčiace o revízii právnych názorov prijatých súdom prvého stupňa. Odvolací súd mal správne umožniť znalcovi, aby podal vysvetlenie, posudok potvrdil alebo odstránil jeho nedostatky, prípadne ustanovil iného znalca. Keďže odvolací súd takto nepostupoval (zopakovanie dokazovania zúžil len na položenie otázky právnomu zástupcovi žalobkýň), zaťažil konanie inou vadou, majúcou za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Navyše rozhodol aj v rozpore so zásadou zákazu reformácie in peius, keď žalobkyňiam priznal menej, než žalovaná uznávala. K druhému dovolaciemu dôvodu uviedol, že odvolací súd síce správne konštatoval, že pri rozsahu bezdôvodného obohatenia treba vychádzať z porovnania ceny nehnuteľnosti pred investíciou a po nej, nerešpektoval dôsledne špecifiká zisteného

skutkového stavu. Bez potrebnej asistencie spracovateľa posudku vzal za základ svojho rozhodnutia „vyhláškové ocenenie“ nehnuteľnosti, t.j. nie to, o čo sa cudzia vec zhodnotila, ale to, čo bolo vynaložené. Bez definitívneho zodpovedania otázky, či je možné pristúpiť k zaužívanému „výpočtu“ bezdôvodného obohatenia (napr. aj formou kontrolného znaleckého dokazovania), je preto záver odvolacieho súdu predčasný a je predčasné hovoriť aj o tom, či sa jedná o vyčíslenie tržné alebo vyhláškové. Poukázali na to, že v súdenom prípade sa jedná o nehnuteľnosť slúžiacu na podnikateľské účely. Z toho dôvodu sa javí prirodzeným a logickým dôsledkom jej zhodnotenia, že bezdôvodné obohatenie bude vypočítané s prihliadnutím na jej účelové využitie v danom prostredí najužšieho centra mesta. Takúto aplikáciu práva je možné podľa žalobkýň považovať za zákonnú a spravodlivú. Okrem toho, nesúhlasil ani s právnym názorom, ktorý odvolací súd vyslovil v súvislosti s rozhodnutím o trovách konania.

Žalovaná vo vyjadrení k dovolaniu uviedla, že navrhuje dovolanie žalobkýň ako neopodstatnene podané zamietnuť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods.1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podali účastníčky konania proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania preskúmal napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie žalobkýň nie je dôvodné.

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. vyplýva, že dovolací súd je viazaný rozsahom dovolania a dovolacím dôvodom vrátane jeho vecného (obsahového) vymedzenia dovolateľom. Obligatórne sa zaoberá len vadami vymenovanými v § 237 O.s.p. a tzv. inými vadami, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Vady uvedené v § 237 O.s.p. neboli v prejednávanej veci dovolateľkami namietané a ani zo spisu nevyplývajú. Dovolací súd sa preto v ďalšom zaoberal len dovolacími dôvodmi, ktoré žalobkyne uplatnili, t.j. existenciou tzv. inej vady .

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od vád taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť,

ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní.

Žalobkyne v dovolaní v súvislosti s tzv. inou vadou, majúcou za následok nesprávne rozhodnutie vo veci namietali, že odvolací súd založil svoje zmeňujúce rozhodnutie na inom skutkovom základe než súd prvého stupňa bez toho, aby vykonané dokazovanie náležitým spôsobom zopakoval, čím porušil najmä ustanovenia §§ 122, 123 a 132 O.s.p. a že rozhodol v rozpore so zásadou zákazu reformácie in peius.

K prvej námietke žalobkýň treba uviesť, že odvolací súd vychádzal pri určení bezdôvodného obohatenia získaného žalovanou, rovnako ako súd prvého stupňa, zo záverov znaleckého posudku znalca I., ktorý v súlade s požiadavkou súdu a návrhom samotných žalobkýň (viď č.l. X. spisu) určil finančné vyjadrenie zhodnotenia nehnuteľnosti v dvoch verziách a to ako finančné vyjadrenie zhodnotenia k termínu ukončenia stavebných prác za použitia vyhlášky č. 465/1991 Zb. a ako finančné vyčíslenie zhodnotenia tržnej ceny nehnuteľnosti vzhľadom na jej lokalizáciu, možnosti využitia a cenovú mapu. Odvolací súd sa na rozdiel od súdu prvého stupňa, priklonil k prvej verzii finančného vyjadrenia zhodnotenia uvedeného v znaleckom posudku, čo aj presvedčivým spôsobom odôvodnil. To znamená, že odvolací súd pri zmene rozhodnutia súdu prvého stupňa, sa v rámci hodnotenia dôkazu neodchýlil od záverov vykonaných znalcom, ale práve naopak, s jeho závermi uvedenými v prvej verzii sa v celom rozsahu stotožnil a tieto prevzal do svojho rozhodnutia. Odvolací súd nespochybňoval ani vecnú správnosť odborných záverov vykonaných znalcom a to nielen tých, ktoré uviedol v prvej verzii, ale ani tých, z ktorých znalec vychádzal pri druhej verzii. Svoje zmeňujúce rozhodnutie založil totiž na právnych úvahách (čo napokon pripustili aj dovolateľky) a nie na posúdení skutočností, na ktoré treba odborné znalosti. Navyše, treba uviesť, že odvolací súd „nezúžil“ dokazovanie len na položenie otázky právnomu zástupcovi žalobkýň tak, ako to uviedli v dovolaní, ale na pojednávaní 23.11.2006 vykonal aj ďalšie dôkazy (napr. oboznámil aj podstatný obsah znaleckého posudku vypracovaného znalcom I. – viď č.l. 497 spisu). Dovolací súd preto nesúhlasí s názorom žalobkýň, že odvolací súd porušil ustanovenia §§ 122, 123 a 132 O.s.p. s dôsledkom vecnej nesprávnosti jeho rozhodnutia.

Pokiaľ žalobkyne namietali, že odvolací súd rozhodol v rozpore so zásadou zákazu reformácie in peius, keď žalobkyniam priznal menej, než žalovaná uznávala, treba uviesť,

že procesná úprava pripúšťa tento zákaz (zmenu k horšiemu) aj v odvolacom konaní. V tomto štádiu konania spočíva v tom, že odvolací súd nemôže zmeniť rozhodnutie v neprospech účastníka, ktorý podal odvolanie a v prospech účastníka, ktorý odvolanie nepodal (výnimky sú taxatívne uvedené v § 212 ods. 1 písm. a/ až d/ O.s.p.). V danej veci odvolanie proti rozsudku okresného súdu nepodali len žalobkyne, ale aj žalovaná. Ak preto odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že priznal menej než žiadali v odvolaní priznať žalobkyne, nerozhodol v rozpore s uvedenou zásadou.

Námietka žalobkýň spočívajúca v tom, že konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, nie je preto dôvodná.

Dovolací súd sa nestotožňuje ani s názorom dovolateľiek v tom, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. 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.

Zo skutkového stavu zisteného súdmi nižších stupňov vyplýva, že žalobkyne vykonali v súlade so zmluvou o nájme nebytových priestorov z 28.7.1993 na vlastné náklady, ktoré mali byť odpočítané z nájomného, rekonštrukciu nebytových priestorov a že k vzájomnému plneniu z tejto zmluvy nedošlo. Správne preto dospeli k právnomu názoru, že v danom prípade boli vynaložené hodnoty do cudzej nehnuteľnosti, čím žalovaná získala bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinná vydať (§ 451 a nasl. Občianskeho zákonníka) a že v takomto prípade je pohľadávka z bezdôvodného obohatenia nie hodnota vynaložených prostriedkov, ale rozdiel medzi hodnotou nehnuteľnosti pred rekonštrukciou a po nej (správnosť tohto právneho názoru žalobkyne nespochybňovali).

Dovolací súd si je vedomý toho, že bezdôvodné obohatenie získané žalovanou nebolo napokon určené v súlade s vyššie uvedenou zásadou, ktorú právna prax rešpektuje, a s ktorou aj dovolací súd súhlasí a považuje ju za správnu. Podľa konštatovania znalca,

ktoré v základnom konaní nikto nespochybňoval, nebolo totiž možné z dôvodu, že sa nezachovala projektová dokumentácia a ani iná dokumentácia starého objektu, stanoviť hodnotu nehnuteľnosti pred jej rekonštrukciou. Za tejto situácie bolo potrebné prijať náhradné riešenie a to také, ktoré by zodpovedalo spravodlivému usporiadaniu vzťahov medzi účastníkmi. V posudzovanej veci to znamená, stanoviť pohľadávku žalobkyň tak, aby čo možno najviac zodpovedala rozdielu medzi hodnotou nehnuteľnosti pred rekonštrukciou a po nej.

Dovolací súd sa predovšetkým stotožňuje s názorom odvolacieho súdu v tom, že bezdôvodné obohatenie získané vynaložením hodnôt do cudzej nehnuteľnosti v žiadnom prípade nezodpovedá finančnému vyčísleniu formou zhodnotenia „tržnej ceny nehnuteľnosti, vzhľadom na jej lokalizáciu, možnosti využitia a cenovú mapu“ tak, ako to vyplýva zo záveru znaleckého posudku znalca I.. Argumenty, ktoré odvolací súd použil pri odmietnutí týmto spôsobom stanoveného bezdôvodného obohatenia, dovolací súd považuje v zásade za správne, vystihujúce podstatu veci. Pri určení bezdôvodného obohatenia v prípade, že boli vynaložené hodnoty na cudziu nehnuteľnosť, sa totiž musí zohľadniť miesto, kde sa nehnuteľnosť nachádza, účel jej využitia (ak tento investíciou nebol úplne zmenený) a cenová mapa, rovnako pri stanovení jej hodnoty pred rekonštrukciou, ako aj po nej. Len takto zistený rozdiel potom vyjadruje skutočný bezdôvodne nadobudnutý majetkový prospech. Jednostranné zohľadnenie týchto skutočností v prospech tých osôb, ktoré vynaložili na cudziu nehnuteľnosť hodnoty (v danej veci v prospech žalobkyň), by nepochybne znamenalo vydanie aj toho, čo nebolo bezdôvodne získané, čo je v rozpore so zásadou vyjadrenou v § 458 ods. 1 veta prvá OZ. Neobstojí preto tvrdenie žalobkyň, že výška bezdôvodného obohatenia by mala byť vyčíslená ako všeobecná trhovú hodnota, ktorá predstavuje vzťah ponuky a dopytu k danej veci v danom čase a že jedine takúto aplikáciu práva je možné považovať za zákonnú a spravodlivú. Základom rozhodnutia v posudzovanej veci totiž nie je zistenie tržnej ceny nehnuteľnosti, ale zistenie majetkového prospechu tvoriaceho bezdôvodné obohatenie.

Dovolací súd, zhodne s odvolacím súdom, dospel k záveru, že v situácii, keď nebolo možné stanoviť hodnotu nehnuteľnosti pred rekonštrukciou, jej zhodnotenie vykonané žalobkyňami, ktoré najviac vystihuje rozdiel medzi hodnotou nehnuteľnosti pred rekonštrukciou a po nej, je náležitým spôsobom vyjadrené v záveroch znaleckého posudku znalca I., v jeho prvej verzii, v ktorej znalec ustálil finančné vyjadrenie zhodnotenia

nehnutelnosti k termínu ukončenia stavebných prác v roku 1996. Dovolací súd, rozhodnutie odvolacieho súdu, opierajúce sa o tento záver znaleckého posudku, považuje s prihliadnutím na všetky okolnosti daného prípadu za správny, zodpovedajúci spravodlivému usporiadaniu pomerov medzi účastníkmi. Námietka žalobkyní, spočívajúca v tom, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, nie je preto dôvodná.

So zreteľom na vyššie uvedené možno uzavrieť, že žalobkyne napadli dovolaním vecne správny rozsudok odvolacieho súdu. Keďže v konaní neboli zistené vady uvedené v § 237 O.s.p., Najvyšší súd Slovenskej republiky ich dovolanie podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

Žalovaná mala v dovolacom konaní úspech, preto jej patrí právo na náhradu trov konania proti žalobkyniam, ktoré úspech nemali (§ 243b ods. 4 veta prvá O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Žalovanej v dovolacom konaní žiadne trovy nevznikli, preto jej neboli priznané.

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

V Bratislave 26. februára 2008

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.

predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: