

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota  
Spisová značka: 10C/16/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6923201860  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 10. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Csank  
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2023:6923201860.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

10C/16/2023  
– 8 –

Okresný súd Rimavská Sobota sudcom JUDr. Petrom Csankom v spore žalobcu Apollis residence, s. r. o., Sídlo: Prievozská 10, Bratislava 821 09, IČO: 46 958 568 zastúpeného JUDr. Alexandrou Bugáňovou, advokátkou, Seberíniho 9, Bratislava proti žalovaným 1/ A. B., nar. XX. XX. XXXX, C. XXX/X, C., štátne občianstvo SR a 2/ D. E., nar. XX. XX. XXXX, C. XXX/X, C., štátne občianstvo SR, obidvaja žalovaní zastúpení advokátskou kanceláriou AK Berčo s. r. o. so sídlom J. Hanulu 19, Spišská Nová Ves o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 5946,60 Eur s príslušenstvom takto

### rozhodol:

10C/16/2023  
– 8 –

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ plnú náhradu trov konania, výška ktorých bude vyčíslená samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

10C/16/2023  
– 7 –

1. Žalobca podal na súd žalobu, ktorou sa na žalovaných domáhal vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 5946,60 Eur s príslušenstvom. Svoju žalobu odôvodnil tým, že dňa 28.9.2020 žalobca nadobudol nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, kat. územie C., obec C., okres Rimavská Sobota ako: - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 298 m<sup>2</sup>; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 141 m<sup>2</sup>; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 599 m<sup>2</sup>; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8289 m<sup>2</sup>; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/8 ostatná plocha o výmere 921 m<sup>2</sup>; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m<sup>2</sup>; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 148; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 63 m<sup>2</sup>; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/12 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34m<sup>2</sup>; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/13 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 151 m<sup>2</sup>; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/14 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 124 m<sup>2</sup>; - stavba – internát so súpis. číslom 86, na pozemku 44/5 - stavba – školská jedáleň so súpis. číslom 87, na pozemku 44/13 - stavba – práčovňa so súpis. číslom 88, na pozemku 44/3 - stavba – čistička odpadových vôd so súpis. číslom 89, na pozemku 44/11 - stavba – montovaná budova so súpis. číslom 351, na pozemku 44/9 - stavba – sklad DKP so súpis. číslom 352, na pozemku 44/14 - stavba – kotolňa so súpis. číslom 353, na pozemku 44/10 - stavba – garáž so súpis. číslom 354, na pozemku 44/12. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXX, kat. územie C., obec C., okres Rimavská Sobota sú žalovaní, a to žalovaný 1/ v podiele 1 a žalovaný 2/ v podiele 1 podielovými spoluvlastníkmi nasledovnej nehnuteľnosti: - stavba – bitúnok so súpis. číslom XXX, na pozemku 44/6. Žalobca zistil, že za účelom užívania stavby – bitúnok so súpis. číslom 451 žalovaný 1/ a žalovaný 2/ využívajú nasledovné pozemky: - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 599 m<sup>2</sup>; - pozemok, parcela registra „C“ s parc. číslom 44/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8289 m<sup>2</sup>; ktoré vlastní žalobca. Žalobca sa snažil situáciu riešiť spoločnými rokovaniami, zaslaním návrhu nájomnej zmluvy, výzvami, avšak bezúspešne. Podľa § 454 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej aj „OZ“) bezdôvodne sa obohatil aj ten, kto získal majetkový prospech plnením bez právneho dôvodu. V danej veci sú splnené predpoklady vyžadované ustanovením § 454 Občianskeho zákonníka pre vznik zodpovednosti žalovaných za bezdôvodné obohatenie, a to jednak a) užívaním nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu a b) neexistencia právneho titulu na takéto užívanie. Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Žalobca si voči žalovaným uplatňuje náhradu za užívanie pozemkov s tým, že pri určení jej výšky vychádzal z trhovej ceny pozemkov, za ktorú sa pozemky daného druhu v danej lokalite prenajímajú s tým, že túto cenu stanovil na sumu 0,10 eur/m<sup>2</sup>/ mesiac. Výmera pozemkov, ktoré bez právneho titulu užívajú spolu žalovaný 1/ a žalovaný 2/ predstavuje 1802 m<sup>2</sup>. Mesačné nájomné tak činí 180,20 eur. Žalovaný si touto žalobou uplatňuje nájomné za 33 mesiacov užívania t.j. 10/2020 – 06/2023, ktoré spolu predstavuje sumu 5.946,60 eur. Ako dôkazy žalobca predložil výzvu na uzavretie zmluvy o nájme zo dňa 01. 08. 2022, návrh zmluvy o nájme, výzvu na zaplatenie zo dňa 13. 04. 2023, doručenky, odpoveď na výzvu zo dňa 03. 05. 2023.

2. Žalovaní 1/ a 2/ sa k žalobe vyjadrili podaním zo dňa 29. 06. 2023, pričom uviedli, že s podanou žalobou nesúhlasia a navrhujú ju zamietnuť ako nedôvodnú, a to z nasledovných dôvodov: V prvom rade žalovaní namietajú premlčanie časti uplatneného nároku. Žaloba bola podaná dňa 2.6.2023. V zmysle § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa právo na vydanie bezdôvodného obohatenia premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Subjektívna premlčacia lehota je tak dvojročná. Preto vzniesli námietku premlčania vo vzťahu k tým sumám, ktoré si žalobca uplatňuje za obdobie pred dňom 2.6.2021. Žalovaní rozporujú, aby užívali celú parcelu C-KN č. 44/7 o výmere 8289 m<sup>2</sup>, ako to tvrdí žalobca v podanej žalobe, avšak toto svoje tvrdenie nijako nepreukazuje. Priložili fotografie parcely C-KN č. 44/7, z ktorých je zjavné, že podstatná časť tejto parcely je neužívania-schopná, je zarastená a zanedbaná. Žalobca sa o ňu žiadnym spôsobom nestará. Žalobca tak nepreukázal, akú skutočne výmeru majú žalovaní užívať. Navyše, pozemok – parcela C-KN č. 44/7 je v záplavovom území a bol pravidelne zaplavovaný, teda je nevhodný na užívanie. Žalovaní však priznali, že užívajú výmeru spolu približne o veľkosti 1800 m<sup>2</sup>, z toho časť ako pozemok pod ich stavbou, súpisné číslo XXX o výmere 599 m<sup>2</sup> a časť parcely C-KN č. 44/7 o približnej výmere 1201 m<sup>2</sup>, blízke okolie stavby. Túto výmeru žalovaní aj kosia a starajú sa o ňu, aby nebola v takom stave,

ako je zvyšná časť parcely C-KN č. 44/7, pretože žalobca svoju povinnosť starať sa o svoje vlastníctvo absolútne ignoruje a vôbec ju neplní. Ak by žalovaní sa nestarali o blízke okolie ich stavby, dochádzalo by k významnému poškodzovaniu ich stavby porastom z pozemku žalobcov. Žalovaní tak plnia povinnosť danú v zmysle § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaným patrí náhrada za toto plnenie povinnosti namiesto žalobcu, keďže sa žalobca takto na úkor žalovaných bezdôvodne obohacuje. Žalovaní si svoju prácu namiesto žalobcu spočívajúcu v tom, aby porasty z parcely C-KN č. 44/7 neohrozovali ich stavbu, za obdobie od 29.6.2021 doposiaľ cenia spolu na 3 000,- €. Žalovaní v žiadnom prípade nesúhlasia so sumou, akú žalobca stanovil ako výšku nájomného. Ide o sumu jednostranne („zbrucha“) určenú žalobcom, pričom žalovaní ju ako výšku nájomného nikdy neakceptovali, považovali ju za privysokú. Pre účely tohto konania je však podstatné to, že žalobca nijako nepreukazuje ani nenavrhuje vykonať žiadne dôkazy na to, že by mala byť ním určená suma skutočne sumou, o ktorú sa žalovaní mali bezdôvodne obohatiť. Keďže ale žalobca nepredložil ani nenavrhol vykonať žiadny dôkaz na preukázanie dôvodnosti ním požadovanej výšky bezdôvodného obohatenia, nemôže sa žalovaní plnohodnotne k žalobe v tomto zmysle vyjadriť. V tejto súvislosti navrhli vykonať dôkaz – kúpnu zmluvu, ktorou predmetné nehnuteľnosti nadobudol žalobca, kúpou od spoločnosti ENNEL, s.r.o., Seberíniho 9, Bratislava, IČO 44728930, za účelom zistenia nadobúdacej ceny pozemkov u žalobcu – navrhli vyžiadať od žalobcu alebo z Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálny odbor. Žalovaní aj v minulosti, keď ešte parcely C-KN č. 44/6 a 44/7 vlastnili iné subjekty, mali záujem o odkúpenie parcely C-KN č. 44/6 a časti parcely 44/7. V danom čase vlastník zároveň odpredával aj pozemky pod bytovými domami v k.ú. C., a to za cenu 3,60 €/m<sup>2</sup>. Túto cenu žalovaní akceptovali a akceptovali by ju aj dnes. Pri výmere približne 1800 m<sup>2</sup> (presná výmera by bola zistená geometrickým plánom) by tak kúpna cena činila 6 480,- €, pričom každý zo žalovaných by nadobudol spoluvlastnícky podiel 1/2 na predmete kúpy. Žalovaní mali aj majú záujem na trvalom usporiadaní vlastníckych vzťahov, a to nadobudnutím dotknutých pozemkov do svojho vlastníctva. Žalovaní by dnes akceptovali aj kúpnu cenu vo výške 4,- €/m<sup>2</sup>, pri kúpe pozemkov o približnej výmere 1800 m<sup>2</sup>. Pokiaľ by sa malo týkať nájmu, žalovaní pri výmere približne 1800 m<sup>2</sup> akceptujú cenu 0,10 €/m<sup>2</sup>/rok. V konaní ako dôkaz navrhli aj výsluch žalovaných.

3. Podaním zo dňa 24. 07. 2023 reagoval žalobca na vyjadrenie žalovaných 1/ a 2/, doložil súdu požadovanú kúpnu zmluvu medzi ENNEL, s. r. o. a žalobcom ako aj znalecký posudok č. 120/2020 znalca F. G. H. vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. 44/6, 44/7 a 44/8 evidovaných na LV č. XXX kat. úz. C.. Vo vyjadrení uviedol, že žalovaní na jeho výzvy nereagovali, komunikovať s ním nechceli a pravdepodobne im existujúci stav vyhovoval. Prvá odpoveď žalovaných prišla až na výzvu právnej zástupkyne v máji 2023. Žalovaní svojím konaním zavínili iniciovanie súdneho sporu – žalobca nemal inú možnosť, len svoj nárok uplatniť na súde a dúfa, že toto konanie upraví vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán. K námietke premlčania, uplatnenej žalovanými na základe ust. § 107 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení žalobca poukazuje na ust. § 107 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, podľa ktorého sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí najneskôr za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo. Žalobca je toho právneho názoru, že sa jedná práve o úmyselné bezdôvodné obohatenie, keďže žalovaní od začiatku vedeli, že užívajú pozemky, ktoré im nepatria. Žalovaní vo svojom vyjadrení rozporujú užívanie celej parcely a tvrdia, že žalobca nepreukázal, akú skutočnú výmeru majú žalovaní užívať. Žalobca nemá dôvod preukazovať, akú skutočnú výmeru majú žalovaní užívať. Užívajú resp. majú možnosť užívať celú parcelu o výmere 8289 m<sup>2</sup>. Žalobca nebude určovať a vymerať konkrétne metre zo svojej parcely, ktoré žalovaní potrebujú a ktoré nepotrebujú, ktoré užívajú a o ktoré záujem nemajú. Vo svojom návrhu nájomnej zmluvy (ktorý zaslal žalovaným) a tiež v žalobnom návrhu túto skutočnosť žalobca zohľadnil, keď výmeru pozemkov, ktoré bez právneho titulu žalovaní užívajú určil na 1802 m<sup>2</sup>. K uvedenému považuje žalobca za potrebné uviesť, že žalovaní bránia žalobcovi v prístupe na svoj pozemok. Žalobca pre sťažený prístup pozemok užívať nemôže, ani sa oň nevie riadne starať. Aj z uvedeného dôvodu sa chcel so žalovanými dohodnúť a pozemok im prípadne, ak by mali oň záujem, predať. V minulosti bol prístup k pozemku zabezpečený cez mostík postavený od cesty vo vlastníctve majiteľov pily cez potok. Avšak žalovaní si za mostíkom postavili bránu a vlastníčkovi pozemku tým zabránili využívať prechod cez mostík. Žalobca sa vie dostať k pozemku iba preskočením cez plot (pri bráne). Žalobca by súhlasil, aby sa so žalovanými dohodli na užívaní pozemku za odplatu a za podmienok, ktoré si vzájomne dohodnú. Ako dôkaz navrhli výsluch žalobcu. Žalovaní tvrdia, že žalobca ignoruje povinnosť starať sa o svoje vlastníctvo a túto povinnosť si neplní. Žalovaní ďalej uvádzajú, že plnia povinnosti miesto žalobcu a žalobca sa takto na úkor žalovaných bezdôvodne obohacuje. Žalovaní spomínajú náhradu za plnenie povinnosti miesto žalobcu. Žalobca takýto nárok žalovaných spochybňuje a nie je si vedomý toho, žeby

sa na úkor žalovaných niekedy bezdôvodne obohatil. Žalobca predložil výzvy, návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktoré preukazujú skutočnosť, že vzniknutú situáciu sa snažil so žalovanými opakovane vyriešiť. Naopak žalovaným stav zjavne vyhovoval, mohli dlhé roky užívať bezodplatne pozemky blízko svojej stavby. Žalovaní nikdy žalobcu k splneniu nejakých povinností nevyzvali, so žalobcom nijako nekomunikovali a suma 3.000,- eur je určená účelovo, bez akéhokoľvek právneho základu. Tento svoj nárok ničím nepodložili ani nenavrhlí dôkazy. Žalobca v dôsledku konania žalovaných nezískal nijaký prospech. Žalovaní sa vo svojom vyjadrení vyslovili aj k výške nájomného a so sumou, ktorú stanovil žalobca nesúhlasia a považujú ju za privysokú. Z vyjadrenia žalovaných ďalej vyplynulo, že by o pozemky mali záujem a tieto by aj kúpili za cenu 3,60 resp. 4,00 eur/m<sup>2</sup> alebo nájomné vo výške 0,10 eur/m<sup>2</sup> / rok. K uvedenému žalobca uvádza, že pri určení výšky nájomného vychádzal z trhovej ceny pozemkov, za ktorú sa pozemky daného druhu v danej lokalite prenajímajú s tým, že cenu stanovil na sumu 0,10 eur/m<sup>2</sup>/mesiac. Pokiaľ sa jedná o kúpnu cenu, pri jej stanovení žalovaný vychádzal zo znaleckého posudku č. 120/2020, vyhotovený znalcom Ing. Dušanom Petríkom, kde kúpna cena bola stanovená na 9,15 eur za m<sup>2</sup>. Z kúpnej zmluvy, ktorou žalobca pozemky nadobudol od pôvodného vlastníka ENNEL, s.r.o., so sídlom Seberínho 9, 821 03 Bratislava, IČO: 44 728 930 vyplýva, že parcelu č. 44/6 ako aj parcelu 44/7 nadobudol žalobca za kúpnu cenu približne 8,00 eur za m<sup>2</sup> bez DPH. Z vyššie uvedeného vyplýva, že žalobca v celom rozsahu trvá na podanej žalobe.

4. Žalovaní v duplike reagujúc na vyjadrenia žalobcu uviedli, že sú toho názoru, že ani v podanej replike žalobca neuvádza také skutočnosti a dôkazy, ktoré by odôvodňovali opodstatnenosť podanej žaloby. Vzájomné práva a povinnosti doposiaľ neboli upravené kvôli prehnaným nárokom žalobcu, ktoré žalovaní nemohli akceptovať. Žalovaní komunikovali so žalobcom, rovnako ako aj s predchádzajúcimi vlastníkami parcely C-KN 44/7, so spoločnosťami DH Finance s.r.o. a ENNEL, s. r. o., ktoré navyše považujú za prepojené so žalobcom. Táto komunikácia však nevedla k usporiadaniu vzájomných vzťahov. Pokiaľ mal žalobca záujem na usporiadaní vzájomných vzťahov, potom mohol zvoliť inú formu žaloby, a nie žalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorá vzájomné vzťahy neusporiada. Na to, aby nárok mohol byť považovaný za nepremičaný, musí byť uplatnený tak v subjektívnej, ako aj objektívnej premlčacej lehote. Námietačka premlčania bolo vznesená práve pre nedodržanie subjektívnej premlčacej lehoty, preto je stanovisko žalobcu v Replike, vzťahujúce sa výhradne na objektívnu premlčaciu lehotu, vo vzťahu k vznesenej námietke premlčania irelevantné. Žalovaní ani nenamietali, aby nemala byť splnená podmienka zachovania objektívnej premlčacej lehoty, naopak namietali nedodržanie subjektívnej premlčacej lehoty, k čomu sa žalobca ale vôbec nevyjadril. Ak sa žalobcovia majú v úmysle domáhať sa vydania bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v užívaní pozemku, potom celkom pochopiteľne a nepochybne musí nielen tvrdiť, ale aj preukázať, v akom rozsahu tento pozemok užívateľ užíva. Bezdôvodne sa neobohacuje ten, kto má možnosť pozemok užívať, ale ten, kto ho skutočne užíva. Možnosť užívať daný pozemok má celkom určite aj žalobca, alebo akákoľvek iná osoba. Za užívanie celej parcely v žiadnom prípade nemožno považovať čistenie a vykášanie najbližšieho okolia stavby žalovaných, aby nedochádzalo k jej poškodzovaniu alebo znehodnocovaniu. Žalovaní nemôžu za to, že žalobca si nezriadi prístup na pozemok, čo je prejav najmä toho, že nemajú záujem ho užívať. Žalovaní priložili aj aktuálne fotografie časti pozemku, o ktorom žalobca tvrdí, že ho užívajú. Žalobca nikdy neprejavil žiadny záujem o užívanie, resp. obhospodarovanie pozemku. Musel si byť teda vedomý toho, že on sám nijako neprispieva k udržiavaniu pozemku. Skutočnosť, že žalobca sa o svoj vlastný pozemok nestará dostatočným spôsobom potvrdzuje aj skutočnosť, že v súčasnosti je proti nemu na Okresnom úrade Rimavská Sobota, odbor Pozemky a Lesy, správne konanie pre porušenie § 3 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, pričom navrhli, aby súd vyžiadal príslušný spis a oboznámil ho. Už z uvedeného vyplýva, že nemôže byť pravdivé tvrdenie žalobcu o tom, že žalovaní užívajú celú parcelu C-KN č. 44/7. Poukázali na znalecký posudok č. 89/2015 znalkyne F. I. J., v zmysle ktorého odhadla všeobecnú hodnotu parcely C-KN 44/6 na sumu 1,91 €/m<sup>2</sup>. Parcela C-KN č. 44/6 je navyše pozemok zastavaný stavbou žalovaných, teda sa jedná o stavebný pozemok. Naproti tomu v predložennom znaleckom posudku F. G. H. č. 120/2020, ktorý odhadol cenu 9,15 €/m<sup>2</sup> (čo je 4,79 krát viac, ako cena odhadnutá F. J.), tak jeho závery namietajú z nasledovných dôvodov: - znalec vôbec nebral do úvahy „nepristupnosť“ dotknutého pozemku, - vôbec nezohľadnil ťarchu ex lege viaznucu na parcele C-KN č. 44/7 – vodovodné potrubie Klenovec – Rimavská Sobota, - cestu prvej triedy č. I/72 chybné nazval Kováčskou ulicou, čím vôbec nezohľadnil nemožnosť vybudovania vstupu na pozemok z hlavnej cesty, - zrejme miesto samé ani nenavštívil a informácie čerpal iba z internetu, kde sa omylom uvádza označenie Kováčska ulica pre hlavnú cestu, - na pozemku C-KN č. 44/7 sú evidované vzácne platany, čo významne obmedzuje možnosť vlastníka nakladať s pozemkom, čo však ale znalec vôbec nezohľadnil, - znalec nesprávne dedukuje ohľadom spôsobu užívania budovy na parcele C-KN

č. 44/6. Z kúpnej zmluvy zo dňa 17.6.2020, ktorú ako nadobúdaci titul predložil žalobca, považovali za potrebné poukázať na: - v čl. III. ods. 2 žalobca ako kupujúci vyhlásil, že mu je stav predmetu kúpy dobre známy z obhliadky na mieste samom, ktorú vykonal osobne a z dokumentácie, ktorá mu bola poskytnutá. - v zmysle čl. IV. ods. 2 kúpnej zmluvy mal byť uzatvorený dodatok ku kúpnej zmluve, v ktorom mali byť dohodnuté splátky dohodnutej kúpnej ceny. Takýto dodatok však žalobca nepredložil. Je teda irelevantné, že z dohody o kúpnej cene vyplýva cena 8,- €/m<sup>2</sup> bez DPH, ak nie je vôbec jasné, ako mal žalobca ako kupujúci túto kúpnu cenu zaplatiť a či ju vôbec zaplatil. Žalovaní pripojili znalecký posudok č. 89/2015 znalkyne F. I. J. a fotografie pozemku.

5. Žalovaný 2/ sa na pojednávanie nedostavil, preto súd v súlade s § 180 Civilného sporového poriadku rozhodol, že bude pojednávať v neprítomnosti žalovaného 2/.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením so žalobou, výzvou na uzavretie zmluvy, zmluvou o nájme výzvou na zaplatenie s doručenkami, odpoveďou žalovaných, vyjadrením k žalobe, kópiou kat. mapy, kúpnu zmluvou medzi ENNEL s. r. o. a K. L. a spol., fotografiami, kúpnu zmluvou medzi ENNEL s. r. o. a žalobcom zo 17. 6. 2020, znaleckým posudkom F. G. H., výpismi z LV, kópiou kat. mapy, územným plánom Obcí Rimava a Rimavica, fotografiami, replikou žalobcu, duplikou žalovaných, znaleckým posudkom F. I. J., uznesením súdu sp. zn. 6C/193/2015, výpismi z LV, informatívnu kópiou z mapy, fotodokumentáciu, oznámením znalkyne o vykonaní miestnej ohliadky s fotografiami, vyjadrením Okresného úradu Rimavská Sobota spolu so zápisom z kontroly zo dňa 19. 9. 2023, výpisom z obchodného registra na žalobcu, výpismi z LV č. XXXX I. XXX k. ú. C., výsluchom žalovanej 1/.

7. Podľa § 451 ods. 1 OZ kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

8. Podľa § 451 ods. 2 OZ 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.

9. Podľa § 107 ods. 1 OZ právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

10. Podľa § 107 ods. 2 OZ najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

11. Podľa § 132 ods. 3 CSP žalobca k žalobe pripojí dôkazy, ktorých povaha to pripúšťa, okrem tých, ktoré nemôže bez svojej viny pripojiť.

12. Podľa § 185 ods. 1 CSP súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná.

13. Podľa § 187 za dôkaz môže slúžiť všetko, čo môže prispieť k náležitému objasneniu veci a čo sa získalo zákonným spôsobom z dôkazných prostriedkov.

14. Podľa § 215 súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

15. Podľa § 215 ods. 2 skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

16. Podľa § 151 ods. 1, 2 C.s.p. skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

17. Podľa ust. § 215 ods. 1 a 2 CSP platí, že súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu, ktorý sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona. Za tento procesný postup nemožno považovať iba dokazovanie prostredníctvom vykonania stranami označených dôkazov (lebo v zásade len tie môže súd vykonať - pozri ust. § 185 CSP), ale okrem iného aj zohľadnenie tých skutkových tvrdení sporovej strany, ktoré neboli protistranou účinne popreté. Základom novej koncepcie civilného procesu je to, že sporové strany majú svoju procesnú aktivitu realizovať predovšetkým prostredníctvom prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany a medzi tie patria podľa ust. § 149 CSP okrem iných aj skutkové tvrdenia a popretie skutkových tvrdení protistrany. Z ust. § 150 ods. 1 CSP potom vyplýva povinnosť

strán uvádzať pravdivo a úplne podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia a zároveň podľa ust. § 151 ods. 1 CSP platí, že skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. Z uvedeného je zrejmé, že skôr ako súd pristúpi k vykonaniu dôkazov musí identifikovať, ktoré skutkové tvrdenia strán sú nesporné a ktoré sporné. Ak sú skutkové tvrdenia strán sporné, súd na základe vykonaných (stranami označených) dôkazov vyhodnotí ich pravdivosť, ak ale ide o skutkové tvrdenia strán nesporné, súd si ich osvojí ako zistený skutkový stav a považuje danú skutočnosť za preukázanú tak, ako bola tvrdená. Ide tu o prejav samej podstaty sporového konania, že sporným je to, čo protistrana (a nie súd) takým urobí, lebo súd v sporovom konaní nevystupuje ako „vyšetrovateľ“, ktorého úlohou by bolo aktívne vyhľadávať objektívnu realitu, ale ako „rozhodca“ majúci za úlohu zistiť skutkový stav zo stranami dodaných podkladov (rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 12Co/22/2019). Súd teda môže rozhodnúť na základe toho skutkového stavu, ktorý zistil z dôkazného materiálu, ktorý svojou procesnou aktivitou do konania vniesli strany sporu. Ak by súd začal sám vyhľadávať dôkazy, porušil by tým princíp kontradiktórnosti konania ako aj princíp rovnosti zbraní.

18. Súd podľa § 181 ods. 2 CSP v úvode pojednávania konštatoval, že nesporné v konaní je to, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. C. podľa predložených listov vlastníctva, žalovaní sú vlastníkami stavby k. ú. C. podľa predloženého LV s tým, že medzi stranami je sporné v akom rozsahu sa nehnuteľnosti žalobcu užívajú zo strany žalovaných a sporná je aj výška bezdôvodného obohatenia, ktorá je predmetom konania.

19. Žalovaní 1/ a 2/ vo svojich vyjadreniach popierali rozsah, v akom by mali skutočne užívať spornú nehnuteľnosť. Žalobcom v žalobe udaný rozsah 1802 m<sup>2</sup> je iba jednostranne žalobcom udaný údaj, žalobca tento rozsah nijako nepreukázal a ani nenavrhol vykonať žiadny dôkazy na to, že by to mal byť rozsah skutočne užívaný zo strany žalovaných. Žalovaní 1/ a 2/ účinne popreli skutkové tvrdenia žalobcu týkajúce sa nielen rozsahu ale aj výšky bezdôvodného obohatenia, dôkazné bremeno ako procesná zodpovednosť žalobcu za výsledok konania, keďže je určovaná výsledkom vykonaného dokazovania, prešlo na žalobcu. Štatutárny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že „tak sme si zobrali webové portály a z nich sme zistili, že cena za predaj pozemku v okrese Rimavská Sobota je od 30 do 70 eur a z toho sme odvodili jednotkovú cenu za užívanie 0,10 eur za m<sup>2</sup> za mesiac.“ K uvedeným tvrdeniam však nenavrhol vykonať žiadne dokazovanie.

20. V prípade bezdôvodného obohatenia získaného užívaním cudzej veci bez právneho dôvodu, sa výška odvíja od výšky prospechu, ktorý získal ten, kto sa obohatil. V prípade užívania nehnuteľnosti sa výška bezdôvodného obohatenia musí porovnať s obvyklou výškou nájomného v danom mieste a v danom čase (R 25/1986). Bezdôvodné obohatenie získané užívaním cudzej veci sa teda poskytuje ako peňažná náhrada, a to vo výške zodpovedajúcej nájomnému, ktoré by užívateľ v danom mieste a v dobe trvania neoprávneného užívania zaplatil, ak by vec užíval na základe zmluvy (tzv. obvyklé nájomné). Žalobca v tomto smere nepripojil k žalobe žiadne dôkazy na podporu svojich tvrdení, hoci mu táto povinnosť vyplýva z ust. § 132 ods. 3 Civilného sporového poriadku a ani v neskoršom štádiu konania nenavrhol vykonať žiadne dokazovanie, aj keď tieto skutočnosti zostali sporné. Žalobca sa v žalobe obmedzil len na ničím nepodložené tvrdenie, že „pri určení výšky vychádzal z trhovej ceny pozemkov, za ktorú sa pozemky daného druhu v danej lokalite prenajímajú.“ a na pojednávaní taktiež len uviedol, že „tak sme si zobrali webové portály a z nich sme zistili, že cena za predaj pozemku v okrese Rimavská Sobota je od 30 do 70 eur a z toho sme odvodili jednotkovú cenu za užívanie 0,10 eur za m<sup>2</sup> za mesiac.“. Za tohto stavu súd považoval žalobu žalobcu za nedôvodnú, keďže v spore žiadnym spôsobom nepreukázal ani rozsah neoprávneného užívania pozemku žalovanými 1/ a 2/ a ani výšku tzv. obvyklého nájomného. V konaní sa nepreukázala ani tá skutočnosť, že žalovaní vykonávajú podnikateľskú činnosť na pozemkoch žalobcu, nakoľko to žalovaní popreli a k uvedeným tvrdeniam žalobcu žalobca ani nenavrhol vykonať žiadne dokazovanie. Súd však môže rozhodovať len na základe skutkového stavu zo stranami dodaných podkladov. Vzhľadom k vyššie uvedenému preto súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol.

21. K vznesenej námietke premlčania súd uvádza, že aj keby žalobca súdu preukázal rozsah, v akom žalovaní bezdôvodne užívajú spornú nehnuteľnosť a preukázal aj výšku bezdôvodného obohatenia, žaloba by bola v časti nedôvodná z titulu dôvodne vznesenej námietky premlčania. Žaloba bola podaná na súd dňa 2.6.2023. V zmysle § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa právo na vydanie bezdôvodného obohatenia premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Subjektívna premlčacia lehota je tak dvojročná. Nakoľko bola

vznesená námietka premlčania vo vzťahu k žalobe, žaloba je premlčaná vo vzťahu k sumám, ktoré si žalobca uplatnil za obdobie pred dňom 2.6.2021.

22. K návrhu právneho zástupcu žalobcu na doplnenie dokazovania dotazom na znalca Ing. Dušana Petrika súd uvádza, že v predmetnej veci bolo irelevantné vykonanie dopytu na znalca, ktorý ohodnotil sporné pozemky, nakoľko predmetom konania bol nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia a v konaní nebolo potrebné zisťovať akým spôsobom dospel znalec pred niekoľkými rokmi k ohodnoteniu sporných nehnuteľností, ktoré na základe kúpnej zmluvy nadobudol žalobca. Súd ako irelevantné vo vzťahu k meritu tohto sporu tiež považoval predložené znalecké posudky a kúpne zmluvy, z ktorých vyplývala len všeobecná hodnota resp. cena bezdôvodne užívaných nehnuteľností v konkrétnom čase, nie však výška obvyklého nájomného.

23. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovaným 1/ a 2/, ktorí mali vo veci plný úspech, priznal nárok na plnú náhradu trov konania. O výške trov konania súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

**Poučenie:**

10C/16/2023

– 2 –

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Rimavská Sobota. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).