

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 4C/125/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7809208391
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 04. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Farkašovská
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2014:7809208391.20

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Ivetou Farkašovskou v právnej veci žalobkyne H. Š., nar. X. XX. XXXX, bytom P. XX, B., právne zast. JUDr. Máriou Ďurajovou, advokátkou, Šafárikova 71, Rožňava proti žalovanému O.M.D. KOVO, spol. s r.o. Rožňava, Krátka 567, Brzotín, právne zast. JUDr. Jurajom Dubovským, advokátom, Akademia Hronca 9, Rožňava, o zaplatenie 54 438,16 Eur s prísl., taktó

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni 3 460,23 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od 01. 09. 2009 do zaplatenia v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

V prevyšujúcej časti súd žalobu z a m i e t a.

Náhradu trov konania účastníkom n e p r i z n á v a.

Žalobkyňa je p o v i n n á zaplatiť na účet Okresného súdu Rožňava 979,85 Eur a žalovaný 66,45 Eur, trovy konania, ktoré preddavkovo platil štát, obaja v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobkyňa pôvodne podanou žalobou žiadala, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť jej 460 000,-Sk, t.j. 15 269,20 Eur s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne za obdobie od 18. 4. 2007 do zaplatenia a mesačné nájomné vo výške 20 000,-Sk, t.j. 663,88 Eur, splatných vždy do 15. dňa v mesiaci, počínajúc mesiacom jún 2007. Žalobu odôvodnila tým, že žalobkyni, ako oprávnenej osobe, v rámci reštitučného konania, bolo priznané vlastnícke právo k nehnuteľnostiam - zastavaným plochám a dvojpodlažnej budove, v k.ú. E., zapísaných na LV č. XXXX, vedenom C. R. B. a to parc.č. XXXX/ X o výmere XXX m2 - zastavaná plocha (dvor), parc.č. XXXX/X o výmere XXXX m2 - zastavaná plocha (dvor), parc.č. XXXX o výmere XXX m2 - zastavaná plocha budova s.č. XXX. Vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam, bolo priznané právoplatne dňa 23. 6. 2005 žalobkyni, rozhodnutím Okresného úradu v Rožňave, oboru PPLH, č.s. 2003/00025, ev.č. 2003/006657 zo dňa 4. 2. 2003. Toto rozhodnutie bolo preskúmané súdom rozsudkom sp. zn. 1Sž-o-KS 144/2004 vydaným Najvyšším súdom Bratislava, bol potvrdený rozsudok KS Košice z 11. 3. 2004, č.k. 3Sp 6/03-38, ktorým KS Košice potvrdil rozhodnutie správneho orgánu zo dňa 4. 2. 2003. O priznaní vlastníckeho práva žalobkyni bol žalovaný od počiatku uzrozumený z jednotlivých rozhodnutí a na súdnych pojednávaniach bral osobnú účasť. Predmetná nehnuteľnosť, ktorá bola žalobkyni priznaná v roku 2005, bola a je doposiaľ v užívaní žalovaného. Z mimosúdnej korešpondencie medzi žalobkyňou a žalovaným nedošlo k dohode, nedošlo ani k uzavretiu kúpnej zmluvy, ani k uzavretiu nájomnej zmluvy. Žalobkyňa poukazuje na písomné vyjadrenia žalovaného, ako užívateľa reštitučných nehnuteľností žalobkyne, ktorý bol uzrozumený a oboznámený so súdnymi rozhodnutiami, keď súhlasil v mimosúdnom konaní akurát tak znášať náklad z dane nehnuteľností a platiť nájom za všetky nehnuteľnosti o celkovej výmere X XXX m2, posledným

vyjadrením žalovaného zo dňa 18. 4. 2007 mesačne v sume 3 000,-Sk, čo samozrejme žalobkyňa už nie je ochotná tolerovať. Žalobkyňa ako oprávnená vlastníčka reštitučných nehnuteľností tiež platí a má zaplatené dane aj z nehnuteľnosti správcovi dane. Žalobkyňa uplatnila v mimosúdnom konaní nájomné s tým, že predložila žalovanému nájomnú zmluvu, v ktorej uplatnila finančnú čiastku paušálnou sumou za užívanie pozemkov a dvojpodlažnej budovy, ktorá je tiež reštitučným majetkom žalobkyne a ktorú budovu žalovaný k svojmu prospechu užíva a to mesačne za všetky nehnuteľnosti o celkovej výmere X XXX m², v sume 20 000,-Sk od právoplatného priznania vlastníckeho práva k reštitučným nehnuteľnostiam, t. j. od 23. 6. 2005. Ako vlastníčka dotknutých pozemkov bola ochotná pri takto stanovenej cene za ich užívanie sa so žalovaným mimosúdne dohodnúť. Listom zo dňa 18. 4. 2007 žalovaný oznámil žalobkyňi, že neuznáva jej nároky, ktoré nielen spochybňuje, ale o reštitúcii sa vyjadruje ako o tzv. "reštitúcii". Žalobkyňa nemá inú možnosť ako súdnou cestou dovoliť sa svojich oprávnených nárokov. Predmetom tohto žalobného návrhu je suma zodpovedajúca užívaniu pozemkov za všetky nehnuteľnosti o celkovej výmere X XXX m², za čas od 23. 6. 2005, mesiac nasledujúci od 1. 7. 2005 ku dňu podania žaloby, vrátane mesiaca máj 2007, t. j. za 23 mesiacov, 20 000,- x 23 = 460 000,-Sk, žiadala priznať aj úroky z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy za každý deň omeškania v súlade s ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka od 18. 4. 2007 do zaplatenia. Žalobkyňa navrhla zaviazat' žalovaného aj na mesačné nájomné do budúcnosti počnúc mesiacom jún 2007, splatných vždy do 15. dňa v mesiaci.

Právny zást. žalovaného vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že žalovaný nadobudol nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania, do vlastníctva ich vkladom do základného imania Q.. B. Z., dodatkom č. 1 k spoločenskej zmluve zo dňa 5. 2. 1993. Uvedené nehnuteľnosti žalovaný nerušene užíval a zhodnocoval. Od roku 1993 žalovaný postupne rekonštruoval dom s.č. XXX na parc.č. XXXX pre k. ú. E. tak, že vykonal rekonštrukciu vonkajších a vnútorných omietok v hodnote: vonkajšie omietky 140 000,-Sk, vnútorné omietky 120 000,-Sk, rekonštruoval sociálne zariadenie na prízemí a poschodí (nová dlažba, WC misy, umývadlá, pisoáre, obklady) v hodnote prízemie 62 000,-Sk, poschodie 17 000,-Sk, vykonal rekonštrukciu stropu na prízemí a podlahy na poschodí - zhnité drevené konštrukcie vymenil za betónové a položil dlažbu, všetko v hodnote 300 000,-Sk, rekonštruoval el. rozvody v celej budove v hodnote 30 000,-Sk, zhotovil ústredné kúrenie s novými radiátormi a kotlom, v hodnote 60 000,-Sk, zrekonštruoval odpadové vedenie a kanalizáciu v hodnote 15 000,-Sk, vybudoval nový komín s vložkou v hodnote 12 000,-Sk, zrekonštruoval miestnosť výdajne stravy (nové priečky, podlahy) v hodnote 35 000,-Sk, t.j. zhodnotil stavbu o sumu minimálne 791 000,-Sk. Rozhodnutím Okresného úradu v Rožňave, odboru pozemkového, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva č. XXXX/XXXXX zo dňa 4. 2. 2003, v spojení a následným rozhodnutím Krajského súdu v Košiciach 2Sp 6/03 a NS SR č. 1Sž - o - KS144/2004, bolo vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam vrátane stavby s.č. XXX priznané žalobkyňi. Investície, ktoré žalovaný vynaložil do zhodnotenia uvedenej stavby, v tom čase ako do vlastnej, sa priznaním vlastníctva žalobkyňi stali jej bezdôvodným obohatením. Preto týmto vyjadrením, ktoré zároveň priamo zasielajú aj žalobkyňi, zároveň započítavajú z vyššie uvedenej sumy 791 000,-Sk sumu 620 000,-Sk ako úhradu za užívanie predmetných nehnuteľností za obdobie od 1. 7. 2005 do 31. 12. 2007. Pripomenul však, že podľa ich názoru je požadovaná suma 20 000,-Sk mesačne neprimeraná a na zápočet ju použili len z dôvodu zjednodušenia konania. Majú záujem usporiadať si vzájomné vzťahy so žalobkyňou odkúpením jej nehnuteľností, resp. ich nájomom, prirodzene však len za primeranú cenu. Žalobkyňa sa domáha nájomného evidentne neopodstatnene, žiadna nájomná zmluva medzi účastníkmi uzavretá nebola.

Súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie na určenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu za predmetné nehnuteľnosti, ktoré užíva žalovaný. Znalec Q.. E. L. vo svojom znaleckom posudku (ZP) č. 54/2008 zo dňa 29. 5. 2008 určil všeobecnú hodnotu ročného nájmu za budovu č.s. XXX vo výške 167 900,-Sk a všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemky (par.č. XXXX/X, XXXX/X) vo výške 89 463,55 Sk, spolu vo výške zaokrúhlene 257 364,-Sk za rok (8 542,92 Eur).

Žalovaný so závermi ZP nesúhlasil. Uviedol, že trvá na tom, že so žalobkyňou do dnešného dňa nemá uzavretú nájomnú zmluvu a preto nemôže ísť o nárok na zaplatenie nájomného. Podľa jeho názoru žalobkyňa od neho môže požadovať len nárok v zmysle ust. § 451 a nasl. OZ. Znalec pri podaní posudku vôbec nevychádzal z údajov o platbách za užívanie obdobných nehnuteľností, ktoré sú v mieste obvyklé, teda nepoužil porovnávaciu metódu. Súdu navrhol vyžiadať správy o takýchto údajoch, čo akceptované nebolo. Trvá na tom, že podľa jeho vedomostí samotná žalobkyňa prenajíma Mestu Rožňava pozemky v k.ú. E. za cca 8 -12 Sk za m² ročne. Trval na tvrdení o rozsahu užívania nehnuteľností, čím sa znalec vôbec nezaoberal i keď potrebné údaje mu dal k dispozícii počas ohliadky (čl. 4-5 posudku). Trval aj

na tom, že vôbec neužíva parcelu KNC XXXX/X a neužíva ani časť parcely XXXX/X vo výmere cca XXX m². Znalec v posudku uvádza, že jediným relevantným podkladom pri určení výšky nájomného sú "Zásady pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta". Pripomína, že ide o "zásady" platné pre Mesto Rožňava a sporné nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. obce E.. Ak to aj znalec uviedol, uvedené "zásady" rozdielne upravujú nájomné v centre mesta a mimo centra. Je absolútne nepochopiteľné, prečo znalec vychádzal z priemeru týchto rozdielnych sadzieb. Nesprávne postupoval znalec aj pri použití jednotnej sadzby uvedených zásad. Žalovaný totiž neužíva len kancelárske priestory, ale aj časti chodby, šatní, sociálnych zariadení, výdajne stravy a pod., pre ktoré Mesto Rožňava vo svojich zásadách upravilo osobitné sadzby (časť B, ods. 2 písm. e). Nesúhlasí ani s postupom znalca pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku a následnom stanovení nájomného. Namietol, že znalec použil nesprávne koeficienty - dopravných vzťahov - správne mal byť koeficient č. 2. pozemky na okraji miest a obce, teda, teda koeficient 0,85 a koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov - nie je pravdou, že by existoval výhľadový plán, ktorý by určoval pozemky na vyššie využitie, nejde o rohovú parcelu na obchodné účely a teda tento koeficient 2,00 je evidentne nesprávny.

Znalec Q.. E. L. sa vyjadril k námietkam žalovaného tak, že pri podaní znaleckého posudku vychádzal z podkladov, ktoré sú v ňom uvedené, iné podklady neobdržal od nikoho (pre použitie porovnávania nájmu je potrebné doložiť existujúce nájomné zmluvy). V posudku sa zaoberal rozsahom užívania, je to zrejmé zo strán č. 4 a 5 ZP. Rozmery uvedené v posudku, ako aj spôsob užívania sa premeriavalo a preverovalo pri ohliadke. Pozemky, ktoré sa posudzovali, sú v uzavretej časti závodu, z toho sa vychádzalo pri vypracovaní ZP. V ZP na str. 3 je popísaný dôvod použitia podkladu uvedeného v tomto bode ako aj spôsob. Priemer zo sadzieb sa použil preto, lebo predmet ZP sa nachádza v blízkosti intravilánu Mesta Rožňava, dokonca cca vo vzdialenosti do 1 km. Využívanie priestorov sa bralo ako prevažujúce. Koeficienty použité v posudku zohľadňujú skutkový stav objektívne.

Na pojednávaní dňa 25. 9. 2008 znalec vypovedal tak, že trvá na ZP. Na otázku právneho zást. žalovaného, či by prihladol na zmluvu, kde by bola stanovená cena nájomného 7,-Sk za m² pri skládke odpadu, znalec vypovedal, že prihladol by. Jedna zmluva však nestačí, potrebuje minimálne tri údaje, hovorí to vyhláška. Následne z tých 7,-Sk je možné po zohľadnení rôznych koeficientov, cenových, vplyvov miesta, kde sa pozemok nachádza, dospieť k takej cene ako je teraz. Koeficienty môžu narásť vzhľadom na umiestnenie pozemku. Je tam viac vecí, ktoré sa zohľadňujú. Znalec doplnil svoje vyjadrenie k ZP písomne dňa 26. 9. 2008 tak, že k bodu č. 4 - koeficient dopravných vzťahov - uviedol, že pri určení koeficientu dopravných vzťahov sa vychádzalo z toho, že pozemok spĺňa kritéria pre koeficient 1,00. Kritéria pre koeficient 1,0: pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta. Kritéria pre koeficient 0,85 : pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca. K bodu č. 4 - koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov - pri určení tohto koeficientu sa vychádzalo z nasledovných faktov: pozemok sa síce nachádza na okraji intravilánu obce, no jeho využitie a možnosť vybavenia je evidentne lepšia než pozemku umiestneného v inej časti obce.

Právna zást. žalobkyne podaním doručeným súdu 25. 6. 2009 uviedla, že žalobkyni bolo poskytnuté po podaní žaloby na súde od žalovaného toto plnenie: Dňa 20. 2. 2009 uhradil časť istiny 12 429,-Eur (374 436,-Sk). Úrok z omeškania zo zaplatenej sumy v sadzbe 9 % od 18. 4. 2007 do 20. 2. 2009 je za 672 dní v sume 2 059,47 Eur (62 043,53 Sk). Dňa 6. 4. 2009 uhradil 564,-Eur (16 991,-Sk). Úrok z omeškania zo zaplatenej sumy v sadzbe 9 % od 18. 4. 2007 do 6. 4. 2009 je za 717 dní v sume 99,71 Eur (3 003,92 Sk). Dňa 18. 5. 2009 uhradil 282,-Eur (8 495,53 Sk). Úrok z omeškania zo zaplatenej sumy v sadzbe 9 % od 18. 4. 2007 do 18. 5. 2009 je za 759 dní v sume 52,78 Eur (1 589,94 Sk). Spolu zaplatená istina je 13 275,-Eur (399 922,53 Sk) a úroky zo zaplatenej sumy predstavujú čiastku 2 211,96 Eur. Žalobkyňa rozšírila svoj návrh aj o priznanie úrokov z omeškania v sadzbe 9 % ročne od splatnosti aj z uplatnených opakujúcich mesačných splátok po 663,88 Eur (20 000,-Sk) od mesiaca jún 2007 do zaplatenia a navrhla, aby súd túto úpravu pripustil. Žalobkyňa v rozsahu poskytnutého plnenia 13 275,-Eur (399 922,53 Sk) zobrala svoj návrh späť a navrhla konanie v rozsahu späťvzatia zastaviť. Upravila svoj návrh tak, že trvá na zaplatení zvyšku istiny vo výške 1 994,20 Eur, na zaplatení úrokov z omeškania, trovách konania a navrhla, aby súd o veci rozhodol tak, že súd konanie na sumu 13 275,-Eur zastavuje, žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni 1 994,20 Eur s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne za obdobie od 18. 4. 2007 do zaplatenia, úroky zo zaplatenej sumy vo výške 2 211,20 Eur, mesačné nájomné vo výške 20 000,-Sk splatných vždy do 15. dňa v mesiaci, počínajúc mesiacom jún

2007 s úrokom z omeškania v sadzbe 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok do zaplattenia a trovy konania.

Súd uznesením č.k. 4C/14/2007-225 zo dňa 13. 7. 2009 zastavil žalobu o zaplattenie 13 275,-Eur a žalobu v prevyšujúcej časti vylúčil na samostatné konanie s tým, že v ňom bude rozhodnuté aj o trovách tohto konania.

Na pojednávaní dňa 17. 9. 2009 právna zást. žalobkyne uviedla, že v mesiacoch jún, júl, august žalovaný zaplatil žalobkyni po 282,-Eur, teda spolu 846,-Eur. V tejto časti zobrala žalobu späť a žiadala konanie zastaviť, naďalej trvala na žalobe v časti zaplattenia 1 148,20 Eur s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne za obdobie od 18. 4. 2007 do zaplattenia, úroky vo výške 2 211,20 Eur a mesačné nájomné vo výške 663,88 Eur splatných do 15. dňa v mesiaci počínajúcim mesiacom jún 2007 s úrokmi v omeškani vo výške 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok a tiež úrokov z omeškania zo zaplattenej sumy žalovaným za mesiace jún, júl, august 2009.

Uznesením tunajšieho súdu č.k. 4C/91/2009-8 zo dňa 17. 9. 2009 súd zastavil konanie v časti 846,-Eur a žalobu v prevyšujúcej časti vylúčil na samostatné konanie.

Rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 4C/125/2009-106 zo dňa 09. 12. 2010 súd rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni 1 148,20 Eur s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od 18. 4. 2007 do zaplattenia, 2 382,53 Eur úroky zo zaplattenej sumy, žalovaný je povinný platiť žalobkyni mesačne 663,88 Eur splatných do konca toho-ktorého mesiaca, počnúc mesiacom máj 2007 do právoplatnosti tohto rozsudku s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne od splatnosti opakujúcich sa mesačných splátok do zaplattenia, v prevyšujúcej časti súd žalobu zamietol.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný, kde namietal, že žalovaný sa užívaním priestorov spoločnosťou Galvanokov (tri kancelárie na poschodí o výmere XX m², terasy na poschodí o výmere XX m² a sociálnej miestnosti na prízemí vo výmere XX m², čo je zdokumentované aj v ZP Q.. L.) neobohatil, teda v tejto časti nie je pasívne legitimovaný a žaloba žalobkyne v tejto časti mala smerovať proti spoločnosti Galvanokov s.r.o. Rožňava. Tiež namietol správnosť ZP Q.. L., v ktorom vyčíslil výšku bezdôvodného obohatenia z titulu užívania nebytových priestorov a pozemkov, keď znalec pri nebytových priestoroch uvádza, že jediným relevantným podkladom sú zásady pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Rožňava zo dňa 24. 02. 2006, no jeho ďalší postup pri výpočte je nelogický a nedôsledný. Ďalej namietal priznanie úrokov z omeškania a tiež to, že bolo súdom priznané aj bezdôvodné obohatenie ku ktorému zatiaľ nedošlo, ale možno dôjde.

Krajský súd Košice uznesením č.k. 4Co 39/2011-168 zo dňa 23. 08. 2011 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že prvostupňový súd nezistil správne výšku bezdôvodného obohatenia, ktoré nepochybne vzniklo a v konečnom rozhodol aj o nároku, ktorý nebol predmetom žaloby. Tiež sa nezaoberal námietkou žalovaného o čiastočnom užívaní nehnuteľností spoločnosťou Galvanokov s.r.o. V tomto smere bude potrebné výsluchom znalca, príp. podľa potreby a naliehavosti zistenia skutočného stavu aj doplniť znalecké dokazovanie s tým, aby sa vyporiadal s otázkou, že sporné nebytové priestory sa nachádzajú v obci Brzotín a znalec postupoval podľa zásad platných v okresnom meste Rožňava. Tiež bude nutné odôvodniť zo strany znalca ohodnotenie sociálnych priestorov.

Po zrušení veci súd vyzval znalca na doplnenie v zmysle uznesenia KS Košice, ktorý v písomnom vyjadrení uviedol, že použitie zásah je zdôvodnené v samotnom ZP a na doplnenie priložil celkovú mapu mesta s označením sporných priestorov (na čl. 179 spisu).

Právny zást. žalovaného navrhol vypočuť ako svedkov Q.. B. Z. a Q.. K. Z., vykonať ohliadku nehnuteľnosti, ktorou sa preukáže, že miestnosti, ktoré žalovaný užíval v dome č.s. XXX sú vypratané. Opätovne zdôraznil, že žalovaným užívané priestory v dome s.č. XXX na pozemku č. XXX, k.ú. E. vypratá ešte do 31. 08. 2009 a od vtedy ich neužíva.

Právna zást. žalobkyne v písomnom podaní doručenom súdu 24. 11. 2011 uviedla, že nehnuteľnosti nie sú doteraz žalovaným vypratané a preto ani nebol dôvod na zastavenie exekúcie, ktorá je vedená na základe exekučného titulu o vypratani.

Vzhľadom na opakované námietky voči ZP Q.. L. zo strany žalovaného, ktoré boli uvedené aj v odvolaní, súd vo veci nariadil kontrolné znalecké dokazovanie. Úlohou znalca bolo oboznámiť sa so ZP znalca Q.. L. č. 54/08 a jeho doplnkami a znovu určiť výšku nájmu predmetných nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne, ktoré užíva žalovaný, príp. vyčleniť časti, ktoré žalovaný neužíva. Súd nariadil znalecké dokazovanie znalcom Q.. C. L., I. uznesením zo dňa 06. 03. 2012, spis však bol znalcom vrátený na vyžiadanie súdu z dôvodu, že 05. 03. 2012 podala právna zást. žalobkyne v poradí tretí návrh na nariadenie predbežného opatrenia.

O tomto predbežnom opatrení súd rozhodol tak, že konanie o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia zastavil, pretože o prvom návrhu súd rozhodol tak, že ho zamietol uznesením tunajšieho súdu č.k. 4C/14/2007-204 zo dňa 04. 03. 2009, toto rozhodnutie bolo potvrdené uznesením KS Košice č.k. 6Co/118/2009-216 zo dňa 28. 04. 2009, o druhom návrhu na nariadenie PO zo dňa 28. 02. 2011 súd rozhodol uznesením č.k. 4C/125/2009-150 zo dňa 01. 06. 2011 tak, že ho zamietol, toto rozhodnutie bolo potvrdené uznesením KS Košice č.k. 4Co/287/2011-172 zo dňa 23. 08. 2011. V čase podania návrhu na nariadenie PO v tomto prípade bol spis na KS Košice z dôvodu rozhodovania vo veci samej, teda musel byť súdom prvého stupňa vyžiadaný, čím aj došlo k oddialeniu rozhodnutia krajským súdom vo veci samej.

Proti rozhodnutiu o návrhu na nariadenie PO zo dňa 05. 03. 2013 podala právna zást. žalobkyne znovu odvolanie. Krajský súd Košice uznesením č.k. 2Co/177/2012-249 zo dňa 02. 07. 2012 rozhodnutie súdu prvého stupňa potvrdil.

Súd zmenil uznesenie o nariadení znaleckého dokazovania v osobe znalca z dôvodu, že Q.. C. L., I. súdu oznámil, že Q.. E. L. bol jeho spolužiakom počas celého štúdia na vysokej škole, chodili spolu do jedného ročníka, aj študijnej skupiny a naďalej sú v priateľskom vzťahu. Preto súd nariadil kontrolné znalecké dokazovanie znalcom Q.. L. J., I..

Znalec Q.. L. J., I., vo svojom ZP č. 61/2012 zo dňa 21. 12. 2012 určil všeobecnú hodnotu ročného nájmu za budovu č.s. 567 vo výške 5 572,90 Eur a všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemky parc.č. X XXX/X a X XXX/X vo výške 2 505,80 Eur stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 605/2008 Z.z. Ďalej uviedol, že k vyporiadaniu sa s tvrdením žalovaného, že vôbec neužíva parcelu č. X XXX/X a ani časť parc.č. X XXX/X vo výmere 500 m² uvedenej vo vyjadrení zo dňa 26. 06. 2008, neboli v spise podklady (napr. geometrický plán k vyčleneniu časti parcely, zmluva a pod.), preto túto informáciu nemohol vyhodnotiť.

Žalovaný so ZP nesúhlasil a to z dôvodu, že pri určení obvyklej sumy za užívanie nebytových priestorov znalec prakticky zopakoval postup predchádzajúceho znalca a bez akéhokoľvek zdôvodnenia celú plochu počítal podľa zásad platných pre mesto Rožňava pre reštauračné a kancelárske priestory, pričom vôbec nezohľadnil, že nebytové priestory sa nachádzajú v obci E. a okrem kancelárskych priestorov sú tam aj chodby a iné priestory (WC a pod.). Zopakoval tak evidentný nezmysel, že žalovaný by mal platiť za m² kancelárie a dokonca aj sociálnych priestorov v obci E. viac ako nájomca kancelárie, resp. reštaurácie nachádzajúcej sa v okresnom meste mimo jeho úzkeho centra. Ďalej namietal, že pri stanovení všeobecnej ceny pozemkov znalec nesprávne stanovil koeficient všeobecnej situácie, koeficient intenzity využitia, koeficient technickej infraštruktúry, čím nesprávne zvýšil hodnotu pozemku takmer o 100 %.

Znalec Q.. L. J., I. sa k týmto námietkam vyjadril tak, že pri určení všeobecnej hodnoty pozemky a výšky nájmu pozemkov podľa prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. "obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 70 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem" avšak jednotková východisková hodnota pozemku vzhľadom na dostupnú vzdialenosť a vplyv zvýšeného záujmu o kúpu od obyvateľov mesta Rožňava (19 130 obyvateľov), t.j. 9,96 Eur/m², je volená v súlade s ust. prílohy č. 3 vyhlášky ods. D 3.3. na úrovni 50 % z jednotkovej východiskovej hodnoty 9,96 Eur za m², tzn. 4,98 Eur/m², ak je pozemok určený na zastavanie. V čase ohliadky neboli zistené iné zvyšujúce, resp. znižujúce faktory, ktoré by mohli vplývať na hodnotu posudzovaných pozemkov. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, to znamená, že koeficient všeobecnej situácie, koeficient intenzity využitia a koeficient technickej infraštruktúry sa

vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Uvedenú skutočnosť potvrdzuje aj to, že predmetné pozemky sa nachádzajú cca 150 m od hranice katastrálneho územia N., ktorá zároveň tvorí aj hranicu intravilánu okresného mesta Rožňava.

Právny zást. žalovaného k vyjadreniu znalca Q.. J., I.. uviedol, že jeho námietky týmto znalcom neboli dostatočne vysvetlené a pripomenul, že sporná nehnuteľnosť sa nachádza v katastri obci E. a to cca 200 m od hranice katastrálneho územia okresného mesta Rožňava, pre tento prípad považuje za dôležité zdôrazniť, že sporná nehnuteľnosť sa nachádza 250 m od okraja II. zóny mesta Rožňava, ale až viac než 1 km od okraja I. zóny, ktorá na Š. M. začína pred budovou pošty. Prakticky všetky priemyselné a obchodné prevádzky v meste Rožňava sú uvedené v II. zóne, znalec napriek tomu vypočítal výšku nájmu ako priemer medzi nájmom v I. (kancelárie 900,-sk/m2 ročne) a II. zóne (kancelárie 560,-Sk/m2 ročne), čo znamená, že žalovaný by mal platiť za kancelárie 730,-Sk/m1 ročne, čo je o ?-inu viac, než keby bola sporná nehnuteľnosť v meste Rožňava, teda aj 1 100 m bližšie k centru mesta. Ďalej upozornil na to, že znalec počítal nájomné v uvedenej výške určenej pre kancelárske a obchodné priestory aj na sociálne priestory, chodby a pod.

Právny zást. žalovaného vzniesol aj námietku premlčania, pretože rozšírením žaloby z 25. 03. 2013 žalobkyňa uplatnila voči žalovanému nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01. 05. 2007 do 22. 03. 2013 v sume 47 135,48 Eur. Žalovaný však do 31. 08. 2009 užíval len tie nebytové priestory, ktoré zdokumentoval Q.. L. pri ohliadke nehnuteľnosti, kde sa zúčastnila aj právna zást. žalobkyne. Náhradu za užívanie nehnuteľnosti za dobu do 31. 05. 2007 žalovaný žalobkyni vyplatil a to dokonca vo vyššej sume. Žalobkyňa v priebehu celého konania vedela o tom, že časť nehnuteľnosti žalovaný užíva. I keď popiera bezdôvodné obohatenie, ktoré by nebolo uhradené, vzhľadom k tomu, že subjektívna premlčacia lehota na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 107 ods. 1 OZ za obdobie od 01. 05. 2007 do 22. 03. 2011 uplynula 22. 03. 2013, namieta premlčanie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia.

Konateľ žalovaného Q.. L. W. uviedol, že žalovaný predmetné nehnuteľnosti vypratá na prelome rokov 2009/2010, v objekte bola aj firma Galvanokov Rožňava a to ešte z obdobia rokov 1996, 1997. K opusteniu predmetných nehnuteľností touto firmou došlo asi pred rokom. To, že v predmetných nehnuteľnostiach je aj firma Galvanokov žalobkyňa vedela, bolo jej to dané na vedomie v r. 2007, keď on rozpísal, čo ktorá firma užíva.

Právna zást. žalobkyne uviedla, že nie je pravda, že žalovaný dal na vedomie žalobkyni v r. 2007, že nehnuteľnosti užíva iný subjekt.

Konateľ žalovaného G. N. uviedol, že ešte v marci 2009, keď do objektu prišiel súdny exekútor JUDr. Hodermarský boli vypratane priestory v objekte, ktorý užíval žalovaný a to tri miestnosti - výdajňa stravy, toalety, šatňa. Dva týždne predtým im dal súdnym exekútor termín na vypratanie, čo aj zrealizovali. V tom čase v jednej miestnosti, ktorá nebola vyprataná, mala firma Galvanokov uložené veci, šanóny a pod.

Q.. B. Z., konateľ spoločnosti, vypovedal, že hoci on sa vypratávania priamo nezúčastnil, došlo k tomu v septembri 2009. Od toho termínu už žalovaný budovu neužíva. Je to odomknuté, sprístupnené, ich to nie je, nemajú to dôvod zamykať a od kedy sa tam prestalo kúriť, od r. 2009, by sa to aj ťažko dalo užívať. S firmou Galvanokov žalovaný nemal žiadny písomnú zmluvu, len ústnu o užívaní časti nehnuteľností.

Z oznámenia súdneho exekútora JUDr. Petra Hodermarského zo dňa 22. 07. 2013 súd zistil, že budova č.s. XXX. je prázdna, ostali tam rôzne písomnosti patriace firme Galvanokov s.r.o. v likvidácii, parc.č. X XXX/X nie je prázdna, stoja tam plechové prístrešky, parc.č. X XXX/X nie je prázdna, sú tam porozkladané kovové výrobky. Povinný sa zaviazal do 30 dní uvedené parcely vyprázdiť.

Oznámením zo dňa 17. 09. 2013 súdny exekútor upovedomil súd, že k vyprataniu pozemkov k tomuto dňu nedošlo.

Na pojednávaní dňa 26. 11. 2013 JUDr. Peter Hodermarský, súdny exekútor, uviedol, že čo sa týka predmetnej budovy, tá bola vyprataná už v čase, keď bol stanovený prvý termín deložácie a to 29. 06. 2011. Na ďalšom termíne deložácie bolo zistené to, čo súdu uviedol, bol sa pozrieť na predmetných

parcelách po doručení predvolania na súd, pričom zistil, že parc.č. X XXX/X je vyprataná a parc.č. X XXX/X vyprataná nie je, sú tam dve plechové budy a vedľa toho stojany s kyslíkovými fľašami.

Právna zást. žalobkyne sa k námietke premlčania vznesenej právny zást. žalovaného vyjadrila tak, že nárok nie je premlčaný, pretože podanou žalobou v roku 2007 bola požadovaná zo strany žalobkyne náhrada za užívanie, ktorá bola vyčíslená ku dňu podania návrhu aj do budúca. Žaloba bola podaná na plnenie bez právneho dôvodu, pričom bola stanovená výška bezdôvodného obohateniu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia.

Súd na návrh účastníkov vykonal ohliadku na mieste samom dňa 05. 12. 2013, kde zistil, že prístup na pozemky vo vlastníctve žalobkyne je cez bránu, ktorú osadil žalovaný, ktorá sa nachádza v blízkosti budovy č.s. XXX, pričom podľa vyjadrenia konateľa žalovaného Q.. W. táto brána sa nezamyká, len sa zasúva. Vstup na pozemky, ktoré nie sú vo vlastníctve žalobkyne ale žalovaného a susedia s pozemkami žalobkyne je možný aj ďalšou bránou, ktorá je na pozemku žalovaného. Ďalej súd zistil, že budova je odomknutá, sprístupnená, pričom priestory, ktoré užíval žalovaný sú vypratané, v priestoroch, ktoré užívala firma Galvanokov s.r.o. (medzi účastníkmi konania nie je sporné, o ktoré miestnosti ide), sa nachádzajú po zemi roztrúsené spisy a papiere. Sprístupnený, otvorený je aj vchod do pivnice, ktorý sa nachádza mimo hlavného vchodu do budovy. Ďalej súd zistil, že na parc.č. X XXX/X sa nachádza plechová buda. Parcela X XXX/X je celá vyprataná.

Právna zást. žalobkyne v písomnom vyjadrení doručenom súdu 02. 12. 2013 uviedla, že z exekučného konania doposiaľ nevyplývalo, že by žalovaný dobrovoľne nehnuteľnosti vypratá, pretože nedošlo doposiaľ k zastaveniu exekúcie ani sčasti.

Žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu v podaní doručenom súdu 03. 01. 2014 uviedol, že Krajský súd v Košiciach nariadil zistiť rozsah užívania nehnuteľnosti žalovaným a zaoberať sa výškou náhrady za užívanie nebytových priestorov. Žalovaný trvá na svojich doterajších tvrdeniach a to, že do 22. 06. 2005 užíval sporné nehnuteľnosti ako vlastník, pričom v budove č. s. XXX užíval časť nebytových priestorov a to kancelárie o podlahovej ploche XX,X a X,X m², spolu 26,90 m² a sociálne miestnosti, chodby, šatne, WC a pod. o celkovej podlahovej ploche XXX,XX . m². Ostatné nebytové priestory v budove užívala od roku 1995 spoločnosť Galvanokov s.r.o. Rožňava so súhlasom žalovaného, v máji 2005 žalovaný oznámil tejto spoločnosti, že už nie je vlastníkom a teda ďalšie užívanie nemohlo byť so súhlasom žalovaného. Takýto rozsah užívania bol preukázaný ohliadkou znalcom Q.. L. dňa 20. 05. 2008, výpoveďami Q.. W.G., Q.. Z., I.. N., výpoveďou JUDr. Hodermarského na ostatnom pojednávaní ("spoločnosť Galvanokov tam bola asi 10 rokov") a na vyvrátenie týchto uvedených tvrdení žalobkyňa žiadny dôkaz nepredložila. Od 23. 06. 2005, teda po tom, čo bola ako vlastníčka nehnuteľnosti zapísaná žalobkyňa, žalovaný užíval nebytové priestory v rovnakom rozsahu naďalej a to až do 31. 08. 2009, kedy priestory v budove vypratá a skutočnosť, že budova je zo strany žalovaného vyprataná oznámil žalobkyňi právny zást. žalovaného na pojednávaní dňa 19. 09. 2009. Pozemok parc.č. X XXX/X s výmerou X XXX m² užíval žalovaný spoločne so spoločnosťou Galvanokov s.r.o. Rožňava ako vlastník do 22. 06. 2005 a po tomto dátume ho užíval (aj keď len asi 500 m²) až do 31. 03. 2010. Pozemok parc.č. X XXX/X žalovaný nikdy neužíval a žalobkyňa žiadny dôkaz na preukázanie opaku nepredložila. Od 01. 04. 2010 žalovaný pozemok neužíva, spoločnosť Galvanokov s.r.o. Rožňava má asi na maximálne XXX m² umiestnený plechový sklad. Žalovaný navrhuje prispieť k ukončeniu tohto sporu a z toho dôvodu nebytové priestory - i keď ide o nebytové priestory nachádzajúce sa v obci Brzotín neďaleko od k.ú. W., súhlasí s tým, aby bola výška náhrady určená podľa VZN o určovaní výšky nájomného platného v meste Rožňava, pričom VZN upravuje nájom nebytových priestorov v dvoch úrovniach a to prvá zóna - úzke centrum mesta a druhá zóna - ostatné územia. Predmetná budova sa nachádza cca 1 200 m južne od hranice prvej zóny, teda je logické použiť úpravu platnú pre druhú zónu, t. j. 560,-Sk/m² reštauračné a kancelárske priestory a 410,-Sk/m² priestory podľa písm. c, VZN (chodby, sklady a pod.). Pripomína, že stanovenie náhrady oboma znalcami je evidentne nezmyselné(za užívanie napr. WC by mal žalovaný platiť viac ako sa platí v druhej zóne mesta Rožňava za kancelárie). Žalovaný užíval od 23. 06. 2005 do 31. 05. 2007 a od 16. 11. 2008 do 31. 08. 2009, teda dva roky 8 mesiacov a 23 dní kancelárie o celkovej výmere XX,XX m², teda náhrada za celé obdobie 2,72 rokov x 560,-Sk x XX,XX m², t. j. 40 974,08 Sk = 1 360,-Eur, ostatné miestnosti o výmere XXX,XX m² 2,72 rokov x 410,-Sk x XXX,XX m², t. j. 133 489,44 Sk = 4 431,-Eur. Spolu 1 360,-Eur + 4 431,-Eur je 5 791,-Eur. Čo sa týka pozemkov, žalovaný pripúšťa kompromis v tom, že od 23. 06. do 31. 05. 2007 a od 15. 11. 2008 do 31. 03. 2010 užíval celú parcelu X XXX/X o výmere X XXX m². Náhrada za užívanie pozemku

1,217 Eur/m² ročne (viď. str. 7 ZP Q.. J. - ide o obdobie pred účinnosťou vyhlášky 254/2010 Z.z.) x X XXX m² = 2 137,05 Eur ročne, teda od 23. 06. 2005 do 31. 05. 2007 a od 16. 11. 2008 do 31. 03. 2010, t. j. 3 roky, 3 mesiaca a 23 dní užíval celú parcelu č. X XXX/X o výmere X XXX m². Za 3,31 rokov x 2 137,05 Eur je 7 073,47 Eur. Náhrada za bezdôvodné užívanie je teda spolu 12 864,47 Eur. Žalovaný doposiaľ zaplatiť žalobkyni za užívanie predmetných nehnuteľností po 23. 06. 2005 13 275,-Eur, teda nárok žalobkyne na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 52 446,52 Eur je nedôvodný. Trval naďalej na námietke premlčania a preto aj takto bola vypočítaná náhrada, pretože žalobkyňa uplatnila žalobou nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 23. 06. 2005 do 31. 05. 2007, čo konštatoval OS v rozsudku z 09. 12. 2010. Podaním, ktoré bolo súdu doručené 16. 11. 2010 žalobkyňa rozšírila žalobu tak, že žiadala vydať bezdôvodné obohatenie za obdobie od 01. 06. 2007 do 31. 10. 2010. O pripustení tejto žaloby súd ešte nerozhodol. Súd pripustil ďalšie rozšírenie žaloby až na základe podania žalobkyne z 09. 05. 2013 a 25. 11. 2013. Žalovaný teda namieta premlčanie nároku žalobkyne na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01. 06. 2007 do 15. 11. 2008 (ak súd rozhodne o pripustení zmeny žaloby podaním žalovanej z 16. 11. 2010), resp. namieta premlčanie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01. 06. 2007 do 09. 05. 2011.

Podaním doručeným súdu 05. 02. 2014 žalovaný oznámil, že na pozemku žalobkyne parc.č. X XXX/X bola umiestnená plechová buda o rozmeroch 1XxX m, teda XX m² a časť ďalšej rovnakej plechovej budy o výmere cca XX m². Súhlasí s odhadom JUDr. Hodermarského, že na uvedenej parcele mali do 26. 11. 2014 umiestnené svoje veci na rozlohe maximálne XXX m² a v čase ohliadky, t. j. 05. 12. 2013 ešte na max. XX m². Celá parcela č. X XXX/X bude vypratá do 10. 02. 2014.

Vykonaným dokazovaním zameraným na zistenie rozsahu a výšky bezdôvodného obohatenia žalovaného, súd zistil nasledovaný skutkový stav:

Žalobkyňa tvrdí, že jej nárok je dôvodný v celom rozsahu a to preto, že žalovaný predmetné nehnuteľnosti doteraz nevypratá a protokolárne neodovzdal žalobkyni. Žalovaný tvrdí, že nehnuteľnosti užíval do 31. 08. 2009.

Súd zdôrazňuje, že si nemožno mylíť vypratanie nehnuteľnosti (v zmysle jej vyprázdnenia) a užívanie nehnuteľnosti v tom zmysle, že v súvislosti s týmto užívaním vzniká nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Je to užívanie v tom zmysle, že keby žalovaný tieto priestory neužíval pre svoje potreby, musel by platiť nájomné niekde inde, resp. by musel využívať vlastné priestory. Súd sa nemôže stotožniť s argumentáciou žalobkyne o dĺžke trvania užívania predmetných nehnuteľností zo strany žalovaného. Žalobkyňa nepreukázala opak o užívaní nehnuteľností žalovaným, pričom dôkazné bremeno je v tomto prípade na nej. Jej tvrdenie o nevypratání nehnuteľností žalovaným sa s užívaním nehnuteľností nedá stotožniť. Čo sa týka tvrdenia žalobkyne o tom, že bol žalovaný povinný protokolárne jej odovzdať nehnuteľnosti, táto povinnosť mu nevyplýva ani z rozsudku č.k. 6C/92/2008-67 zo dňa 04. 02. 2009.

Výšku bezdôvodného obohatenia súd určil podľa ZP Q.. L. J., I.. Súd pritom odpočítal výmeru, ktorú v týchto nehnuteľnostiach užívala spoločnosť Galvanokov spolu v rozsahu XX m² a to z dôvodu, že pokiaľ sa tento subjekt na úkor žalobkyne obohatil užívaním jej nehnuteľností, bolo potrebné ho žalovať samostatnou žalobou.

Súd pri určení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal zo ZP vypracovaných znalcami z odboru oceňovania nehnuteľností, ktorí určenie výšky bezdôvodného obohatenia náležite odôvodnili jednak vo svojich ZP a tiež aj vo vyjadreniach k námietkam žalovaného, ktoré súd v odôvodnení tohto rozsudku podrobne rozpísal. Žalovaný naďalej nesúhlasil so znaleckým posudkom (ZP), ktorý stanovil výšku bezdôvodného obohatenia, navrhol, aby bola náhrada určená podľa predpisov platných pre okresné mesto Rožňava. Stanovenie náhrady oboma znalcami je nezmyselné, pretože podľa toho by žalovaný napr. za miestnosť WC mal platiť viac ako sa platí v druhej zóne mesta Rožňava za kancelárie.

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že súd síce znaleckým posudkom nie je viazaný, hodnotí ho voľne ako ktorýkoľvek iný dôkaz. Hodnoteniu však nepodliehajú odborné znalecké závery z hľadiska ich správnosti, súd hodnotí len presvedčivosť posudku. Pokiaľ sa súd nestotožňuje so závermi znaleckého posudku, musí to v rozhodnutí odôvodniť. Súd ustanovil znalcov na posúdenie tejto odbornej otázky z toho dôvodu, že znalecké dokazovanie ako dôkaz má vyššiu právnu silu. Preto, keďže obidvaja znalci dospeli znaleckým dokazovaním k podstate totožným zisteniam a svoje zistenia náležite opakovali

zdôvodnili, súd nemá inú možnosť, len vychádzať zo znaleckého zistenia. Pretože zistenia oboch znalcov boli v podstate totožné, nebol dôvod ani na odstraňovanie rozporov u týchto dvoch znaleckých dokazovaní, príp. nariadenie ďalšieho znaleckého dokazovania.

Súd z výpovede konateľa žalovaného Q.. Z. zistil, že to čo je tvrdené zo strany právnej zást. žalobkyne nie je pravda, žalovaný nepotrebuje užívať nehnuteľnosti žalobkyne, ani ich neužíva, ani nie sú schopné užívania, boli odpojené od siete v roku 2009, od vody, elektriny, plynu. Žalovaný má v súčasnosti 5-6 ľudí, zdržiavajú sa len v budove haly, tam sú pre nich vytvorené aj sociálne priestory. Že po pozemku žalobkyne pobehuje pes ako tvrdí právna zást. žalobkyne, pobehuje tam preto, že nie je pozemok žalobkyne ohradený a žalovaný ho ohradzovať nebude. Zo strany žalobkyne stačilo prísť a nehnuteľnosti si zobrať, čo však doteraz urobené nebolo. Je tam kamerový systém, no nie je osadený na nehnuteľnostiach žalobkyne.

Z výpovede konateľa žalovaného G. N. vyplynulo, že pes, ktorý je zobrazený na fotodokumentácii doloženou žalobkyňou je jeho, má ho u seba v Betliari, ale vzhľadom k tomu, že vyrábajú kovové výrobky, ktoré sú voľne uložené na ich pozemku, jednak sú to výrobky, jednak odpad z týchto výrobkov, začalo tam dochádzať ku krádežiam, takže to riešili týmito spôsobom, že na víkend tam z toho dôvodu vodí psa. Keby bol pozemok žalobkyne oplotený, tak pes by sa naň nemohol dostať, ale keby tam ten pes nebol, tak by bol majetok žalobkyne v oveľa horšom stave, bol by rozkradnutý. Pes chráni ich majetok, ale keďže nie je plot na pozemku žalobkyne, behá aj po tomto pozemku. Brána, ktorá je tam odfotohovaná, tam je, táto brána sa nezamyká, len sa zaťahuje, roky sa už nezamyká, teda vstup na tieto pozemky je žalobkyni umožnený, ale je pravda, že cez víkendy tam je pes. Táto brána slúži len na to, aby pes stadiaľ neušiel. Čo sa týka radiátorov o odnesení ktorých hovorila žalobkyňa v konaní, pretože tento areál je sprístupnený pre hocikoho, vrátane aj žalobkyne, našiel ich odrezané, nechýbal ani jeden, boli pripravené a čakali na odvoz. Kto ich odrezal nevie, pretože tam Rómovia obchádzajú a zbierajú železo. Tieto radiátory sú uložené na pozemku žalovaného. Nechápe, prečo si doteraz žalobkyňa neprevzala majetok, o ktorý sa súdi, prečo si ho neohradí. Celé sa mu to zdá byť účelové dostať od žalovaného peniaze za nejaký nájom. On dodržal, na čo sa zaviazal v zápisnici o ohliadke. Žalobkyňa má sprístupnený vstup do nehnuteľnosti. Myslí si, že žalobkyňa o nehnuteľnosti ani záujem nemá, ide jej o peniaze, ktoré môže získať týmto predĺžovaním súdneho sporu o nájom. Žalobkyňa si mohla nehnuteľnosť uzamknúť, doteraz to neurobila. Časti nehnuteľnosti boli užívané spoločnosťou Galvanokov so súhlasom žalovaného, no tento súhlas bol daný ešte predtým ako sa vlastníčkou predmetných nehnuteľností stala žalobkyňa.

Súd zistil, že právna zást. žalobkyne tvrdila, že objekt neprebrala preto, lebo je zdevastovaný. Termín bol aj určený, no žalovaný ho ignoroval, je toho názoru, že mali vydať objekt v takom stave ako bolo zaevidované v ZP, ktorý bol robený vtedy, ako sa uplatnil nárok žalobkyne pri reštitučnom nároku žalobkyne, vtedy súčasťou budovy boli aj radiátory. Tento posudok dal vypracovať štát. Povinnosťou žalovaného bolo nehnuteľnosti v takom stave aj vydať. Doteraz žalovaný nevydal ani budovu, ani pozemky žalobkyni.

Zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. 6C/92/2008 žalobkyne H. Š. proti žalovanému O.M.D. KOVO s.r.o. Rožňava, o vypratanie nehnuteľnosti, súd zistil, že bolo rozhodnuté o tom, že žalovaný je povinný vypratať nehnuteľnosti - zastavané plochy a dvojpodlažnú budovu, parc.č. registra "C" č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², parc.č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², parc.č. XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², budovu súp.č. XXX, nachádzajúcu sa na parc.č. XXXX, v katastrálnom území W. E., zapísané na LV č. XXXX vedenom Správou katastra B., v lehote do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. Súd vyhovel žalobe z toho dôvodu, že v čase jeho rozhodovania nehnuteľnosti vypratane neboli, žalovaný síce uznáva vlastnícke právo žalobkyne, mal snahu o odkúpenie nehnuteľnosti, čo sa však nezrealizovalo pre neposkytnutie úveru v mesiacoch november 2008 až január 2009. V priebehu konania bola uzavretá kúpna zmluva medzi účastníkmi konania, pričom súčasťou dohodnutých podmienok bola i dohoda o možnosti odstúpenia od zmluvy v prípade nezaplatenia kúpnej ceny v stanovenej lehote. Žalovaný nezaplatil kúpnu cenu v dohodnutej lehote a z toho dôvodu žalobkyňa využila svoje právo a odstúpila písomne od kúpnej zmluvy. V dôsledku odstúpenia od zmluvy sa táto zmluva zrušila od počiatku.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný, kde uviedol, že medzi účastníkmi prebiehali jednanja o kúpe sporných nehnuteľností, žalobkyňa pôvodne dohodnutú kúpnu cenu stále navyšovala a keď už napokon boli ochotní prísť na posledne stanovenú kúpnu cenu, ich financujúce banky im odmietli

poskytnúť na zaplatenie kúpnej ceny úver s odôvodnením, že takáto cena je nereálne vysoká. Od počiatku tohto konania tvrdí, že v prípade, ak medzi účastníkmi nedôjde k dohode o kúpe, resp. nájme za reálnu cenu, sú ochotní nehnuteľnosti vypratať. Na vypratanie požiadali reálnu dobu cca 6 mesiacov, pričom túto požiadavku odôvodnili tým, že v budove, ktorú majú vypratať žalovaný má sociálne zázemie pre 40 zamestnancov a to výdajňu stravy, jedáleň, šatne, umyvárne, WC. Na to, aby uvedené zariadenia vybudovali vo vlastných priestoroch, je potrebný určitý čas. Ďalej pripomenul, že budovu na vlastné náklady v objeme cca 1 milión korún zrekonštruovali a na vlastné náklady vybudovali na nádvorí asfaltovú plochu, pričom tieto ich náklady žalobkyňa odmietla zohľadniť a prvostupňový súd sa týmto ich návrhom vôbec nezaoberal, žiadne dokazovanie v tomto smere nevykonal. Okamžité vypratanie nehnuteľnosti patriacej žalobkyni by v podstate znamenalo ohrozenie výroby a tým aj existenciu žalovaného. Podľa jeho názoru nie je v súlade s dobrými mravmi zneužívanie vlastníckeho práva tým spôsobom, že vlastník požaduje za užívanie svojich nehnuteľností neprimerane vysokú cenu. Z uvedených dôvodov žiadali, aby KS v Košiciach zmenil lehotu na vypratanie nehnuteľnosti na 6 mesiacov od právoplatnosti rozsudku. KS Košice rozsudkom č.k. 6Co/127/2009-93 zo dňa 26. 05. 2009, ktorý nadobudol právoplatnosť 10. 07. 2009 potvrdil rozsudok prvostupňového súdu, pričom uviedol, že právna teória súdna prax sú vo vzácnnej zhode v tom, že zákonnou podmienkou úspechu žalôb vo veciach vlastníckych je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu, čo v tomto konaní bolo nepochybne preukázané. Ďalším predpokladom úspechu žaloby je, aby bolo preukázané, že žalovaný neoprávnené zasahuje do vlastníckeho práva žalobkyne, čo tiež bolo v tomto konaní preukázané. Za nepatričnú požiadavku žalovaného považoval súd poskytnutie ďalšej lehoty 6 mesiacov na vypratanie predmetných nehnuteľností. Žalovaný už od roku 2005 vie o tom, že žalobkyňa je vlastníčkou predmetných nehnuteľností.

Zo spisu 4Er/461/2009 vo veci oprávnenej H. Š. proti povinnému O.M.D.KOVO s.r.o. Rožňava, Kráka 567, Brzotín, o vypratanie nehnuteľnosti súd zistil, že exekučným titulom v tejto exekúcii je rozsudok tunajšieho súdu 6C/92/2008.

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 § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

Súd považoval nárok žalobkyne na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01. 06. 2007 do 15. 11. 2008 za premlčaný z dôvodu, že žalobkyňa uplatnila žalobou nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 23. 06. 2005 do 31. 05. 2007, tak ako je uvedené v rozsudku zo dňa 09. 12. 2010. Podaním doručeným súdu dňa 16. 11. 2010 žalobkyňa rozšírila žalobu tak, že žiadala vydať bezdôvodné obohatenia za obdobie od 01. 06. 2007 do 31. 10. 2010. Súd túto zmenu žaloby pripustil na pojednávaní dňa 25. 02. 2014.

Zo znaleckých posudkov a z tvrdenia žalovaného súd zistil, že užíval dve kancelárie spolu vo výmere XX,XX m² a sociálne miestnosti, chodby, šatne, WC o celkovej ploche XXX,XX m². Ostatné nebytové priestory v budove užívala od roku 1995 spoločnosť Galvanokov s.r.o. so súhlasom žalovaného, v máji 2005 žalovaný oznámil tejto spoločnosti, že už vlastníkom nie je.

Za užívanie od 23. 06. 2005 do 31. 05. 2007 a od 16. 11. 2008 do 31. 08. 2009, t. j. 2 roky, 8 mesiacov a 23 dní mal žalovaný podľa ZP Q.. J. zaplatiť za kancelárie + ostatné plochy XXX,XX m² x 2,72 rokov x 24,23 Eur, t. j. 9 661,76 Eur. Za pozemky - dĺžka užívania a vyčíslenie uvedené v podaní žalovaného doručené súdu 03. 01. 2014 a to od 23. 06. do 31. 05. 2007 a od 15. 11. 2008 do 31. 03. 2010 užíval celú parcelu X XXX/X o výmere X XXX m². Náhrada za užívanie pozemku 1,217 Eur/m² ročne (viď. str. 7 ZP Q.. J. - ide o obdobie pred účinnosťou vyhlášky 254/2010 Z.z.) x X XXX m² = 2 137,05 Eur ročne, teda od 23. 06. 2005 do 31. 05. 2007 a od 16. 11. 2008 do 31. 03. 2010, t. j. 3 roky, 3 mesiaca a 23 dní užíval celú parcelu č. X XXX/X o výmere X XXX m². Za 3,31 rokov x 2 137,05 Eur je 7 073,47

Eur, spolu užívanie nehnuteľností 16 735,23 Eur. Od 23. 06. 2005 doteraz zaplatil žalovaný za užívanie nehnuteľností žalobkyni 13 275,-Eur, teda ostáva mu doplatiť 3 460,23 Eur.

Na túto sumu zaviazal súd žalovaného, aby ju zaplatil žalobkyni titulom jej nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia. V prevyšujúcej časti súd žalobu zamietol.

Rozhodol aj o úrokoch z omeškania vo výške 9 % ročne od 01. 09. 2009 do zaplatenia, teda od času, keď nárok žalobkyne na vydanie bezdôvodného obohatenia bol už žalovanému známy. Pretože nejde o plnenie z nájomnej zmluvy, kde sú dohodnuté mesačné platby nájomného, súd zamietol žalobu aj v časti úrokov z omeškania nad priznaný úrok z omeškania.

Súd na návrh žalovaného nariadil znalecké dokazovanie aj na určenie výšky bezdôvodného obohatenia žalobkyne stavebnými úpravami žalovaného, teda na určenie výšky zhodnotenia predmetných nehnuteľností.

Znalec Q.. E. L. vo svojom ZP č. 32/2010 zo dňa 20. 5. 2010 uviedol, že zhodnotenie nehnuteľností v súčasnom stave predstavuje 2 903,71 Eur.

Podľa zák.č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, v znení noviel, § 5 ods. 1 povinnými osobami sú štát alebo právnické osoby, ktoré ku dňu účinnosti tohto zákona nehnuteľnosť držia.

Podľa § 5 ods. 2 cit. zákona osobou, ktorá nehnuteľnosť podľa ods. 1 drží sa rozumie právnická osoba, ktorá mala ku dňu účinnosti tohto zákona k nehnuteľnosti vo vlastníctve Českej a Slovenskej federatívnej republiky, Českej republiky alebo Slovenskej republiky právo hospodárenia alebo právo trvalého užívania, podľa písm. b) pri ostatných nehnuteľnostiach ich vlastní.

Podľa § 28 cit. zákona povinná osoba nemôže proti oprávnenej osobe uplatňovať žiadne finančné alebo iné nároky súvisiace s vydávanými vecami. Tak isto oprávnená osoba, ktorej bola vec vydaná nemôže proti povinnej osobe uplatňovať iné nároky súvisiace s vydávanou vecou než sú uvedené v tomto zákone.

Súd vykonal dokazovanie aj na tvrdenie žalovaného o tom, že na strane žalobkyne vzniklo bezdôvodné obohatenie stavebnými úpravami žalovaného, na návrh žalovaného. Toto bezdôvodné obohatenie bolo znalcom vyčíslené na 2 903,71 Eur. Súd je však toho názoru, že žalovaný je povinnou osobou podľa zák.č. 229/1991 Zb., teda podľa § 28 tohto zákona nemôže proti oprávnenej osobe (žalobkyni) uplatňovať žiadne finančné alebo iné nároky súvisiace s vydávanými vecami. To, že je povinnou osobou vyplýva z rozhodnutí, ktorými bolo rozhodované o nároku žalobkyne podľa zák.č. 229/1991 Zb..

O trovách súd rozhodol podľa § 150 ods. 1, O.s.p., podľa ktorého ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

Dôvody hodné osobitného zreteľa pre nepriznanie trov konania žalovanému súd videl v širších skutkových okolnostiach sporu (napriek tomu, že bolo dohodnuté odkúpenie nehnuteľností, nedošlo k tomu, žalovaný nevypratol dobrovoľne nehnuteľnosti, až na základe súdneho rozhodnutia).

O trovách štátu súd rozhodol podľa § 148 ods. 1, O.s.p., podľa ktorého štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil. Ak sú u niektorého účastníka predpoklady na oslobodenie od súdnych poplatkov, náhrada trov sa proti tomuto účastníkovi zníži o rozsah, ktorý mu súd priznal. Žalobkyňa žiadala priznať sumu 54 438,16 Eur, súd uznal jej nárok za dôvodný vo výške 3 460,23 Eur, t. j. úspech žalobkyne vo výške 6,35 %, žalovaného vo výške 93,65 %. Trovy za podané ZP, ktoré preddavkovo platil štát sú vo výške 1 046,30 Eur, t. j. žalobkyňa je povinná zaplatiť na účet OS Rožňava 979,85 Eur (mala neúspech v 93,65 %) a žalovaný 66,45 Eur (mal neúspech v 6,35 %).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ust. § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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 ust. § 42 ods. 3 O.s.p., pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania 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 s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci.