

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 6Co/21/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7808207977
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 05. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viktória Midová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2012:7808207977.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viktórie Midovej a sudcov JUDr. Alexandra Husivargu a Mgr. Dany Ferkovej v právnej veci žalobcu : H. U., bytom P. Š., U. L. X/XXXX, proti žalovanej : Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Rožňava, so sídlom v Rožňave, Nám. baníkov 20, IČO: 00 179 108, zast. JUDr. Darinou Mattovou, advokátkou, so sídlom v Košiciach, Krivá 18, v konaní o 3.803,03 €, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Rožňava č.k. 9C/151/2008-230 zo dňa 14.10.2011

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok vo výroku, ktorým súd v prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

odôvodnenie:

Rozsudkom súd prvého stupňa zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi 1.015,06 € do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, vo zvyšnej časti žalobu zamietol a nárok žalobcu na zaplatenie úrokov z omeškania vylúčil na samostatné konanie. Vyslovil, že o náhrade trov konania rozhodne po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal zaplatenia 114.570,- Sk ročne titulom nájomného za spoluvlastnícky podiel z nehnuteľností vedených na LV č. XXXX a XXXX kat. úz. G. za roky 2007 až 2010, vychádzajúc z nájomného 40,-Sk/m² za výmeru 2864 m², ktorá zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu 9/20 (vychádzajúc z týchto údajov správne by malo ísť o ročné nájomné 114.560,- Sk, ktorá suma je výsledkom súčiny 2864 m² x 40,- Sk). Celkovo takto žiadal priznať za vyššie uvedené obdobie 458.280,- Sk, t.j. 15.212,11 € (114.570,- Sk x 4 roky). Z tejto sumy mu bolo právoplatne priznaných rozsudkom Okresného súdu Rožňava č.k. 9C/151/2008-111 zo dňa 22.1.2010 za obdobie rokov 2007 až 2009 1.238,10 €.

Vykonaným dokazovaním vzal za preukázané, že pozemky, ktorých spoluvlastníkom je aj žalobca, v minulosti tvorili areál výrobného podniku Pozemné stavby Rožňava, š.p.. Žalovaná kúpnu zmluvou, uzavretou s predávajúcim Pozemné stavby Rožňava, š. p. v likvidácii zo dňa 3. 4. 1995, nadobudla budovy, nachádzajúce sa v tomto areáli, medzi inými aj budovu nachádzajúcu sa na parcele KN-C 4484/9 sklad - dielňa a na parcele KN-C 4484/12 - dom č. 2150. Nájomná zmluva medzi žalobcom a žalovanou, ohľadom nájmu pozemkov, nachádzajúcich sa pod budovami, nebola uzavretá. Pozemky, ktorých spoluvlastníkom je aj žalobca, sú na LV č. XXXX a XXXX W. ú. G. vedené ako poľnohospodárske pozemky - orná pôda a trvalé trávnaté porasty, napriek tomu, že v skutočnosti sa využívajú ako zastavané plochy. K zmene druhu pozemkov však nedošlo. V právoplatne skončenom súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Rožňava pod sp. zn. 9C/300/2002 bolo preukázané, že nedošlo k vyňatiu týchto pozemkov z poľnohospodárskeho pozemkového fondu na základe právoplatného rozhodnutia. Vzhľadom na to, že predmetné pozemky na liste vlastníctva sú vedené ako poľnohospodárske pozemky a medzi spoluvlastníkmi pozemkov na jednej strane a vlastníkom budov na druhej strane nedošlo k

uzavretiu nájomnej zmluvy, nájomný vzťah medzi vlastníkom budov a spoluvlastníkmi pozemkov vznikol zo zákona, na základe ustanovenia § 22 zák. č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku. Žalobca doručil žalovanej list zo dňa 12.7.2005, z obsahu ktorého vyplýva, že žiada žalovanú o vyprázdnenie pozemkov do 1.4.2006 z dôvodu, že sa chce ujať ich užívania spolu s rodinou. Žalobca vo výpovedi pred dožiadaným súdom potvrdil, že týmto listom mal v úmysle dať výpoveď z nájmu nehnuteľností žalovanej. Vychádzajúc z obsahu tohto listu súd dospel k záveru, že nájomný vzťah ohľadom pozemkov, ktorých spoluvlastníkom je aj žalobca, medzi účastníkmi konania skončil výpoveďou podľa § 22 ods. 6 citovaného zákona, danou žalobcom žalovanej, a takto za žalované obdobie rokov 2007 až 2010, nájomný vzťah už netrval. Z toho dôvodu nárok žalobcu posúdil v zmysle ustanovení § 451 Občianskeho zákonníka ako bezdôvodné obohatenie. Pri rozhodovaní o finančnej náhrade z titulu bezdôvodného obohatenia za plochy zastavané budovami, súd vychádzal zo skutočnosti, že žalobca je spoluvlastníkom pozemkov s parcelným číslom KN-E 1556/1, 1557/1 a 1558/1, vedených na LV č. XXXX a XXXX kat. úz. G. v spoluvlastníckom podiele 9/20. Budovy nachádzajúce sa na parcele č. KN-C 4484/12 zaberajú z pozemku KN-E 1556/1 - 6m² (diel 19 vyznačený na geometrickom pláne) a budova nachádzajúca sa na parcele KN-C 4484/9 z pozemku s parcelným číslom KN-E 1557/1 - 918 m² (diel 18 a 20 na geometrickom pláne). Pred budovou nachádzajúcou sa na parcele č. KN-C 4484/9 - sklad - dielňa sa nachádza betónová plocha, označená parcelným číslom KN-C 4484/8 evidovaná na evidenčnom liste č. 55, ktorá zaberá z pozemku KN-E 1557/1, výmeru 3023 m². Budova nachádzajúca sa na parcele KN-C 4484/12 je schátralá, nevyužíva sa na žiaden účel. Budova sklad - dielňa, nachádzajúca sa na parcele KN-C 4484/9, sa využíva ako sklad a dielňa a časť tejto budovy prenajímala žalovaná spoločnosť Gadual, s.r.o., na základe nájomnej zmluvy zo dňa 5.2.2001 a od 1.4.2010 ju prenajíma spoločnosť M.T.J., s.r.o. Poproč, ktorá v časti tejto budovy a na betónovej ploche, nachádzajúcej sa na parcele KN-C 4484/8, vykonáva podnikateľskú činnosť, spočívajúcu v manipulácii, uskladnení a výrobe spojenej so spracovaním drevnej hmoty. Ďalšiu časť budovy prenajíma žalovaná Autodoprava - Juraj Mikolaj. Žalovaná má prístup k týmto dvom budovám cez cesty, ktoré nevedú cez pozemky, ktorých spoluvlastníkom je aj žalobca. Ohliadkou nehnuteľností a výpoveďami svedkov - konateľ a spoločnosti M.T.J., s.r.o. Poproč Mariána Gajdu a zástupcu správcu žalovanej - Ing. Stanislava Blahúsa súd zistil, že uvedená obchodná spoločnosť užíva aj ďalšie plochy na uskladnenie drevnej hmoty mimo prenajatej plochy podľa nájomnej zmluvy zo dňa 29.3.2009. Ide o časť pozemku s parcelným č. 4484/31 vytvorenej z mpč. 1558/1, nachádzajúci sa medzi budovou na pozemku KN-C 4484/9 a cestou vedúcou k železnej bráne, ktorá je uzamknutá. Na tejto ploche sa nachádzajú uskladňovacie rampy na umiestnenie guľatiny. Zástupca správcu žalovanej Ing. Stanislav Blahús vo svojej výpovedi potvrdil, že predmetná obchodná spoločnosť užíva uskladňovacie rampy v takom istom rozsahu, ako ich užívala žalovaná v období pred rokom 2001, kedy sama vykonávala spracovávanie dreva. Z výpovedí zamestnancov žalovanej - strážnikov predmetného areálu, v ktorom sa nachádzajú aj predmetné pozemky v spoluvlastníctve žalobcu, súd zistil, že ide o oplotený, strážený objekt, vstupná brána vo večerných a nočných hodinách je uzamknutá a strážená psami. Vychádzajúc z týchto skutočností dospel k záveru, že predmetné pozemky je potrebné považovať za príľahlé pozemky k budovám vo vlastníctve žalovanej a slúžiace k jej užívaniu. Z týchto dôvodov súd priznal finančnú náhradu za bezdôvodné obohatenie žalobcovi za výmeru 2864 m², zodpovedajúcu jeho spoluvlastníckemu podielu 9/20 z celku. Pokiaľ ide o výšku finančnej náhrady, žalobca sa tejto domáhal v sume 40,-Sk/m², vychádzajúc zo Zásad pre určenie výšky nájomného za prenájom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Rožňava, ktoré určujú podmienky a pravidlá určenia nájomného pri nájme nehnuteľného majetku mesta, ktorý mesto nepotrebuje a ktorý bol daný mestom do nájmu správcovskej spoločnosti, ktorá ho dáva do podnájmu. V čl. 3 písm. A Zásad sú stanovené sadzby nájomného pevnými sumami. Konštatoval, že výška bezdôvodného obohatenia zodpovedá obvyklému nájomnému, ktoré je nájomným tržným. Zásady pritom upravujú inú situáciu a spôsob, akým určujú cenu za prenájom, je v rozpore so zásadami, podľa ktorých sa určuje rozsah bezdôvodného obohatenia získaného užívaním pozemku bez právneho dôvodu, preto pri určení výšky bezdôvodného obohatenia z týchto zásad nevychádzal. Uzavrel, že rozsah plnenia za užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú je obvykle nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie veci s prihliadnutím na účel a spôsob užívania. V prejednávanej veci pozemky v spoluvlastníctve žalobcu sú zastavané budovami vo vlastníctve žalovanej, preto pri rozhodovaní o výške bezdôvodného obohatenia, ktorá zodpovedá výške obvyklého nájomného v danom mieste a čase, vychádzal z nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a spoločnosťou Befana, s.r.o. na obdobie od 1.5.2006 do 30.4.2011, predmetom ktorej je nájom iných častí pozemkov s parcelným číslom KN-E 1557/1 a 1556/1, vedených na LV č. XXXX pre k. ú. G. a parcely KN-E 1558/1 vedenej na LV č. XXXX pre k. ú. G., teda tých istých pozemkov, za ktoré žalobca žiada náhradu od žalovanej a v zmysle ktorej

dohodnutá výška nájomného je 7,- Sk/m². Ročné bezdôvodné obohatenie takto činí 2864 m² x 7,- Sk= 20.048,-Sk, t.j. 665,47 €. Za roky 2007 až 2009 bola žalobcovi už právoplatne priznaná suma 1.238,10 €, ktorú sumu je potrebné odpočítať zo sumy 1.996,41 € (3 x 665,47 €), teda zostáva zaplatiť za roky 2007 až 2009 sumu 758,31 €. Za rok 2010 žalovaná dobrovoľne uhradila žalobcovi sumu 408,72 € dňa 18.1.2011 z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných pozemkov, preto zostáva zaplatiť 256,75 €. Za obdobie rokov 2007 až 2010 je teda žalovaná povinná zaplatiť žalobcovi ešte 1.015,06 € titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu. Vo zvyšnej časti súd považoval žalobu za nedôvodnú, a preto ju zamietol.

Nárok žalobcu na zaplatenie úrokov z omeškania súd vylúčil na samostatné konanie, pretože v tejto časti žaloba je neurčitá a bude potrebné žalobcom uplatnený nárok na zaplatenie úrokov z omeškania upresniť.

V zmysle § 151 ods. 3 O.s.p. si vymienil rozhodnutie o náhrade trov konania po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Proti tomuto rozsudku, a to proti jeho zamietavému výroku (podľa obsahu odvolania), v zákonnej lehote podal odvolanie žalobca a žiadal priznať za obdobie rokov 2007 až 2010 33,- Sk za 1 m², t.j. 12.545,40 € za 4 roky, ako aj úroky z omeškania. Namietal, že súd neuznal výšku nájomného 40,- Sk/m², hoci pozemky sa nachádzajú vo vilovej štvrti obce Rožňava, v II. zóne mesta, obklopené zástavbou rodinných domov, kde chodí miestna doprava. Rovnako namietal, že súd vychádzal zo zmluvy uzavretej so spoločnosťou Befana, s.r.o., a to z toho dôvodu, že on nikdy nespĺnomocnil JUDr. Zimmermannovú na podpísanie zmluvy. Poukázal na to, že spoločnosť Befana s.r.o. už v roku 2009 nepodnikala, nakoľko na Okresnom dopravnom inšpektoráte v Rožňave jej 3 nákladné motorové vozidlá boli vyradené z evidencie a podľa výpisu z katastra zo dňa 4.5.2011 budova a sklad, ktoré sú majetkom tejto spoločnosti, sú v exekúcii. Tiež poukázal na to, že Obvodný pozemkový úrad Rožňava neeviduje v registri pôvodného a nového stavu parcely č. 1556, 1557 a 1558 ako poľnohospodársku pôdu. Tiež namietal, že žalovaná už vyvlastnila jeho pozemky s tým, že svojvoľne dala vyhotoviť geometrický plán aj bez jeho súhlasu a stále tvrdí, že nemá iný zámer ako výrobu stavebného reziva. Rozhodnutie súdu prvého stupňa považuje za diskriminačné, pretože podľa tohto rozhodnutia jeho pozemky sú menej kvalitné ako ostatné, nachádzajúce sa v druhej zóne mesta Rožňava. On pritom žiada len 50 % cenu, ako bola určená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave.

Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu navrhla rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať jej náhradu trov odvolacieho konania. Má za to, že súd prvého stupňa na základe výsledkov doplneného dokazovania správne posúdil výmeru žalovanou užívanej plochy, ako aj výšku peňažnej náhrady, t.j. 0,23 € (7,- Sk) za 1m² plochy a správne zaviazal žalovanú zaplatiť sumu rovnajúcu sa rozdielu medzi výškou náhrady a čiastkami žalovanou už zaplatenými. Nesúhlasila s priznaním náhrady vo výške žiadanej žalobcom, t.j. 33,- Sk za m² ročne.

Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolanie žalobcu bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 214 ods. 2 O.s.p. z hľadiska uplatneného odvolacieho dôvodu (§ 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p.) a v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 212 ods. 1,3 O.s.p., teda preskúmal iba napadnutý zamietavý výrok rozsudku a dospel k záveru, že odvolaniu žalobcu nie je možné vyhovieť.

Rozsudok je vo výroku, ktorým súd žalobu v prevyšujúcej časti zamietol, vecne správny, preto ho odvolací súd v zmysle ust. § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 29. mája 2012 o 8.55 hod. v pojednávacej miestnosti č. dv. 202/II. poschodie, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia boli zverejnené dňa 21. mája 2012 na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach v zmysle ust. § 156 ods. 1,3 O.s.p..

Žalobca podľa obsahu odvolania uplatnil odvolací dôvod v zmysle ust. § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p., t.j. súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

Odvolací dôvod podľa ust. § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p. je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvého stupňa vec posúdil po právnej stránke a

ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s ust. § 132 O.s.p., a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy len skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov účastníkov nevyplynuli, ani inak nevyšli počas konania najavo alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo.

Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvého stupňa založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kde je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov účastníkov alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 133 až 135 O.s.p..

Odvolačný súd v prejednávanej veci dospel k záveru, že tento odvolací dôvod nie je naplnený.

Rozhodnutiu súdu nemožno vytknúť nedostatočné zistenie skutkového stavu, ani že by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplynuli a ani nevyšli za konania najavo, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor, prípadne, že by výsledok jeho hodnotenia dôkazov nezodpovedal tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 133 až § 135 O.s.p., alebo že by na zistený skutkový stav aplikoval nesprávne zákonné ustanovenia alebo použité zákonné ustanovenia nesprávne vyložil.

Súd prvého stupňa vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu a náležite zistil skutkový stav, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa ust. § 132 O.s.p., z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver, pričom sa riadil právnym názorom vysloveným Krajským súdom v Košiciach v uznesení č.k. 6 Co 95/2010-132 zo dňa 21.6.2010, preto odvolací súd jeho rozsudok vo veci samej ako vecne správny podľa ust. § 219 O.s.p. potvrdil.

Podrobné, presvedčivé a zákonu zodpovedajúce sú aj dôvody napadnutého rozsudku, s ktorými sa odvolací súd stotožňuje a na tieto v celom rozsahu odkazuje (§ 219 ods. 1 O.s.p.). Ani v odvolacom konaní nevyšli najavo také skutočnosti, ktoré by mali za následok nesprávnosť rozhodnutia vo veci samej a odvolacie námietky žalobcu nie sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku.

Žalobca v odvolaní argumentuje skutočnosťami uvádzanými už v konaní pred súdom prvého stupňa, ak žiada priznať nájomné podľa Zásad pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnuťného majetku vo vlastníctve mesta Rožňava, s ktorými sa súd náležite a správne vypořiadal pri rozhodovaní vo veci samej a podrobne uviedol dôvody nemožnosti aplikácie týchto zásad v prejednávanej veci.

V prejednávanej veci žalobca sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré bolo získané na jeho úkor.

Bezdôvodné obohatenie je v Občianskom zákonníku konštruované ako záväzkový právny vzťah medzi tým, kto sa na úkor iného obohatil, a tým na úkor koho došlo k bezdôvodnému obohateniu. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov (§ 451 ods. 2 Obč. zák.). Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať (§ 451 ods. 1 Obč. zák.) tomu, na úkor koho sa získal (§ 456 Obč. zák.). 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 Obč. zák.).

V konaní na súde prvého stupňa nebolo medzi účastníkmi sporné, že pozemky v podielovom spoluvlastníctve žalobcu boli v žalovanom období rokov 2007 až 2010 užívané žalovanou bez právneho titulu s tým, že za toto užívanie bola zaplatená iba čiastočná náhrada (za roky 2007 až 2009 suma 1.238,10 € a za rok 2010 suma 408,72 €). V dôsledku toho došlo na strane žalovanej 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 aj v prípade užívania pozemkov bez nájomnej či inej zmluvy, alebo iného právneho titulu. Keďže príjemca takéhoto plnenia nie je, vzhľadom na povahu daného plnenia - schopný vrátiť ho, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady (§ 458 ods. 1 Obč. zák.). 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 obohateným. Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia, ak tento nie je ustanovený predpisom, 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.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že súd prvého stupňa na základe výsledkov vykonaného dokazovania správne určil výšku bezdôvodného obohatenia ako výšku obvyklého nájomného v danom mieste a čase, vychádzajúc pritom z nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a spoločnosťou Befana s.r.o. na obdobie od 1.5.2006 do 30.4.2011, predmetom ktorej bol nájom iných častí tých istých pozemkov, za ktoré žalobca žiada náhradu od žalovanej v tomto konaní. Takto správne ustálil výšku nájomného 7,- Sk/m² ročne, ktorá predstavuje trhovú hodnotu nájomného tých istých pozemkov, ktoré sú predmetom konania, za to isté obdobie, ktoré je predmetom konania. Iná výška obvyklého nájomného za predmetné pozemky za žalované obdobie vykonaným dokazovaním preukázaná nebola. Spochybňovanie tejto zmluvy žalobcom v odvolacom konaní hodnotí odvolací súd ako účelové, pretože túto zmluvu predložil sám žalobca v konaní vedenom na Okresnom súde Rožňava pod sp. zn. 9C/300/2002 (č.l. 198 spisu 9C/300/2002), a to na preukázanie ním žiadanej výšky nájomného za prenájom tých istých nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania, avšak za obdobie predchádzajúce roku 2007 a vychádzajúc z tejto predloženej zmluvy žiadal nájomné 7,- Sk/m² za roky 2005 a 2006. Za uvedené obdobie mu nájomné v tejto výške aj bolo priznané a žalobca sa ani v odvolacom konaní nedožadoval určenia nájomného v zmysle Zásad pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta Rožňava, ktoré vo vyššie uvedenom konaní boli predložené.

V prejednávanej veci žalobcom žiadaná výška nájomného vychádza zo Zásad pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta, vydaných Mestským zastupiteľstvom Rožňava v zmysle § 7 ods. 3 Zásad hospodárenia s majetkom mesta v súlade s § 8 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Rovnako ako súd prvého stupňa, aj odvolací súd konštatuje, že nájomné určené v zmysle týchto zásad nie je obvyklým nájomným, teda tržným nájomným, a to predovšetkým vzhľadom na spôsob určenia jeho výšky. Vyššie uvedené zásady totiž určujú podmienky a pravidlá určenia nájomného pri nájme nehnuteľného a hnutel'ného majetku, ktorý mesto dočasne nepotrebuje, ako aj hnutel'ného a nehnuteľného majetku, ktorý bol daný mestom do nájmu obchodnej spoločnosti, ktorá ho dáva do nájmu (čl. 1 Zásad). V čl. 3 písm. A ods. 1 až 6 sú ustanovené sadzby nájomného („cena za prenájom“) pevnými sumami; pri trvalých stavbách využívaných na podnikateľské účely o sadzbe ročného nájomného rozhoduje primátor mesta po prerokovaní v mestskej rade. U ostatných trvalých stavieb, dočasných stavieb a pozemkov je sadzba nájomného určená pevnou sumou. V odseku 6 predmetného článku, v rozpore s rozsahom platnosti vymedzených v čl. 1 Zásad („úprava nájomného pri nájme a podnájme nehnuteľností a hnutel'ných vecí vo vlastníctve mesta) je upravená sadzba nájomného za užívanie pozemkov vo vlastníctve fyzických osôb a právnických osôb, zastavaných parkoviskami, miestnymi komunikáciami, chodníkmi pre peších, parkami a ihriskami vo vlastníctve mesta Rožňava.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že predmetné zásady nie je možné použiť pre stanovenie výšky prospechu získaného žalovanou pri užívaní pozemkov v spoluvlastníctve žalobcu v prvom rade už z toho dôvodu, že predmetom ich úpravy je celkom iná situácia (určenie nájomného pri nájme nehnuteľností a hnutel'ných vecí vo vlastníctve mesta) a tiež vzhľadom na to, že spôsob, akým zásady určujú „cenu za prenájom“, je v príkrom rozpore so zásadami, podľa ktorých sa určuje rozsah bezdôvodného obohatenia získaného užívaním pozemku bez právneho dôvodu. Z týchto dôvodov nebolo možné v odvolacom

konaní vyhovieť odvolacím námietkam žalobcu a priznať mu náhradu v ním požadovanej výške 33,- Sk za m2 ročne s poukazom na vyššie uvedené zásady.

Vychádzajúc z výmery 2864 m2 a sadzby 7,- Sk za 1 m2 predstavuje výška obvyklého nájomného 20.048,- Sk ročne, t.j. 665,47 € a za 4 roky (2007 až 2009) predstavuje výška bezdôvodného obohatenia 2.661,88 €. Z tejto sumy doposiaľ bolo žalovanou zaplatených 1.238,10 € a 408,72 € a takto zostáva plniť 1.015,06 €, ako to správne ustálil súd prvého stupňa.

Pokiaľ teda súd v prevyšujúcej časti žalobu ako nedôvodnú zamietol, je jeho rozhodnutie vecne správne, z ktorého dôvodu odvolací súd rozsudok v tejto zamietavej časti ako vecne správny podľa ust. § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

O trovách tohto odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa v zmysle ust. § 224 ods. 4 O.s.p..

Toto rozhodnutie prijal senát jednohlasne (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.