

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 12C/76/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2111211154
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Hanzlíková
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2015:2111211154.15

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava samosudkyňou JUDr. Janou Hanzlíkovou v právnej veci žalobkyne: W., zast. JUDr. Katarínou Bajovou, advokátkou, Hlavná 25, Trnava, proti žalovanému: FARMA FRESH Slovakia, s.r.o., Trnava - Modranka, Sereďská 247/4012, IČO 36238813, zast. JUDr. Máriou Peráčkovou, advokátkou, Hrušková 21, Bratislava, o zaplatenie 9.150,24 eur s prísl., takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni 7.955,44 eur s 9,25%úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.663,68 eur od 01.06.2011 do zaplatenia, s 9,25 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.584,35 eur od 01.06.2011 do zaplatenia, s 8,05% úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.980,65 eur od 01.11.2014 do zaplatenia, s 8,05% úrokom z omeškania ročne zo sumy 2.726,76 eur od 01.11.2014 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Vo zvyšku súd konanie zastavuje.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni trovy konania 540,00 eur za súdny poplatok, 400,00 eur trovy konania spočívajúce v zložení predavku na trovy znaleckého dokazovania a k rukám zástupkyne žalobkyne trovy právneho zastúpenia vo výške 2.941,93 eur, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Žalovaný je povinný zaplatiť na účet Okresného súdu Trnava trovy štátu titulom znaleckého vo výške 239,98 eur, do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 6.670 eur na tom základe, že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v k. ú. I. v intraviláne, zapísanej na LV č. XXX ako parc. registra „E“, č. parc. XXXX/X - orná pôda vo výmere X.XXX mX, v podiele X-iny k celku. Na predmetnej nehnuteľnosti stoja stavby vo vlastníctve odporcu - jednopodlažné objekty pôvodne identifikované ako kravíny, ktoré nie sú t. č. využívané na poľnohospodárske účely, ale prenájom podnikateľským subjektom, na pozemku sa tiež nachádzajú spevnené plochy a prístupové komunikácie. Doposiaľ nedošlo k uzavretiu nájomnej zmluvy, odporca mal záujem pozemky pozemky prenajať len ako ornú pôdu, hoci sú zastavané, pričom chcel využiť skutočnosť, že pozemky sú v katastri vedené ako neidentické parcely registra „E“ pod pôvodným zápisom orná pôda. Žalobkyňa si uplatňuje cenu obvyklého nájmu, keď treba vychádzať z obvyklej trhovej ceny pozemkov, ktorá sa pohybuje v rozpätí XXX eur za X mX plochy ako ceny trhovej kúpnej. Cena za užívanie pozemkov potom predstavuje XX-tinu až XX-tinu hodnoty ceny pozemku, v tomto prípade minimálne X eur/mX ročne. Žalobou sa domáhala zaplatenia za užívanie nehnuteľnosti žalovaným, ktorý užíva pozemok bez nájomnej zmluvy, a teda titulom bezdôvodného obohatenia, za r. XXXX čiastku X.XXX eur /XeurxX.XXXX mX=XX.XXX eur:X ako spoluvlastnícky podiel/, za r. XXXX čiastku X.XXX eur /XeurxX.XXXX mX=XX.XXX eur:X ako

Žalovaný uviedol, že nepopiera nárok žalobkyne na nájomné, nakoľko ho aj plnil, nie však v rozsahu, ktorý požaduje žalobkyňa. Žalovaný užíva zo spoluvlastníckeho podielu žalobkyne na podnikateľské účely len časť pozemku, ostatná je voľná, nachádza sa v pevne oplotenom areáli. Mal snahu o usporiadanie vzťahov - ponukou na uzavretie nájomnej zmluvy, resp. odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, prípadne zámenu pozemkov. K dohode však nedošlo. Situáciu sa rozhodol od 1. 1. 2012 vyriešiť tak, že spoluvlastníkom pozemkov, na ktorých sa nachádzajú stavby, oznámil, že im uvoľňuje ich pozemky v časti, ktoré nie sú zastavané, teda požiadal stavebný úrad o stavebné povolenie na vybudovanie nového oplotenia a oznámil búracie práce - odstránenie oplotenia, ktoré vybuďovalo ešte pôvodné PD, tak, aby umožnil vlastníkom pozemkov, aby sa ujali užívania svojich pozemkov a mohli s nimi disponovať. Cena by mala byť určená za tú časť, ktorá je budovaná a skutočne sa užíva a iná cena by mala byť určená za zostávajúcu časť, ktorú nepoužíva na podnikateľské účely, na ktorej sa psie dobytok, čím robí údržbu aj za vlastníkov pozemkov. Pozemok je ohradený do areálu odporcu, avšak momentálne buduje oplotenie tak, aby sa parcela navrhovateľky dostala za jeho oplotenie. Žalobkyňa spochybňuje časť posudkov týkajúcich sa všeobecnej ceny pozemkov aj stanovenie nájomného v oboch predchádzajúcich posudkoch. Obaja znalci aj Ústav stavebnej ekonomiky sa takmer zhodli na všeobecnej cene pozemkov. Táto bola stanovená v troch hladinách, 27,4 eur za m² - v posudku v tomto konaní, 28,9 eur - v obdobnom spore vedenom na tun.súde a posledná cena v 19C/178/2011 je stanovená cena 28,05 eur za m². Znalec Ing. X.r svoj posudok obhájil, aj na pripomienky žalobkyne. Nemôže súhlasiť s výškou ceny nájmu v posudku ústavu stavebnej ekonomiky. Hodnota nájmu bola určená sumou 2,349 eur za m²/rok. Je nepochopiteľné, že i keď sa všetky posudky zhodli na cene pozemkov, ako je možné, že sa nestretli aj na cene nájmu. Pokúsili sa riešiť vec mimosúdne, žalobkyňa zaslal žalovaný nájomné podľa ich výpočtu za rok 2009 až 2012 za časť v areáli - záujmové územie, teda územie, na ktorom sú postavené objekty vo vlastníctve odporcu. Za mimozáujmové územie účastníci považujú zatrávenú plochu, ktorú odporca neužíval a neužíva. Teda parcela 478/64, ktorá je v posudku ako v prílohovej časti. Pozemok vždy takto vyzeral, odkedy do areálu vstúpil žalovaný a taký je doposiaľ. Žalobkyňa zaslala 2.486 eur, táto túto čiastku však neprevzala. K tejto sume sa dopracovali nasledovne: navrhovateľka za rok 2009 a 2010 bola spoluvlastníčkou žalovaných nehnuteľností v jednej štvrtine. V septembri 2011 odkúpila od p.l. 3/16-iny celku. Tým sa stala spoluvlastníčkou v 7/16-nách celku. Žalovanému zaslal za rok 2011 nájomné za 7/16-in za celý rok, i keď podiel odkúpila až v septembri 2011. Za rok 2009 bol nájom 452 eur, za rok 2010 to bolo 452 eur, za rok 2011 791 eur, za rok 2012 791 eur. Vychádzali zo znaleckého posudku Ing. X.a. Vyplácali iba záujmové územie v areáli. Odporca ponúkol navrhovateľke aj zámenu pozemku, v tej istej lokalite Modranka za pôvodným oplotením areálu, so samostatným prístupom. Sporný pozemok je v strede pozemkov bez priameho prístupu, na pozemok sa dá dostať len prechodom po pozemkoch odporcu. Elektrickú prípojku na pozemku vybuďovalo niekdajšie PD, nie navrhovateľka. Odporca má záujem zaplatiť nájomné a odkúpiť jej spoluvlastnícky podiel. Predkladám snímku a udáva, že sa jedná o leteckú snímku z časti areálu I., kde sa nachádzajú pozemky, ktoré sú predmetom sporu a z tohto je zrejme, že časť pozemkov nebola využívaná na podnikateľské účely žalovaného. Poukázal na to, že územný plán, na ktorý sa odvoláva navrhovateľka s tým, že pozemky sú určené na podnikateľské účely, platil až od 1.1.2010, teda v roku 2009 pozemky neboli určené na podnikateľské účely územným plánom. Ing.X.r ocenil pozemky na 27 eur za m², a z toho vyrátal nájomné za m² 1,617 eur za m² ročne. V obdobných konaniach Ing.K.r pozemky v tesnej blízkosti ocenil na 26 eur za m² a cenu nájmu 1,416 eur za m². Obaja znalci v zmysle pokynu súdu pozemky rozčlenili podľa spôsobu užívania a tak ich aj ocenili. V kontrolnom posudku nedošlo k žiadnej zmene pokiaľ ide o hodnotu pozemku za m², ale došlo k zásadnej zmene vo výške nájmu, tento posudok nezohľadnil spôsob a možnosť využitia pozemkov, pretože pokiaľ na nich žalovaný nepodnikal a nemal možnosť ich odčleniť, a toto ani navrhovateľka nežiadala, nie je dôvod, aby súd priznal rovnaké nájomné za pozemky, ktoré reálne užíval a za pozemky, ktoré nevyužíval. Odporca poukázal poštovou poukážkou navrhovateľke nájomné, ktoré odmietla prijať a bezdôvodne bolo vrátené odporcovi, veriteľ je povinný prijať aj čiastočné plnenie. Územný plán pozemky zahrnul až k 1.1.2010 za podmienky, že k pozemkom bude vybudovaná prístupová komunikácia, čo sa doteraz nestalo. Na pozemky nie je možný prístup a na pozemkoch ktoré patria navrhovateľke, sama nezabezpečila žiadne inžinierske siete, ktoré sa reálne nachádzajú na pozemkoch zastavanými stavbami. Tieto zaviedol predchádzajúci vlastník a za tieto odporca riadne zaplatil, keď areál odkupoval. Žalobkyňa sa v areáli nepohybovala ani sa toho nedomáhala zákonným spôsobom a nemôže posúdiť, čo odporca reálne z pozemkov užíval na podnikateľské účely a čo vôbec užíval. Celý areál je na rovine, má výmeru asi 10 hektárov, z toho viac ako dve tretiny sú vo vlastníctve odporcu, areál bol oplotený betónovým múrom vo výške 2 metrov, nebolo teda možné posúdiť zvonku, čo sa ako využíva. Žalobkyňa neuniesla dôkazné bremeno, že odporca

užíva všetky pozemky, ktorých je spoluvlastníčkou. Žalovaný preukázateľne užíval len parc. e. XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, spolu 1301 m².

Z predložených dokladov vyplýva, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v k. ú. I. zapísanej na LV č. XXX ako parc.č. XXX/XX - zast. plochy a nádvoria vo výmere XXX m², parc. č. XXX/XX - zast. plochy a nádvoria vo výmere XXX m², parc. č. XXX/XX - zast. plochy a nádvoria vo výmere XXX m², parc. č. XXX/XX - zast. plochy a nádvoria vo výmere XXX m², parc. č. XXX/XX - zast. plochy a nádvoria vo výmere XXX m², parc. č. XXX/XX - zast. plochy a nádvoria vo výmere XXX m², parc. č. XXX/XX - zast. plochy a nádvoria vo výmere XXX m², pod B/X v X-X/ine, B/X v X/XX-inách, spolu teda v podiele X/XX-ín v areáli. Ďalej je spoluvlastníčkou par. č. XXX/XXX - orná pôda vo výmere XXX m², parc. č. XXX/XX - zast. plochy a nádvoria vo výmere XXX m², parc. č. XXX/X - záhrady vo výmere XX m². Zmeny boli vykonané na základe GP č. XX/XXXX zo dňa XX. X. XXX. Jedná sa o pozemok v zastavanom území obce, pôvodne parc. č. XXXX/X - orná pôda v výmere 3335m². V súčasnosti sa jedná o parcely registra „C“, pôvodne reg. „E“.

Znalec Dr. Ing. M.r vo svojom posudku č. 54/2013 použil metódu polohovej diferenciácie a porovnávaciu metódu, pretože nehnuteľnosť je síce schopná dosahovať výnos formou prenájmu, ale nejedná sa o bežne prenajateľnú nehnuteľnosť. Pozemky sú rozdelené na dve skupiny - pozemky v areáli a pozemok parc. č. 478/64, oddelený od areálu, pre túto parcelu nebol dostatok podkladov pre jej ohodnotenie porovnávacou metódou. Znalec porovnal údaje z katastra nehnuteľností so skutočným stavom, pričom zistil rozdiel - parc. č. XXX/XX je uvedená vo výpise LV č. XXX ako pozemok, na ktorom je dvor, pričom sa jedná o lúku mimo skladového areálu za jeho oplotením. Ohodnocované pozemky sú vzdialené od vjazdu do areálu asi 500 m. Vybudované stavby v bezprostrednom okolí sú prevažne s 1. NP, s parkovacími plochami pre nákladné vozidlá. Pri vjazde do areálu je verejný vodovod, elektrina, plyn a kanalizácia, pozemky sú pripojené iba na rozvody elektriny, v blízkosti je studňa. Pozemky č. XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX sú zastavané bývalými poľnohospodárskymi objektami - v súčasnosti slúžia na skladovanie materiálu. Ohodnocované pozemky sa delia na pozemky, užívané podnikateľsky ako parcely pod stavbami skladov a pozemok - parc. č. XXX/XX za oplotením mimo areálu /trávou zarastená/. K ohodnocovaným pozemkom je prístup, resp. príjazd len cez cudzie pozemky v rámci areálu. Geometrický tvar pozemkov je s prevažujúcou dĺžkou pozemkov - ich iné ako komerčné využitie je možné len po dohode s ostatnými vlastníkmi susedných parciel, pozemky nemajú vybudovaný samostatný vstup. Znalec určil cenu pozemkov - parc. č. XXX/XX sumou X.XXX,XX eur, parc. č. XXX/XX sumou XXXX,XX eur, parc. č. XXX/XX sumou XXXX,XX eur, parc. č. XXX/XX sumou XXXX,XX eur, parc. č. XXX/XX sumou XXXX,XX eur, spolu XX.XXX,XX eur. Všeobecnú hodnotu pozemku - parc. č. XXX/XX vyčíslil znalec sumou XX.XXX,XX eur. Porovnávaciu metódu aplikoval znalec na ohodnocované pozemky okrem parc. č. XXX/XX /ktorá je mimo areálu, trávou zarastená a nevyužívaná/. Pre porovnávaciu metódu vybral tri ponuky realitných kancelárií. Znalec tak vyčíslil všeobecnú hodnotu pozemkov porovnávacou metódou vo výške XX.XXX,XX eur. Nájom pozemkov určil tak, že pre výpočet stanovil dobu návratnosti investície v strede intervalu XX až XX rokov ako $XX + (XX - XX) / X = XX, X$ roka (XX rokov po zaokrúhlení) pre zastavané parcely a pre parc. č. XXX/XX je doba návratnosti investície XX rokov s prihliadnutím na spôsob využitia. Úrokovú mieru určil ako priemernú základnú sadzbu ECB pre hlavné finančné obchody. Nájomné pre ohodnocované pozemky potom ročne predstavuje X,XXX eur/m²/rok, za XXXX m² = X.XXX,XX eur/rok, pri parc. č. XXX/XX - 0,432 eur/m² za rok - za 1.532 m² = 661,82 eur/rok. Všeobecnú hodnotu pozemkov určil sumou 53.500 eur, nájom pozemkov sumou 2.441,59 eur.

K námietkam k posudku uviedol, že cena bola určená metódou polohovej diferenciácie a použitím porovnávacjej metódy, výber použitých metód odôvodnil v posudku. Tretia metóda určiť všeobecnú hodnotu pozemkov nebola možná vzhľadom na nedostupnosť podkladov, pokiaľ ide o metódu polohovej diferenciácie, pre jej určenie sú podstatné skutočnosti: stanovenie východiskovej hodnoty za m² a stanovenie jednotlivých koeficientov, ktoré stanovuje vyhláška. Pokiaľ navrhovateľ namieta, že stanovil koeficienty na hranici minima, toto tvrdenie nie je pravdivé, koeficient všeobecnej situácie - vyhláška obmedzuje stanoviť v rozmedzí 1,0 až 1,3, pre pozemky v areáli stanovil hodnotu 1,05 a pre pozemok mimo areálu 1,0. koeficient intenzity využitia pozemkov, vyhláška nestanovuje interval, ale konkrétnu hodnotu, ktorá je 1,0 pre pozemky v areáli a 0,9 pre pozemok mimo areálu. Rovnako koeficient dopravných vzťahov nie je stanovený intervalom, ale je stanovený pre konkrétny daný typ pozemku, taxatívne 0,9, čo aj použil. Pre koeficient polohy stanovuje vyhláška interval od 0,9 do 1,0, pričom pre pozemky v areáli hodnotu stanovil uprostred intervalu 0,95 a mimo areálu 0,9, ku koeficientu druh

pozemku vyhláška stanovuje pre pozemky v areáli interval od 1,0 do 1,2, pre pozemok v areáli určil 1,15 a mimo areálu 1,0. ku koeficientu. Redukované faktory vyhláška stanovuje interval od 0,2, do 1,0, pre pozemky v areáli určil 1,0, teda na hornej hranici a mimo areálu 0,6, čo je v rámci intervalu. Použitie koeficientov riadne odôvodnil. Koeficienty neboli na hranici minima. Nejedná sa o priemyselné objekty a o priemyselný areál v pravom slova zmysle, nie je to areál výrobného charakteru, ale skladový, pôvodne poľnohospodársky na okraji obce, bez priameho prístupu a lukratívnosť alebo nelukratívnosť týchto pozemkov vyjadrujú koeficienty, ku ktorým sa vyjadril. Pokiaľ navrhovateľ namieta, že na parcele XXX/XX nebol a že ju videl aj od fotil z diaľničného navádzača, a jej výpoveď je vhodná a je v prílohe posudku. Vo východiskovej hodnote neznižil cenu pozemkov, ako uvádza navrhovateľka. Urobil tak z dôvodu, že parcely nie sú scelené. Preto použil redukovaný koeficient. Redukujúci koeficient použil na parcelu za areálom, ktorý je nepoužiteľný, resp. má hodnotu ako uviedol. Obe metódy použil pre objektívnosť. Redukujúci faktor neodôvodnil nákladmi na kosenie, použil ich presne tam, kde sa použiť mali. Porovnával ponuky z r.2013, nakoľko nemal k dispozícii ponuky z roku 2009, 2010. v analýze posudku uviedol riadne analýzu vývoja trhu nehnuteľností medzi rokmi 2008 až 2013, tiež uviedol vplyvy a faktory, ktoré tento vývoj ovplyvnili. Pre stanovenie všeobecnej ceny by bolo vhodné mať podklady z roku 2009 a 2010 pre porovnávaciu metódu, určil ale polohovú diferenciáciu. V posudku je uvedené, že všeobecnú cenu je vhodné určiť aj porovnávacou metódou, pretože rozdielnosť hodnôt získaných v roku 2009, 2010, oproti roku 2013 (porovnávacou metódou) by nebol výrazný. Parcela za areálom je bez možnosti prístupu a prízjazdu. Nebolo mu povedané, že mimo areál je až v roku 2013, ale podstatné je, že parcela je z prevládajúcim rozmerom dĺžkou, bez možnosti prístupu a to má vplyv na redukujúci faktor. Uviedol, že parcela je mimo areál z dôvodu, lebo v deň ohliadky to tak bolo, nemá to vplyv na redukujúci faktor. Ceny za rok 2009 a 2010 spriemeroval, neurobil zvlášť rok 2009, 2010. Je však možné v tomto smere vypracovať dodatok. Ak vznikne rozdiel, myslí, že nebude významný. Z I. do centra U. išiel viackrát a trvalo mu to 15 minút. Pozemky sú na okraji I.y.

Opakovaný výsluch Ing. X. /navrhovaný žalovaným/ súd ako dôkaz zamietol, nakoľko znalec bol v konaní v nadväznosti na ním vypracovaný posudok vypočutý, jeho opätovný výsluch teda nebol potrebný a hospodárny, nakoľko z dôvodov uvedených ďalej sa súd stotožnil so závermi posudku Ústavu stavebnej ekonomiky.

V konaní vedenom na tunajšom súde 19C 178/2011, v ktorom je zhodný predmet sporu a žalovaný / predmetom konania sú parcely v rovnakom areáli/, bol vypracovaný znalecký posudok Ústavom stavebnej ekonomiky s. r. o. V záujme hospodárnosti konania súd pred rozhodnutím o pribratí kontrolného znalca vykonal dôkaz výsluchom znalca ako svedka. Z tohto posudku č. 184/2013 zo dňa 11. 12. 2013 vyplýva, že všeobecná hodnota pozemkov v areáli odporcu je 28,05 eur za 1 m², cena za užívanie 2,349 eur za 1 m² plochy.

Svedok Ing. N., PhD /ktorý ako znalec vypracoval posudok vo veci 19C 178/11, ale v tomto konaní bol vypočutý pred pribratím znalca do tohto konania/, uviedol, že v posudku vo veci 19C 178/11 vyčíslili všeobecnú hodnotu pozemkov pomocou stanovenia východiskovej hodnoty z vyhlášky 492/2004 a podrobnou analýzou koeficientov, ktoré východiskovú hodnotu upravujú, podrobne je to popísané na strane 9 a 10 posudku, kde v strede je tabuľka predpísaná vyhláškou. Výsledná všeobecná cena pozemku je 28,05 eur. Porovnávaciu metódu nepoužili, použili vyhláškou predpísaný vzorec na výpočet nájmu, kde na strane 12 a 13 zdôvodnili použitie vstupov do výpočtu a na strane 14 vyšiel výsledný nájom 2,349 eur na m² ročne za rok 2009. Rok 2008 a 2009 bol prelom v stavebníctve, boli prelomové obdobia, kedy predznačovali začiatok krízy. Pre každý rok je iný počet emisií a teda aj iné roky je potrebné osobitne posudzovať. V rámci jedného roka, teda do roku 2010 by nebol veľký rozdiel. Percento používal podľa NBS. Európska centrálna banka úrokovú mieru ponizuje, v súčasnosti je to len 0,25%. Vyhláška nestanovuje taxatívne, že musí použiť len túto sadzbu, hovorí iba, že minimálne túto sadzbu, vrátane primeraného rizika. Ako sa dopracovať k riziku, vyhláška nehovorí. Preto sa orientovali na jednoduchý nástroj, všeobecne akceptovaný a to sú štátne dlhopisy, tieto sú dlhodobým finančným nástrojom, ich úročenie je v medzinárodnej miere akceptované, nakoľko štát si za tieto úroky požičiava. Rozdiel medzi ECB a hodnotou komerčných úverov volili týmto percentom štátnych dlhopisov. Úroková miera 4,92% je podľa názoru ústavu objektívnou a preskúmateľnou hodnotou za dané obdobie. Štátne dlhopisy sú bezpečné obchody. Mali množstvo údajov, ktoré boli rozporuplné, vychádzali z údajov realitných kancelárií a vstupy boli iba prianím predávajúcich, nemali reálne kúpne zmluvy, na základe ktorých prebehli reálne obchody, teda porovnávaciu metódu nepoužili, nebola by objektívna. Emisie sú 10-ročné. V roku 2012 môže dôjsť k poklesu o jednu alebo dve desatiny percenta. Takže cena nájmu

bola v roku 2009 2,349 eur ma m2 ročne, v roku 2012 by sa mohlo jednať o sumu 2,2 eura za m2 ročne. Výpočet na ďalšie roky je možné vypracovať dodatkami. Pokiaľ boli v iných posudkoch uvedené pri východiskovej cene pozemku iné ceny nájmu, je to tým, že znalci použili iné vstupy a teda iné úrokové miery, keď použili úrok ECB a nie štátny dlhopis. Preto toto použitie podrobne zdôvodnili na strane 12 a 13 posudku. Toto považujú za objektívne, pretože suma 0,23% ECB je fiktívna a za túto sumu neprebiehajú komerčné pôžičky. Ak by volili banku, bolo by sporné, prečo zvolili niektorú konkrétnu, a teda zvolili štátne dlhopisy. Jedná sa o bezpečné financovanie a úrok je medzinárodne akceptovaný. Vyhláška stanovuje, že minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby ECB. Ostatní znalci teda nepostupovali v zmysle vyhlášky. Zdôraznil slovo minimálne 1,5-násobok. Jedná sa o prípad všeobecnej hodnoty pozemku. Pri všeobecnej cene nájmu v bode G vyhlášky sa udáva iba úroková miera v desatinnom tvare. Je to ale tá istá úroková miera, ako pri všeobecnej hodnote pozemku. Len už nie je doplnená. V ekonomickej praxi sa úrok za dlhopisy považuje za bezrizikový. Pri pozemku zvolili obdobie návratnosti 25 rokov, preto je potrebné vyhľadať finančný nástroj, v tom prípade dlhopis s obdobnou dĺžkou návratnosti. V rozhodnom období emisií na 25 rokov bolo málo, preto použili menej dlhodobé, nie však úplne krátkodobé. Bol použitý 17-ročný dlhopis a podobne, ako je uvedené v posudku. Za úrokovú sadzbu ECB si požičiava Národná centrálna banka, komerčné banky dostávajú podstatne vyšší úrok a na komerčnom trhu je úrok oveľa vyšší. Miera rizika je zohľadnená v úrokovej miere. Mieru rizika dali minimálnu, aby sa vyhlížilo riziku komerčnej banky. Zohľadnili úrokovú mieru, dobu návratnosti. Pokiaľ by doba návratnosti mala byť zhodná s cenou pozemku, bol by nulový úrok. Treba zohľadňovať súčasnú a budúcu hodnotu peňazí.

Súd pôvodne nepristúpil k priblíženiu znalca za účelom vypracovania kontrolného posudku, ale v záujme hospodárnosti konania sa oboznámil s posudkom č. 184/2013 vypracovaný Ústavom stavebnej ekonomiky Bratislava pre konanie 19C 184/2013, v ktorom rieši obdobné pozemky a pre toto konanie súd po výsluchu znalca ústavu uložil vypracovanie výlučne dodatku na ďalšie obdobie. Následne Uznesením tunajšieho súdu zo dňa 5. 3. 2014 č. k. 12C 76/2011-217 pribral súd aj do tohto konania Ústav stavebnej ekonomiky Bratislava za účelom vyčíslenia hodnoty pozemkov a nájmu pozemkov za r. 2010, 2011, 2012, Uznesením tunajšieho súdu zo dňa 12. 6. 2014 bolo uložené znalcovi vyčísliť hodnotu pozemkov a nájmu - pozemkov zapísaných na LV č. 572, teda konkrétne pozemky, ktoré sú predmetom sporu za r. 2009-2012, z dôvodu, aby nevznikali rozpory ohľadne jednotlivých pozemkov v rôznych konaniach, a teda aby hodnota pozemkov i nájmu bola konkrétne určená pre predmet sporu. Pribratie tohto znalca bolo v priebehu konania napokon potrebné za účelom vypracovania kontrolného znaleckého posudku.

Ústav stavebnej ekonomiky Bratislava v znaleckom úkone č. 54/2014 - doplnok č. 1 k posudku č. 184/2013 potom i v nadväznosti na svoje predchádzajúce vyjadrenie vyčísliť hodnotu odpłaty za užívanie nehnuteľnosti - nájmu pozemkov par. č. XXX/X, XXX/XXXXXX/XX,XXX/X,XXX/XX,XXX/XX,XXX/XX za r. XXXX sumou X,XXX eur/mX/rok, za r. XXXX sumou X,XXX eur/mX/rok, za r. XXXX sumou X,XXX eur/mX/rok, hodnotu pozemkov za r. XXXX sumou XXX.XXX eur, za r. XXXX sumou XXX.XXX eur, rovnako za r. XXXX. V posudku č. XXX/XXXX zo dňa XX. X. XXXX určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností spolu sumou XX.XXX,XX eur /parc. č. XXX/XXX - XX.XXX,XX eur, parc. č. XXX/XX - X.XXX eur, parc. č. XXX/XX - XXXX,XX eur, parc. č. XXX/XX - XXXX,XX eur, parc. č. XXX/XX - XXXX,XX eur, parc. č. XXX/XX - XXXX eur, parc. č. XXX/XX - XXXX eur, parc. č. XXX/XX - XXXX,XX eur, parc. č. XXX/X - 2.299,10 eur/. Cenu nájmu určil za r. 2009 sumou 7833,92 eur/rok, za r. 2010 sumou 7460,40 eur/rok, za r. 2011 sumou 7853,93 eur/rok, za r. 2012 sumou 7337,00 eur/rok. V posudku uviedol, pozemky sú rovinaté, s dobrou dostupnosťou z centra mesta, nie sú ale prístupné z verejnej komunikácie. Prístup je možný len cez súkromné parcely v rámci areálu, nachádzajú sa skôr v zadnej časti areálu cca 200-250 m od vstupu do areálu. Samostatné využitie pozemkov je bez ďalších opatrení takmer nemožné /areál hraničí s obytnou zónou/. Pozemky tvoria parcely pod budovami a príslušenstvom. Stavby postavené čiastočne aj na posudzovaných parcelách slúžia prevažne ako sklady, časť parcel je na ploche bez využitia. Podľa Územného plánu Mesta Trnava sa všetky parcely nachádzajú v zóne s kódom funkčného využitia B.06 Plochy a bloky areálov a zariadení nestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb. Všetky parcely radí do jednej funkčnej plochy s rovnakým využitím. Všeobecná hodnota nájmu je súčtom všeobecnej hodnoty nájmu stavieb a všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov. Dôvody postupu znaleckého ústavu sú v podstate zhodné ako pri výsluchu svedka Ing. Nagy v rámci posudku vo veci 19C 178/11, pričom zásady postupu výpočtu sú zhodné, jednalo sa iba o rozdielne parcely a obdobia, a preto ich súd opakovane nadbytočne v tejto časti neuvádza.

Znalecký ústav posudok doplnil ústne na pojednávaní a uviedol, že pri výpočte výšky obvyklého nájmu použili vážený priemer štátnych dlhopisov emitovaných v posudzovanom období, s dobou návratnosti

približne rovnakou ako je určená doba návratnosti investícií v posudku. Úrokovú mieru používanú zväčša znalcami na úrovni ECB vylúčili z dôvodu, že tá je neprimerane nízka a nie je vhodná na použitie. Hľadali iný odôvodniteľný spôsob určenia úrokovej miery a s podporou odbornej literatúry ako najvhodnejší spôsob určili na základe dlhopisov. Štátne dlhopisy sa všeobecne považujú za najmenej rizikový finančný nástroj. Pri určovaní úrokovej miery boli maximálne opatrní, pretože je možné použiť aj nástroje, ktoré majú podstatne väčšie riziko a tým aj vyššiu úrokovú mieru. Vyhláška nestanovuje povinnosť použiť úrokovú mieru ECB. Podľa Vyhláška 492/2004 určuje vzorec výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku výnosovej metódou, definuje úrokovú mieru, minimálne vo výške jeden a pol násobku ECB. Na inom mieste výpočet všeobecnej ceny nájmu pozemku je „K“ definované ako úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare. Neurčuje tam dolnú a hornú hranicu, ani použitie ECB. Neurčuje hranice ani spôsob určenia. Všetky pozemky určili na rovnakú hodnotu z dôvodu, že územný plán ich zahŕňa všetky a dovoľuje na nich tú istú zástavbu a to aj na zastavaných aj na nezastavaných pozemkoch. Bonita pozemku je rovnaká, bez ohľadu na to, že je zastavaný alebo trávnatý. Pre potencionálneho investora je rovnako hodnotný nezastavaný pozemok na výstavbu, a možno aj hodnotnejší ako zastavaný - nemusí odstraňovať stavbu. Inžinierske siete nie je problém dotiahnuť z ďalšieho pozemku. Otázka, či investovanie občana do štátnych dlhopisov je bežné, je zavádzajúca. Občan do dlhopisov neinvestuje zrejme bežne a nevie, či táto možnosť vôbec je. Dlhopisy sú v posudku použité nie pre to, že do nich investuje občan, ale odborná literatúra na výpočet rizika alebo úrokovej miery používa a opiera sa o štátne dlhopisy, na úrovni bezrizikovej investície. Hľadali podobnú návratnosť investícií. Znalec pri výpočte vychádzal z vyhl. č. 492/2004 Z. z., kde v bode A.4 Prílohy č. 3 sa uvádza: Výnosová hodnota HV je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou /diskontnou sadzbou“. V bode D.2 Kombinovaná metóda je vzorec pre výpočet Výnosovej hodnoty stavieb HV-OZ/k/E/, v ktorom je úroková miera „k“ definovaná ako úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare /%100/. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku základnej úrokovej sadzby ECB. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu. Rovnako je „k“ definované vo vzorci pre Kapitalizovaný odpis. V bode E.2 Všeobecná hodnota pozemkov VŠH.POZ Výnosová metóda, kde „k“ je definované ako úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare /%100/. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku základnej úrokovej sadzby ECB. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu. V bode G Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu je „k“ definované ako úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare, nie je upravené, akým spôsobom má byť úroková miera zistená a vôbec nehovorí o to, že má byť použitá základná úroková sadzba ECB/NBS.

Predmetom konania je vydanie bezdôvodného obohatenia.

Podľa § 451 ods. 1 Obč. zák. kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je podľa § 451 ods. 2 Obč. zák. 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 § 456 Obč. zák. predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na koho úkor bol získaný. Bezdôvodné obohatenie spočíva vo zväčšení majetku obohateného.

Dôvodom vzniku záväzku vydať bezdôvodného obohatenie je získanie bezdôvodného obohatenia na úkor iného. Jedná sa o záväzkový vzťah medzi tým, kto sa bezdôvodne obohatil a je povinný bezdôvodné obohatenie vydať, a tým, na úkor koho s niekto obohatil, a teda má právo na vydanie bezdôvodného obohatenia. Občianskoprávny inštitút bezdôvodného obohatenia plní predovšetkým uhradzovaciu funkciu. Podstata tkvie v tom, že tomu, na úkor koho sa získalo bezdôvodné obohatenie, musí ten, kto bezdôvodné obohatenie získal, vydať všetko, čím sa obohatil. Cieľom právnej úpravy bezdôvodného obohatenia je náprava hospodársky a právne neodôvodnených zásahov do majetkovej sféry fyzických a právnických osôb, ktoré spočívajú v získaní majetkovej výhody jedného subjektu na úkor druhého subjektu. Na vznik záväzku vyplývajúceho z bezdôvodného obohatenia sa nevyžaduje protiprávny úkon. Všeobecným predpokladom vzniku tohto záväzku je skutočnosť, že sa niekto obohatil na úkor iného a že toto obohatenie je bezdôvodné.

Bezodôvodné obohatenie vzniká predovšetkým tak, že sa doterajší majetok obohateného rozmnoží o nové majetkové hodnoty, môže však spočívať i v tom, že sa jeho doterajší majetok nezmenšil, hoci by k tomu inak došlo, keby bol obohatený plnil svoje povinnosti - R 25/1986.

Podľa § 456 OZ predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Podľa § 458 ods. 1 OZ musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením.

Výška peňažnej náhrady musí zodpovedať ekonomickej hodnote bezdôvodného obohatenia v čase jeho získania.

Samotnú skutočnosť, že došlo ku vzniku bezdôvodného obohatenia, a teda základ veci, žalovaný ani nespochybňoval, namietal iba jeho výšku.

Súd pri rozhodovaní vychádzal zo znaleckého posudku Ústavu stavebnej ekonomiky, ktorý podľa názoru súdu bol vypracovaný a odôvodnený komplexne /znalec Ing. X. nevedel vysvetliť spôsob výpočtu nájmu ani skutočnosť, prečo nájom spriemeroval za dva roky, a nie za jednotlivé roky, spriemeroval aj úrokovú mieru EB na roky 2009 a 2010, nemal podľa jeho vyjadrenia dostatočné podklady/, súd sa nemohol s jeho závermi stotožniť z dôvodov nepresvedčivosti, v dôsledku čoho aj pristúpil k priblíženiu kontrolného znalca. Posudok ÚSE považoval súd za komplexnejší a použiteľnejší pre účely tohto konania, keď znalecký ústav svoje tvrdenia náležite zdôvodnil, vysvetlil a v posudku sa jednotlivými otázkami zaoberal skutočne podrobne. Súd sa stotožnil so závermi ÚSE predovšetkým z dôvodu, že pri vydaní bezdôvodného obohatenia výška peňažnej náhrady musí zodpovedať ekonomickej hodnote bezdôvodného obohatenia v čase jeho získania a práve tento posudok výšku ekonomickej hodnoty nepochybne presvedčivo určil a dostatočným spôsobom i zdôvodnil /tento faktor v posudku Ing. X. absentoval/. Treba prihliadnuť na skutočnosť, že posudok vypracoval ústav a pokiaľ bol výpočet výšky nájmu rozdielny od posudku Ing. X. tento rozdiel vyplýva práve z použitia ekonomických ukazovateľov v stavebníctve i nad rámec vyhlášky, s ktorou však nie sú výsledky posudku v rozpore a práve tieto ekonomické ukazovatele v uvedených predchádzajúcich posudkoch neboli v tomto smere obsiahnuté, a preto ich súd pre svoje rozhodnutie nepoužil, keď mal za to, že posudok ÚSE je po odbornej stránke pre toto konanie dôslednejší a vystihuje všetky rozhodujúce ukazovatele. Z uvedených dôvodov sa súd so závermi tohto posudku stotožnil pre svoje rozhodnutie.

V konaní nebolo sporné, že žalovaný pozemky žalovanej užíva a k uzavretiu nájomnej zmluvy nedošlo. Nebolo tiež sporné, že k pozemkom žalobkyňa nemá riadny prístup /potvrdil to sám žalovaný i znalci/ a možnosť ich užívať. Sčasti sa jedná o zastavané pozemky a za danej situácie s prihliadnutím na podnikateľské využívanie pozemkov žalobkyne /i ostatných vlastníkov pozemkov/ nie je ani spravodlivo možné od žalobkyne požadovať, aby sa akoukoľvek formou domáhala užívania, resp. vyčlenenia pozemkov, ku ktorým nemá prístup a ktoré pokiaľ aj nie sú zastavané stavbami žalovaného, sú bezprostredne súvisiace s týmito stavbami a ich reálna možnosť je prakticky vylúčená /čo potvrdil aj znalec a žalovaný ani nevyvrátil/. Neprichádza potom do úvahy vydanie veci, jej užívanie žalobkyňou ako vlastníčkou a v prípade nájmu, resp. odkúpenia pozemkov žalovaným, nedošlo k dohode účastníkov. Pozemky sa nachádzajú v oplotenom areáli žalovaného a ani v prípade pozemku za plotom prístup nie je možný. Žalovaný nepochybne užíva nehnuteľnosti /areál ako taký/ na podnikateľské účely, v objekte sú spevnené plochy a parkujú tam kamióny, čo vyplýva aj z predloženej fotodokumentácie, a teda žalovaný má finančný prospech. Pozemky sú sčasti zastavané stavbami, ktoré užíva žalovaný, vrátane ich okolia. Ani túto skutočnosť žalovaný žiadnym relevantným spôsobom nevyvrátil. Jeho obrana sa javí ako účelová. Žalovaný sám uviedol, že sporný pozemok je v strede pozemkov bez priameho prístupu, na pozemok sa dá dostať len prechodom po pozemkoch odporcu. Potom nie je ani relevantné, či skutočne všetky pozemky žalovaný užíva na podnikateľské účely /čo sám ani nevyvrátil/, ale to, že pozemky vôbec akýmkoľvek spôsobom užíva a v užívanie pozemkov žalobkyňou ako vlastníčkou nie je možné - tu potom nastupuje narušenie výkonu jej vlastníckého práva, keď bez obmedzenia žalovaným by pozemky mohla prenajať, predať a akýmkoľvek spôsobom ako vlastník s nimi nakladať - čo však za daného stavu nie je možné. Bezdôvodné obohatenie tu potom spočíva na zmenšení majetku žalobkyne ako vlastníčky pozemku, keď žalovaný pozemky užíva bez právneho dôvodu a nie je rozhodujúce, či zo všetkých pozemkov žalovaný skutočne zisk má. Ako vyplýva z vyjadrenie znalca - ÚSE, aj nezastavané pozemky majú prinajmenšom hodnotu zastavaných pozemkov vzhľadom na to, že nevyžadujú náklady na odstránenie stavby a podobne - ani s tými však žalobkyňa nemôže voľne nakladať. Práve tu spočívajú ekonomické ukazovatele, ktoré správne posudok ÚSE obsahuje. Bezdôvodné obohatenie spočíva v zmenšení majetku poškodeného /žalobkyne/ v príčinnej súvislosti s konaním žalovaného, ktorý pozemky bez právneho dôvodu užíva. Súd potom nevidel dôvod na rozlišovanie časti pozemkov, ktoré žalovaný skutočne užíva na podnikateľské účely a ktoré nie - žalobkyň nemôže pozemky užívať, nakladať s nimi, v dôsledku čoho sa zmenšuje jej majetok a je rozhodujúce, či zo všetkých pozemkov má žalovaný zisk.

Žalobkyňa uniesla dôkazné bremeno, keď súd mal za nesporné, že žalovaný užíva pozemky navrhovateľky, ku ktorým ako spoluvlastníčka nemá ani prístup a pokiaľ žalovaný aj tvrdí, že nie všetky

pozemky užíva na podnikateľské aktivity /čo ani nepreukázal/, rozhodujúcou je skutočnosť že žalobkyňa ako vlastníčka, resp. spoluvlastníčka pozemkov nemá možnosť tieto riadne užívať a realizovať výkon svojho vlastníckeho práva /nemôže s nimi navyiac ani voľne nakladať, predať inému subjektu okrem žalovaného, brať úžitky.../. Za daného stavu je nepochybné, že dochádza k znižovaniu majetku žalobkyne a na jej úkor sa obohacuje žalovaný bez toho, aby medzi účastníkmi bola uzavretá nájomná zmluva, a teda ku vzniku bezdôvodného obohatenia dochádza užívaním veci bez právneho dôvodu. Je tiež nepochybné, že všetky pozemky sú vedené ako zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúce sa v zastavanom území obce. Územný plán ich zahŕňa všetky a dovoľuje na nich tú istú zástavbu a to aj na zastavaných aj na nezastavaných pozemkoch. Z hľadiska účinnosti tohto územného plánu nie je smerodajné, či platil i v roku 2009. S prihliadnutím na výstavbu diaľnice a nákupného centra v bezprostrednej blízkosti pozemkov výstavba bola plánovaná a samotné schválenie územného plánu / jeho účinnosť/ nie je v tomto smere rozhodujúca, nakoľko zámer bol vopred známy a mal vplyv i na cenu pozemkov /a teda aj ich nájom/. Sám žalovaný uviedol, že pozemok bol oplotený, a teda žalobkyňa nemala možnosť sa dozvedieť o spôsobe využívania pozemku, čo nasvedčuje práve jej nemožnosti využívať svoje vlastnícke práva. Nie je pritom rozhodujúce, či žalovaný všetky pozemky skutočne užíva na podnikateľské účely, ale rozhodujúcou je skutočnosť, že tieto sú situované tak, že v ich bezprostrednej blízkosti žalovaný pozemky na podnikateľské účely užíva a v podstate bráni žalobkyňu v užívaní jej patriacich pozemkov svojou činnosťou. Z predloženej dokumentácie tiež vyplýva, že na spevnených plochách parkujú nákladné vozidlá, a teda aj tieto priestory sú podnikateľsky využívané. Teda v tomto smere je obrana žalovaného ako účelová, a to aj s prihliadnutím na skutočnosť, že namietal v zásade len výšku nájmu a ostatné skutočnosti ním uvádzané žiadnym spôsobom nepreukázal a tvrdenia a dôkazy žalobkyne relevantným spôsobom nevyvrátil. Súd sa nestotožnil s jeho tvrdením, že pozemky je potrebné rozlišovať podľa spôsobu ich využitia práve s poukazom na uvedené skutočnosti. Žalobkyňa ako vlastníčka za daného stavu /keď nedošlo k zámene pozemkov, ich odkúpeniu ani uzavretiu nájomnej zmluvy/ domáhať sa svojich práv iným spôsobom.

Hodnotenie dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej hodnotí vykonané procesné dôkazy z hľadiska ich pravdivosti a relevantnosti pre rozhodnutie. Pri hodnotení dôkazov súd v zásade nie je právny predpisom obmedzovaný v tom, ako má z hľadiska pravdivosti ten-ktorý dôkaz hodnotiť. Uplatňuje sa teda zásada voľného hodnotenia dôkazov. Hodnotiacia úvaha súdu pritom ale nie je svojvoľná, súd musí vychádzať zo všetkého, čo vyšlo v konaní najavo. Tieto skutočnosti musí súd rešpektovať a musí správne určiť ich vzájomný vzťah. Pritom súd nie je viazaný žiadnym poradím významu a dôkaznej sily jednotlivých dôkazov.

Pri určení výšky nájmu súd potom vychádzal zo znaleckého posudku č. 140/2014 Ústavu stavebnej ekonomiky Bratislava, ktorý nadväzuje na posudok č. 184/2013, s ktorého závermi sa súd s poukazom na uvedené stotožnil v celom rozsahu vzhľadom na jeho objektivnosť a komplexnosť, keď znalecký ústav pri vypracovaní posudku použil okrem platných právnych predpisov i o poznatky ekonomickej teórie a praxe a tieto aplikoval v stavebníctve ako aktuálne a inovatívne v záujme objektivnosti a súčasných ekonomických ukazovateľov a všeobecného ekonomického trendu, teda flexibilnejšie v porovnaní so znaleckým posudkom Ing. X.. Práve premietnutím ekonomických svetových /európskych/ ukazovateľov do stavebníctva je potom znalecký posudok ústavu pre použitie v predmetnej veci objektivnejší a súd ho poňal ako skutočne presvedčivý a dôkladný v záujme úplne objektívneho rozhodnutia. Znalecké dokazovanie ÚSE považoval súd za presvedčivé, úplné vo vzťahu k zadaniu, ako aj zásadám logického myslenia. Je súladné s vykonaným dokazovaním, pričom hodnoteniu súdu nepodliehajú odborné znalecké otázky. Posudok vyčerpávajúcym spôsobom zodpovedal zásadné otázky, ktoré mu súdom boli uložené, rozhodujúce ekonomické ukazovatele riadne a presvedčivo zdôvodnil, na pojednávaní zdôvodnenie doplnil a súd /keďže sa s ním stotožnil/ preto v tejto časti odkazuje na podrobný výklad uvedený vo výpovedi znalca. Znalecký ústav určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností spolu sumou 92.379,50, cenu nájmu určil za r. 2009 sumou 7833,92 eur/rok - 2,349 eur/m²/rok, za r. 2010 sumou 7460,40 eur/rok - 2,237 eur/m²/rok, za r. 2011 sumou 7853,93 eur/rok - 2,355 eur/m²/rok, za r. 2012 sumou 7337,00 eur/rok - 2,200 eur/m²/rok.

Hodnota za užívanie pozemkov žalobkyne v nadväznosti na uvedený posudok Ústavu stavebnej ekonomiky s. r. o. je potom nasledovná:

- za r. 2009 v sume 2,349 eur za 1 m² plochy a v časti 1 /podiel/ - od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009 v sume 2,349 eur x 2833 m² = 6654,72 eur : 4 = 1.663,68 eur,
- za rok 2010 - od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010 v sume 2,237 eur x 2833 m² = 6337,42 eur : 4 = 1.584,35 eur,
- za obdobie r. 2011 v časti 1/4-iny /podiel/ od 1. 1. 2011 do 30. 9. 2011 v sume 2,355 eur x 2833 m² = 6671,71 eur : 4 = 1667,92 : 12 mesiacov x 9 mesiacov = 1.250,94eur,

- podiel 7/16-in za obdobie od 1. 10. 2011 do 31. 12. 2011 v sume 2,355 eurx2833 m²=6671,71 eur : 16 = 416,98 x 7 = 2.918,87 eur : 12 mesiacov/x 3 mesiace = 729,72 eur. Cena za užívanie pozemku v r. 2011 predstavuje čiastku 1250,94 eur + 729,72 eur = 1980,65 eur.

- Za r. 2012 od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012 pri podiele 7/16-in v sume 2,200 eur x 2833 m² = 6232,60 eur : 16 = 389,53 x7 =2.726,76 eur.

Spolu potom hodnota nájmu predstavuje za sporné obdobie čiastku 7.955,44 eur.

Z uvedených dôvodov súd žalobe /po jej rozšírení a úprave/ vyhovel v celom rozsahu, keď mal za to, že je v celom rozsahu dôvodná a preukázaná. Súd úpravu petitu zo dňa 14. 1. 2015, ktorou sa žalobkyňa domáhala zaplatenia čiastky 7.955,44 eur s prísl., považoval za čiastočné späťvzatie návrhu /po úprave petitu zo dňa 29. 12. 2013 na sumu 9.150,24eur/, keď k tejto úprave došlo v nadväznosti na závery znaleckého dokazovania, súd podanie považoval za čiastočné späťvzatie a vo zvyšnej časti súd konanie podľa § 96 ods. 1, 2 O.s . p. zastavil.

Podľa ustanovenia § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

Podľa ustanovenia § 517 ods. 1 veta prvá a ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškani. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka účinného od 1. 1. 2009 výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka vzniklo žalobcovi právo požadovať od žalovaného ako dlžníka popri plnení, úroky z omeškania z vyššie uvedenej sumy, keďže ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu. Výšku úroku z omeškania stanovuje vykonávací predpis, ktorým je nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., podľa ktorého je výška úroku z omeškania výška úrokov z omeškania o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Pri rozhodovaní o úrokoch z omeškania súd zohľadnil aj námietku žalovaného o bezdôvodnom odopretí žalobkyne prijať čiastočné plnenie. Podľa § 566 Obč. zák. veriteľ je povinný prijať aj čiastočné plnenie, ak to neodporuje dohode alebo povahe pohľadávky. Pri čiastočnom plnení platí, že má byť riadne. V danom prípade žalovaný zaslal žalobkyni 2.486 eur až v priebehu konania, pričom výška bezdôvodného obohatenia bola medzi účastníkmi sporná, a teda sú má za to, že nedošlo k bezdôvodnému odmietnutiu plnenia, ktoré by malo vplyv na rozhodnutie o tejto časti nároku. Čiastočné plnenie žalovaného až v priebehu konania sa javí ako účelové a jeho odmietnutie nemožno za týchto okolností dávať na ťarchu žalobkyne.

Z uvedených dôvodov s poukazom na cit. ust. zákona priznal súd žalobkyni úroky z omeškania odo dňa splatnosti jednotlivých čiastok /obvyklá splatnosť nájmu v prípade uzavretia nájmovej zmluvy/ v súlade s návrhom /kedy nepochybne bol žalovaný v omeškani a toto v zásade ani nenamietal/ až do ich zaplatenia.

Podľa ustanovenia § 142 ods. 3 O. s. p. súd priznal žalobkyni náhradu trov konania za súdny poplatok, predavok znaleckého /ktorý bol použitý na zaplatenie trov znaleckého/, ako aj trovy právneho zastúpenia za prevzatie a prípravu zastúpenia, napísanie žaloby á 237,34 eur, paušál 2x7,41 eur, písomné podanie 12. 10. 2012, pojednávanie 12. 10. 2012 á 237,34 eur, paušál 2x7,63, ohliadka so znalcom, vyjadrenie k posudku á 237,34 eur, paušál á 7,81 eur, pojednávanie 9. 1. 2014, 4. 3. 2014, podanie - rozšírenie návrhu dňa 27. 10. 2014 - á 237,34 eur, paušál 3x8,04 eur, pojednávanie 15. 1. 2015 - 237,34 eur, paušál 8,39 eur, DPH 20% v zmysle § 10 ods. 1, § 13a, §15 vyhl. č. 655/2004 Z. z., keď takto vyčíslené trovy považoval súd za účelné na uplatňovanie práva. Súd priznal žalobkyni plnú náhradu trov konania /i keď sčasti konanie bolo zastavené/, keď rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého dokazovania.

Podľa § 148 ods. 1 O. s. p. žalovaného, ktorý nebol v konaní úspešný, zaviazal súd na zaplatenie trov štátu titulom znalečného, keď trovy znaleckého dokazovania boli sčasti uhradené preddavkom žalobkyne vo výške 400 eur /ktorý jej bol v rámci náhrady trov konania priznaný/ a zvyšok je povinný znášať žalovaný, ktorý preddavky neuhradil a v spore bol neúspešný.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 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. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Podľa § 209 O. s. p. súd prvého stupňa vyzve toho, kto podal odvolanie neobsahujúce náležitosti podľa § 205, aby chýbajúce náležitosti doplnil podľa § 218 ods. 1 písm. d/ O. s. p. (odmietnutie odvolania). Ak aj napriek výzve súdu odvolanie nedoplní alebo ide o oneskorené odvolanie alebo podané tým, kto naň nie je oprávnený, predloží súd prvého stupňa odvolaciemu súdu. V takom prípade bude rovnako odvolanie odmietnuté.