

Súd: Okresný súd Považská Bystrica
Spisová značka: 4C/72/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3711215524
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 06. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Krivulčíková
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2013:3711215524.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Považskej Bystrici samosudkyňou JUDr. Katarínou Krivulčíkovou v právnej veci navrhovateľa R. O., nar. X.XX.XXXX, bytom P. XXX/XX, R., právne zastúpeného JUDr. Tiborom Bickom, advokátom, Dukelská 972/7-3, Považská Bystrica proti odporcovi TITUS, s.r.o., Púchovská cesta 34, Streženice, IČO: 31 597203, právne zastúpeného URBÁNI PARTNERS, s.r.o. , Skuteckého 17, Banská Bystrica v konaní o zaplatenie 1 593,31 € s príslušenstvom takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi 582,12 € s 9 % úrokom z omeškania ročne od 27.9.2011 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku súd návrh z a m i e t a

Odporca je p o v i n n ý nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 365,50 €, trovy právneho zastúpenia vo výške 503,98 € k rukám právneho zástupcu navrhovateľa JUDr. Tibora Bicku, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa svojim návrhom voči odporcovi domáhal zaplatenia 1.593,31 € s príslušenstvom z titulu vydania bezdôvodného obohatenia, a to formou platobného rozkazu. Svoj návrh odôvodnil tým, že je bezpodielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vedených na LV č. XXX v katastrálnom území R., zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1665/10, zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1665/9, zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1665/132, zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1665/144, zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1665/155, zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1665/156, zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1665/157, zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1665/165 a zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1665/166. Odporca spoločnosť TITUS spol. s r.o. v likvidácii, je výlučným vlastníkom budovy súp. č. XX, postavenej na parcele č.1655/10, vedenej na LV č.XXX, nachádzajúci sa v okrese Púchov, obec R., katastrálne územie Streženice. Odporca podľa vyjadrenia navrhovateľa užíva aj všetky ostatné vyššie uvedené parcely v jeho vlastníctve a to bez existencie nájomnej zmluvy a bez uhrádzania finančnej náhrady za užívanie predmetných nehnuteľností, čím sa odporca na jeho úkor už dlhé roky bezdôvodne obohacuje.

Ďalej uvádza, že svojho nároku na vydanie nehnuteľnosti za jednotlivé obdobia užívania svojich nehnuteľností odporcom sa už domáhal v minulosti v dvoch súdnych konaniach vedených na Okresnom súde Považská Bystrica a v oboch úspešne.

Uviedol, že v konaní vedenom pod sp. značkou 4C/120/2007 si rovnakom ako v tomto konaní vyčíslil bezdôvodné obohatenie na základ platných zásad nájmu a stanovení cien nájmu pozemkov vo vlastníctve mesta Púchov zo dňa 12.2.2004 schváleným uznesením MsZ mesta Púchov č. 10 / 2004, pretože k.ú. R. hraničí s k.ú Púchov. Uvedené konanie bolo skončené schválením súdneho zmiernu.

Odporca hoci si je vedomý toho, že užíva nehnuteľnosti v jeho vlastníctve bez uzavretia nájomnej zmluvy, neuhrádza ani mesačne sumu, oprávnenosť jeho nároku, ktorú uznal čo do dôvodu aj výšky uzavretím súdneho zmiernu v konaní č. 4C/120/2007. Uvedeného nároku s rovnakým právnym dôvodom sa domáhal na označenom súde aj v konaniach 10C/1/2010, 6Ro/9/2011. Na záver svojho návrhu uvádza, že odporca svoju povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 1.593,31 € do dnešného dňa nespĺnil. So zaplatením svojho dlhu je odporca v omeškaní počnúc dňom 27.9.2011, preto má podľa jeho názoru nárok aj na 9,50 % úrok z omeškania zo sumy 1.593,31 € odo dňa 27.9.2011 do zaplattenia. Odporca s návrhom nesúhlasil. Nesúhlasil, že by mal voči navrhovateľovi dlh v žalovanej výške, žeby sa akokoľvek na úkor navrhovateľa bezdôvodne obohatil, navyiac tvrdenie o užívaní nehnuteľnosti odporcu je zavádzajúce - odporca nehnuteľnosti neužíva, nakoľko navrhovateľ odporcovi bráni vôbec k prístupu do nehnuteľnosti vo vlastníctve odporcu, v dôsledku čoho si odporca nemôže ani prevziať poštu, čoho dôkazom je aj následné doručovanie na adresu likvidátora. Odporca namieta, že ani z navrhovateľom označených príloh nevyplýva dôvod vystavenia, a preto vystavenia faktúry takýmto subjektom nemá žiadnu relevanciu. Navrhovateľ predložením faktúr, ktoré majú len povahu účtovného dokladu nepreukazuje existenciu záväzku v žalovanom rozsahu a ani skutočné poskytnutie protiplnenia odporcovi, podľa ktorého by k bezdôvodnému obohateniu prišlo, nielo poskytnutie riadne a včas.

Navrhovateľ z vyššie uvedenými argumentmi odporcu nesúhlasil a uviedol, že vzhľadom na predchádzajúce súdne spory, v ktorých sa úspešne domáhal toho istého princípu vydania bezdôvodného obohatenia bol si odporca vedomý toho, že počas celej doby užíval stavbu na pozemku, ktorý vlastní bez uzavretia nájomnej zmluvy. Oprávnenosť jeho nároku o ktorý opiera celý svoj návrh uznal čo do dôvodu aj výšky uzavretím súdneho zmiernu medzi nimi v konaní vedenom na Okresnom súde Považská Bystrica pod sp. zn. 4C/120/2007. Ďalej uvádza, že odporca užíva nehnuteľnosť navrhovateľa tak, že sa na tejto nachádza budova odporcu. Ďalej uvádza, že tvrdenie odporcu, že navrhovateľ nie je podnikateľ, a preto nemôže vystaviť faktúru, považuje za bezvýznamné pretože navrhovateľovi žiadny právny predpis nezakazuje vystaviť faktúru ako daňový doklad pre seba alebo pre potreby daňového priznania.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením s návrhom na vydanie platobného rozkazu, faktúry č. 12092011 vystavenej navrhovateľom, výpisom z listu vlastníctva č. XXX (k.ú. R.), výpisom z listu vlastníctva č. XXX (k.ú. R.), odporom proti platobnému rozkazu 4Ro/289/2011 zo dňa 26.1.2012, vyjadrením navrhovateľa k odporu, výsluchom A. J. D. ako zástupcu odporcu, výsluchom právneho zástupcu navrhovateľa, výsluchom navrhovateľa, geometrického plánu na určenie vlastníckeho práva k parc. č. 1665/1 - 1665/178 vyhotovený R. L. zo dňa 15.10.2002, oboznámením sa s oznámením INFOMA Business Trading, spol s r.o., oboznámením sa s oznámením ZOPOS TRADE, s.r.o., kúpnu zmluvou uzavretou medzi Poľnohospodárskym družstvom Púchov a Titus spol. s r.o., predmetom, ktorej je stavba na LV č. XXX v katastrálnom území R., č.súpisné XX na KN parc. č. 1665/10, zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou medzi Veľkoobchodom s hydinou - združenie a C. J., predmetom ktorej je nehnuteľnosť- výrobná hala, č.s. XX, parc. č. KN 1665/6 (č.l. 72), Zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou medzi Veľkoobchodom a s hydinou - združenie a FD SPOL s.r.o., predmetom zmluvy bola výrobná hala, KN č. 1665/82 v k.ú. R., znalecký posudkom č. 22/2013 ustanoveného znalca Ing. Viliama Lejčíka ako aj obsahom celého spisového materiálu.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že navrhovateľ je zapísaný na LV č. XXX k. ú. Streženice ako bezpodielový spoluvlastník pozemkov všetkých parciel uvedených na tomto LV, v podiele 1/1- iny. Predmetnú nehnuteľnosť v rozhodnom období od 1.9.2010 do 31.8.2011 užíval a aj v súčasnej dobe užíva odporca a to vo výmere 391 m² a pre účely svojej podnikateľskej činnosti. Za užívanie predmetnej nehnuteľnosti v rozhodnom žalovanom období odporca navrhovateľom žiadnu náhradu za užívanie časti tohto pozemku nezaplatil, mimosúdne sa s nimi na tomto nedohodol a žiadnu nájomnú ani inú zmluvu s nimi v tomto smere v neuzatvoril.

Uznesením zo dňa 5.2.2013, sp. zn. 4C/72/2012 - 85 súd ustanovil znalca Ing. Viliama Lejčíka, M. R. Štefánika 148/27, Považská Bystrica znalca z odboru stavebníctva, ktorému uložil vykonať ohliadku na mieste vykonať ohliadku na mieste samom a určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - parcely:

- KN C 1665 /165 zastavané plochy a nádvoria o výmere 47 m²
- KN C 1665 /157 zastavané plochy a nádvoria o výmere 103 m²
- KN C 1665 /132 zastavané plochy a nádvoria o výmere 61 m²
- KN C 1665 /10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 144 m²
- KN C 1665 /144 zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 m²
- KN C 1665 /156 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m²
- KN C 1665 /9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m²
- KN C 1665 /155 zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m²
- KN C 1665 /166 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m²
- KN C 1665 /154 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m², všetko zapísané na LV č. XXX k. ú. R.

a z určenej všeobecnej hodnoty nehnuteľností zhora vyčíslíť výšku nájomného za 1m² ročne za obdobie od 1.9.2010 - 31.8.2011.

Znalec vo svojom znaleckom posudku pod číslom 22/2011 v súlade s úlohou, ktorú mu stanovil súd, vyčíslil výšku ročného nájomného za 1m² vzhľadom k cene dotknutého pozemku za obdobie od 1.9.2010 do 31.8.2011 vo výške 1,47 Eur/m² a za obdobie od 1.9.2010 do 31.8.2010 vo výške 1,47 Eur /m².

Vychádzajúc z takto stanovenej výšky ročného nájomného pozemku vo vlastníctve navrhovateľa za obdobie od 1.9.2010 do 31.8.2011, pri užívaní odporcom plochy o výmere 396 m² potom prináleží bezdôvodné obohatenie v prospech navrhovateľa vo výške 582,12 €

Z obsahu podaného znaleckého posudku vyplýva, že znalec pri zisťovaní všeobecnej hodnoty nehnuteľností nepoužil porovnávaciu metódu, hoci sa tá mala mať prioritu. Znalec uviedol, že na porovnanie potrebuje minimálne tri podobné pozemky, ktoré sa predali v danej lokalite a v danom čase a podobne aj tri pozemky, ktoré sa prenajímajú na podnikateľské účely z toho dôvodu, že keby neboli predmetné oceňované nehnuteľnosti zastavané Sociálno - administratívnou budovou, dali by sa prenajímať na podnikanie, nakoľko sa nachádzajú v priemyselnom areáli, bývalého hospodárskeho dvora JRD Púchov. Znalec ďalej poukazuje na skutočnosť, že navrhovateľ predložil súdu len dve nájomné zmluvy (č.l. 72 , č.l. 75), do úvahy boli vzaté aj Zásady nájmu a stanovenie cien nájmu pozemkov na podnikanie vo vlastníctve mesta Púchov, ktoré hraničí s obcou R. a ponuka f. MM Reality. Znalec ďalej uvádza, že vykonal ohliadku porovnávaných nehnuteľností s vizuálnym a vecným posúdením a porovnaním podľa listu vlastníctva a snímok z katastra na tvare miesta za účelom použitia porovnávacjej metódy.

Znalec vo svojom znaleckom posudku uviedol, že po preštudovaní predložených zmlúv a na základe tvaromiestnej ohliadky porovnávaných pozemkov a získaných dokladov dospel k záveru, že tieto nie je možné použiť pre výpočet nájmu za pozemok porovnávaním, nakoľko sú všetky dva pozemky prenajímané aj so stavbou, spevnenými plochami, čo sa nedá porovnať s oceňovaným pozemkom, ktorý sa uvažuje prenajať bez stavby, nakoľko budova s.č. XX nie je vo vlastníctve navrhovateľa, vlastníka pozemku. Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku a ani nájmu za pozemok porovnávaním nie je možný v tomto prípade vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností neboli k dispozícii požadované a vhodné podklady pre porovnávanie.

Všeobecná hodnota pozemku a nájmu za pozemok je na základe vyššie uvedených požiadaviek a získaných podkladov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a cena nájmu pozemku je stanovená na báze všeobecnej hodnoty pozemku, ako optimálna metóda v danej lokalite a čase.

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

Podľa 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

Po zhodnotení všetkých skutočností a dôkazov súd dospel jednoznačne k záveru, že návrh navrhovateľa je dôvodný. Je nesporné, že odporca užíval v rozhodnom období od 1.9.2010 do 31.8.2011 časti nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX, k. ú R. a to časť o výmere 396 m², ktorá je vo vlastníctve navrhovateľa v podiele 1/1-iny bez právneho dôvodu na podnikateľské účely, pričom preukázateľne, čo v konaní nebolo ani sporné, za rozhodné obdobie navrhovateľom náhradu za užívanie tohto pozemku nevyplatil, nájomnú ani inú zmluvu s nimi neuzatvoril, čím bez akejkoľvek pochybnosti sa na úkor bezdôvodne obohatil, v dôsledku čoho mu vznikol podľa § 451 Občianskeho zákonníka záväzok vo vzťahu k navrhovateľom bezdôvodné obohatenie vydať. Tieto skutočnosti odporca v priebehu konania nerozporoval a medzi účastníkmi konania ani neboli sporné. Vzhľadom na závery ZP Ing. Lejčička, ktorý vypočítal výšku nájomného za 1m² na 1,47 €, potom pri užívanej výmere 396 m², výška náhrady za užívanie nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľa predstavuje sumu 582,12 €. Súd neskúmal presný dátum kedy navrhovateľ, nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nakoľko dôležitou skutočnosťou je, že v rozhodnom (1.9.2010 - 31.8.2011) bol vlastníkom nehnuteľnosti.

Vzhľadom na zhora uvedené skutočnosti a za použitia citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka súd návrhu navrhovateľa v celom rozsahu vyhovel rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 142 ods. 3 O. s. p.. Navrhovatelia mali v konaní len čiastočný úspech, súd im však priznal plnú náhradu trov konania, nakoľko rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku a úvahy súdu. Trovy právneho zastúpenia si právny zástupca vyúčtoval za 11 úkonov právnej služby á 38,18 € (prevzatie a príprava zastúpenia dňa 4.10.2011, podanie návrhu vo veci samej dňa 12.12.2011, porada s klientom od 10:00 do 11:10 dňa 15.4.2011, vyjadrenie k odporu dňa 16.4.2012, účasť na pojednávaní na Okresnom súde v Považskej Bystrici dňa 28.6.2012, dňa 27.9.2012, dňa 11.10.2012, dňa 6.11.2012, dňa 11.12.2012, dňa 11.6.2013, porada s klientom dňa 10.6.2013). Právny zástupca žiadal priznať aj režijný paušál za 3 úkony za rok 2011 á 7,41 €, 6 úkonov za rok 2012 á 7,63 €, 2 úkony za rok 2013 á 7,81 €.

Právny zástupca navrhovateľky je platcom DPH, preto mu patrí aj 20% DPH zo sumy 419,98 €, t.j. 84 €. Spolu trovy právneho zastúpenia predstavujú sumu 503,98 €.

Navrhovateľ uplatnil náhradu trov titulom zaplateného súdneho poplatku (95,50 €) a zaplateného preddavku na znalca (270 €).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu na Krajský súd do Trenčína, v troch vyhotoveniach.

Podľa § 42 ods. 3 O. s. p. musí byť z podaného odvolania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis

zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno zdôvodniť len tým, že: a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, za b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne

rozhodnutie vo veci, c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, e/

doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené /§205a/, f/ rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.