

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom
Spisová značka: 9C/44/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6422201995
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 12. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Igor Valent
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2022:6422201995.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom v konaní pred sudcom JUDr. Igorom Valentom v spore žalobcu: I.. N. Y., T.. XX.XX.XXXX, U. H. I. XXX/X, XXX XX Ž., proti žalovaným: 1) D. Š.Z., T.. XX.XX.XXXX, X) B.K. Š., T.. XX.XX.XXXX, B. U. H. S. R. XXX, XXX XX R. R., obaja zastúpení v konaní: Advokátska kancelária JUDr. Margarétou Chlebovou, advokátkou so sídlom Pod Vtáčnikom 3, 831 01 Bratislava, o žalobe žalobcu na zaplatenie 4.656,- € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaní 1) a 2) sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi sumu 582,- € spolu s 5 % úrokom z omeškania ročne odo dňa 11.08.2022 do zaplatenia spoločne a nerozdielne, v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Vo zvyšku súd žalobu žalobcu zamietá.

Súd žalovaným 1) a 2) p r i z n á v a voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 75 % trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou podanou na tunajší súd dňa 13.07.2022 uplatnil žalobca voči žalovaným 1) a 2) nárok na zaplatenie sumy 4.656,- € spolu s 5 % úrokom z omeškania odo dňa 12.07.2022 do zaplatenia s tým, že uplatňovaný nárok predstavuje bezdôvodné obohatenie, ktoré získali žalovaní 1) a 2) z dôvodu užívania pozemkových nehnuteľností, a to X. C.. Č.. XXX/X F. C. Z. T. B. D. XX I. Z. X. C.. Č.. XXX/ X F. C. Z. T. B. D. XX I., F.G. T. W. Č.. XXXX C. Y.. Ú.. S. R., ktorých výlučným vlastníkom je žalobca. Žalobca uplatňovaný nárok opieral o ustanovenie § 451 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) s tým, že plnenie bez právneho dôvodu je aj užívanie cudzej pozemkovej nehnuteľnosti bez nájomnej zmluvy, či iného titulu, oprávňujúceho užívať cudziu stavbu, pričom prospech vzniká tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenie a neplatí za to úhradu a jeho majetkový stav sa teda nezmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá právo vec užívať. Výšku finančnej náhrady žalobca požadoval v sume 2,- €/m²/mesiac, pričom vychádzal z podmienok nájomnej zmluvy, ktorú uzatvoril s užívateľom bezprostredne susediacej pozemkovej nehnuteľnosti Vladimírom Šarközim, na základe ktorej nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 01.01.2022 prenechal obdobnú nehnuteľnosť (X. C.. Č.. XXX, C. Y.. Ú.. S. R.) za odplatu 2,- €/m²/mesiac.

Žalobou sa žalobca domáhal zaplatenia finančného plnenia, ktoré predstavovalo bezdôvodné obohatenie za obdobie dvoch rokov pred podaním žaloby, t. j. za obdobie, ktoré konkretizoval od dňa 12.07.2020 do 11.07.2022 a súčasne žiadal priznať zákonný úrok z omeškania odo dňa 12.07.2022 až do zaplatenia s tým, že týmto dňom sa so svojím plnením žalovaní 1) a 2) dostali do omeškania.

2. Okresný súd vo veci rozhodol vydaním platobného rozkazu dňa 04.08.2022, voči ktorému platobnému rozkazu v zákonom stanovenej lehote žalovaní 1) a 2) podali odpor, v ktorom namietali svoju pasívnu

vecnú legitímáciu s tým, že previedli vlastnícke právo k domu číslo súpisné XXX, nachádzajúcom sa na X. C.. Č.. XXX/X C. Y.. Ú.. S. R. vo vlastníctve žalobcu, ďalej odkázali na skutočnosť, že v minulosti stavbu rodinný dom číslo súpisné XXX nachádzajúceho sa v k. ú. S. R. po dobu niekoľkých rokov bez toho, aby ktokoľvek uplatňoval voči nim nároky na finančné plnenie, uplatňovaný nárok žalobcu považovali za neopodstatnený k výške nájmu, ktorú požadoval žalobca v rozsahu 2,- €/m2/mesiac.

3. Uznesením 9C/44/2022-31 zo dňa 23.08.2022 súd platobný rozkaz zo dňa 04.08.2022 zrušil.

4. Odpor voči vydanému platobnému rozkazu spolu s uznesením v zmysle ustanovenia § 167 ods. 3 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) súd zaslal za účelom vyjadrenia žalobcovi. Podaním zo dňa 31.08.2022 žalobca zotrval na podanej žalobe s tým, že táto je dôvodná, žalovaní 1) a 2) bez právneho titulu užívajú pozemok vo výlučnom vlastníctve žalobcu, na ktorom je stavba rodinného domu číslo súpisné XXX, nachádzajúca sa v k. ú. S. R. vo vlastníctve žalovaných. Žalobca tiež uviedol, že ešte ku dňu 31.08.2022 žalovaní 1) a 2) boli vlastníckmi domu súpisné číslo XXX, nachádzajúceho sa v k. ú. S. R., a keďže uplatňuje nárok na obdobie od 12.07.2020 do 11.07.2022, žalovaní 1) a 2) ako bezpodieloví spoluvlastníci stavby sú pasívne legitimovaní v konaní.

5. Vyjadrenie žalobcu spolu s uznesením v zmysle ustanovenia § 167 ods. 4 CSP súd zaslal žalovaným, ktorí sa písomným podaním zo dňa 14.09.2022 vyjadrili, že konanie žalobcu je neakceptovateľné, majú záujem o uzavretie dohody a zriadenie vecného bremena, resp. uzavretie kúpnej zmluvy, na ktorej sa nachádza stavba, ktorú užívajú. Žalovaní 1) a 2) zdôraznili, že žalobca ako vlastníck pozemkovej nehnuteľnosti, na ktorej sa nachádza stavba v užívaní žalovaných, zneužíva svoje postavenie ako i zákon. Nerešpektuje užívací stav, že viac ako 50 rokov žalovaní 1) a 2) riadne užívajú nehnuteľnosť, ktorá bola v ich bezpodielovom spoluvlastníctve, riadne si platili daňové povinnosti a dnes ako osoby v dôchodkovom veku, s nízkym príjmom, nemajú inú možnosť ako domáhať sa určovacou žalobou v inom súdnom konaní k zriadeniu práva vecného bremena.

6. Po tom, čo súd zaslal vyjadrenie žalovaných 1) a 2) žalobcovi, určil termín pojednávania na deň 11.10.2022, následne dňa 27.10.2022, na ktorom pojednávaní súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu a výsluchom právneho zástupcu žalovaných 1) a 2), a tiež oboznámením sa s listinnými dôkazmi tak, ako boli stranami sporu súdu predložené.

7. Žalobca vo svojej výpovedi zdôraznil, že je výlučným vlastníckom pozemkovej nehnuteľnosti X. C.. Č.. XXX/X F. C. Z. T. B. D.J. XX I. Z. X. C.. Č.. XXX/X F. C. Z. T. B. D. XX I., ktoré nehnuteľnosti sú zapísané T. W. Č.. XXXX C. Y.. Ú.. S. R., B. R.-R.I.. Na nehnuteľnosti X. C.. Č.. XXX/X sa nachádza stavba, dom číslo súpisné XXX, ktorá ku dňu 11.07.2022 bola v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných 1) a 2). Žalovaní 1) a 2) priľahli nehnuteľnosť X. C.. Č.. XXX/X užívajú ako dvorovú časť, resp. pozemok, na ktorej sa nachádza vedľajšia stavba k hlavnej stavbe, a to bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Preto žalobca v konaní uplatnil nárok na zaplatenie žalovanej istiny z titulu bezdôvodného obohatenia, za konkrétne časové obdobie, a to odo dňa 12.07.2020 do 11.07.2022.

Žalobca zdôraznil, že akákoľvek snaha o riešenie situácie z jeho strany bola bezúspešná. Ako primeranú odplatu za užívanie pozemkových nehnuteľností žalobca určil sumu 2,- €/m2/mesiac, pričom takáto suma predstavuje mesačne 194,- € pri 24 mesiacov ním uplatňovaný nárok v konaní vyčíslil na 4.656,- €. Žalobca tvrdil, že už pred pojednávaním dňa 04.10.2019 doručoval žalovaným 1) a 2) výzvu na plnenie a tiež 23.10.2019 bolo zorganizované stretnutie na Obecnom úrade obce R.-R. za účelom riešenia sporov medzi ním ako majiteľom pozemku a žalovanými 1) a 2), ktorí na pozemkových nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalobcu užívajú stavby v ich vlastníctve. Žalobca tiež odkázal na listinný dôkaz, ktorý pripojil k žalobe, a to nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi ním ako prenajímateľom a nájomcom D. Š.V.I., predmetom ktorej sú obdobné nehnuteľnosti v identickej lokalite bezprostredne susediace s pozemkovými nehnuteľnosťami, ktoré užívajú žalovaní 1) a 2), pričom nájomná zmluva bola uzatvorená s nájomcom D. Š. za odplatu 2,- €/m2/mesiac. Žalobca predložil tiež ďalšie listinné dôkazy, a to potvrdenia realitných kancelárií s tým, že všeobecná hodnota nájmu stavebných pozemkov v danej lokalite je na úrovni 1,50,- € až 2,- € mesačne.

Právny zástupca žalovaných 1) a 2) opätovne na pojednávaní namietol vecnú pasívnu legitímáciu žalovaných v konaní s tým, že aktuálne nie sú vlastníckmi stavby číslo súpisné XXX, ktorá je zapísaná na W. Č.. XXXX C. Y.. Ú.. S. R. a nachádza sa na pozemkovej nehnuteľnosti žalobcu.

Právna zástupkyňa žalovaných tiež namietla tvrdenia žalobcu o tom, že akýmkoľvek kvalifikovaným spôsobom vyzval žalovaných na zaplatenie sumy z titulu užívania pozemkov v jeho výlučnom vlastníctve s tým, že žiadna výzva pre žalovaných zo strany žalobcu do ich dispozičnej sféry doručená nebola.

Právny zástupca žalovaných spochybnil správnosť skutkových tvrdení žalobcu o tom, že primeraná výška nájmu predstavuje 2,- €/m2/mesiac, pokiaľ žalobca odkazuje len na nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi ním ako prenajímateľom a nájomcom D. Š. zo dňa 01.01.2022, kde takáto výška nájmu medzi zmluvnými stranami bola individuálne dojednaná.

Právny zástupca žalovaných predložil listinné dôkazy, a to kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi predávajúcim obec R.-R. Z. Y.X. V.. M. Y. v roku 2020 za obdobné nehnuteľnosti nachádzajúce sa v danej lokalite, centrálnejšie umiestnené ako sú nehnuteľnosti, o ktoré v konaní ide, pričom z kúpnej zmluvy je zrejmé, že kúpna cena za predmet nehnuteľnosti bola určená 6,- €/m2 o čom bolo rozhodnuté i Uznesením obecného zastupiteľstva obce R.-R..

Právny zástupca žalovaných predložil tiež ďalšie listinné dôkazy, a to zmluvu uzatvorenú medzi obcou R.-R. ako predávajúcim a Z. R. ako kupujúcim, kde kúpna cena bola dohodnutá vo výške 3,- €/m2 a súčasne zdôraznil, že v konaní žalobca požaduje vydanie bezdôvodného obohatenia v rozsahu 2,- €/m2 za mesiac, čo je neprimeraná cena nájmu.

Právna zástupkyňa žalovaných predložila tiež dohodu zo dňa 14.08.1973, ktorou preukazovala na základe akého titulu žalovaní 1) a 2) nadobudli stavbu rodinného domu do svojho vlastníctva, a od tohto okamihu túto nerušene užívali. Žalovaná 2) na pojednávaní zdôraznila, že po tom, ako nadobudol vlastnícke právo k susedným pozemkovým nehnuteľnostiam žalobca, sa tento správa tak, že vystaval veľký betónový múr, ktorým oddelil vlastníctvo jeho nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, ktoré užívajú žalovaní 1) a 2) a snaží sa žalovaných 1) a 2) zbaviť, pričom nikdy im (žalovaným) neboli doručené žiadne písomnosti ohľadom výšky odplaty, ktorú požaduje žalobca ako to v konaní tvrdí.

8. Žalobca ako i žalovaní predložili súdu listinné dôkazy, ktorými preukazoval žalobca opodstatnenosť uplatňovaného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 2,- €/m2/rok a žalovaní listinné dôkazy, ktorými preukazovali neprimeranú výšku požadovaného nároku zo strany žalobcu.

Žalobca predložil súdu poštové poukážky (čl. 76 spisu), ktorými preukazoval pravdivosť svojich skutkových tvrdení o tom, že iný nájomca za obdobné nehnuteľnosti v danej lokalite, a to Vladimír Šarkózi uhradza z titulu nájmu sumu 2,- €/m2 užívania pozemkových nehnuteľností.

Ďalej žalobca predložil listinné dôkazy pre účely stanovenia výšky nájmu obdobných nehnuteľností, a to potvrdenia realitných kancelárií Maxa Reality, MB real, s. r. o. so sídlom v Žiari nad Hronom s tým, že hodnota nájmu stavebných pozemkov v danej lokalite predstavuje odplatu 1,- € až 2,- € mesačne, potvrdenie realitnej kancelárie Rades Real Plus LV so sídlom Levice o tom, že výška obvyklé nájmu pozemkov v danej lokalite predstavuje 1,50 € až 2,- € mesačne, predložil kúpne zmluvy, ktoré uzatvoril ako kupujúci s predávajúcim X. K. dňa 04.02.2019, ako kupujúci s predávajúcim I.. Q. K. dňa 20.06.2017, ako kupujúci s Z. Y. Z. I. F. dňa 11.12.2017, ako kupujúci s S. R. dňa 20.12.2017 a ako kupujúci s predávajúcimi Z. Y., Y. D., I. Q., I. R., I. H. dňa 26.06.2018, ktorými zmluvami okrem iných nehnuteľností nadobudol do výlučného vlastníctva i nehnuteľnosti X. C.. Č.. XXX/X Z. X. C.. Č.. XXX/X C. Y.. Ú.. S.É. R.. Žalobca predložil tiež podací hárok odoslanej pošty pre žalovaných 1) a 2) formou doporučeného listu zo dňa 07.10.2019 s tým, že takáto zásielka bola žalovaným doručovaná. Žalovaní 1), 2) predložili súdu listinné dôkazy preukazujúce i skutkové tvrdenia o tom, že požadovaná odplata z titulu užívania pozemkových nehnuteľností žalobcom je neprimerane vysoká.

Z potvrdenia obce R.-R. zo dňa 15.11.2022 je zrejmé, že v predmetnej lokalite je primeraná cena nájmu 0,202 €/m2/rok s odkazom na znalecký posudok č. 107/2021, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Jánom Vítazkom za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok X. C.. Č.. XXX D. Y.. Ú.. S. R., B. R.-R. na základe písomnej objednávky obce zo dňa 10.05.2021.

9. V konaní nebolo sporným, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností X. C.. Č.. XXX/X F. C. Z. T. B. D. I. XX I. Z. X. C.. Č.. XXX/X F. C. Z. T. B. D. XX I., ktoré nehnuteľnosti sú zapísané T. W. Č.. XXXX C. Y.. Ú.. S. R.. Konaním nebolo sporným tiež to, že žalovaní 1) a 2) v čase od 12.07.2020 do 11.07.2022 boli bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti stavby číslo súpisné XXX rodinný dom, nachádzajúcej sa na X. C.. Č.. XXX/X ako i to, že pozemkovú nehnuteľnosť X. C.. Č.. XXX/X F. C. Z. T. B. D. XX I. užívali ako dvorovú časť k príľahlej stavbe.

Takéto skutkové tvrdenia strany v spore ani výslovne nepopreli, a preto i s odkazom na ustanovenie § 151 ods. 1 CSP súd mal za nesporné.

10. Spornou medzi stranami sporu ostávala otázka výšky primeranej odplaty za užívanie nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve žalobcu žalovanými 1) a 2).

11. Súd vec právne posúdil:

Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 OZ, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako i majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 456 OZ, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho na úkor koho sa získal nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

12. Z hľadiska úspešného uplatňovania nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia v sporovom konaní je potrebné, aby žalobca preukázal svoju aktívnu vecnú legitímáciu a preukázal vecnú pasívnu legitímáciu na strane žalovaného.

Žalobca preukázal, že je aktívne vecne legitimovaný, keďže je výlučným vlastníkom pozemkových nehnuteľností X. C.. Č.. XXX/X Z. X. C.. Č.. XXX/X C. Y.. Ú.. S. R. a predmetné nehnuteľnosti užívajú, resp. na týchto nehnuteľnostiach je zriadená stavba vo vlastníctve žalovaných 1) a 2).

I keď žalovaní 1) a 2) previedli vlastnícke právo k stavbe číslo súpisné XXX, rodinný dom nachádzajúci sa na X. C.. Č.. XXX/X C. Y.. Ú.. S. R. na tretiu osobu, v čase od 12.07.2020 do 11.07.2022, za ktoré obdobie uplatňuje v konaní žalobca nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu užívania pozemkových nehnuteľností bez právneho dôvodu, takéto nehnuteľnosti užívali a aj vlastnili práve žalovaní 1) a 2) a boli i bezpodielovými spoluvlastníkmi stavby domu číslo súpisné XXX.

13. Inštitút bezdôvodného obohatenia vyjadruje zásadu občianskeho práva, že nikto sa nesmie bezdôvodne obohatiť na úkor iného, a pokiaľ k tomu dôjde je povinný takto získaný prospech vrátiť.

Predpokladom vzniku bezdôvodného obohatenia v zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 451 OZ je to, že jednému subjektu sa dostalo majetkovej hodnoty (reálne došlo k zvýšeniu jeho majetkového stavu), alebo u neho došlo k zmenšeniu majetku hoci sa zmenšiť mal (napríklad ak za neho plnil niekto iný), a to na úkor toho, koho majetkový stav sa tým znížil, prípadne nedošlo k jeho očakávanému rozmnoženiu. Aktívne legitimovaným subjektom k uplatneniu práva zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie je preto ten, na úkor koho bolo bezdôvodné obohatenie získané a ten, kto je v rámci zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie pasívne legitimovaný vyplýva priamo z hmotnoprávneho ustanovenia § 451 ods. 1 OZ, t. j. subjekt, koho majetok sa na úkor druhého neoprávnene zväčšil, alebo u ktorého subjektu nedošlo k zmenšeniu majetku hoci k tomu malo v súlade s právom dôjsť.

14. Podľa súdu je žalobca v konaní aktívne legitimovaný a žalovaní 1) a 2) vecne pasívne legitimovaní.

15. V konaní bolo preukázané a ani nebolo sporným, že práve označení žalovaní 1) a 2) nehnuteľnosti patriace do výlučného vlastníctva žalobcu, a to X. C.. Č.. XXX/X Z. X. C.. Č.. XXX/X v období, za ktoré uplatňoval žalobca nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, t. j. v čase odo dňa 12.07.2020 do 11.07.2022 užívali a takéto tvrdenia žalobcu v konaní žalovaní nerozporovali. Žalobca uniesol dôkazné bremeno ohľadom takýchto skutkových tvrdení, t. j. že bez právneho dôvodu žalovaní 1) a 2) užívali nehnuteľnosti v jeho výlučnom vlastníctve v čase od 12.07.2020 do 11.07.2022.

Žalobca však nepreukázal svoje tvrdenia o tom, že mal snahu urovnať spor uzavretím mimosúdnej dohody pred podaním žaloby na súd a pokiaľ zaslal súdu potvrdenia o odoslaní zásielok pre žalovaných z roku 2019, nepreukázal čo bolo obsahom zásielok a logicky už v roku 2019 nemohol mať snahu urovnať spor so žalovanými za obdobie uplatňovaného vydania bezdôvodného obohatenia za čas od roku 2020.

16. Bezdôvodné obohatenie vzniká na základe objektívnych okolností, a to získaním bezdôvodného obohatenia na úkor iného. Pre vznik záväzkového právneho vzťahu z titulu bezdôvodného obohatenia sa nevyžaduje existencia zavinenia ani existencia protiprávnosti, a pre vznik záväzku na vydanie bezdôvodného obohatenia v zásade sa nevyžaduje, aby takéto obohatenie bolo získané zavinením

a protiprávnym konaním. Súd preto ani neprihliadal na skutkové tvrdenia žalovaných 1) a 2) v rámci dokazovania.

Predpokladom vzniku právneho vzťahu bezdôvodného obohatenia nie je teda zodpovednosť povinného subjektu {žalovaných 1) a 2)}, ale existencia konkrétnej skutkovej podstaty, s ktorou zákon spája vznik tohto právneho vzťahu. Súčasne za bezdôvodné obohatenie nie je možné považovať akýkoľvek prospech, ktorý by vlastník veci mohol teoreticky dosiahnuť, ale iba taký, o ktorý bol niekto obohatený na jeho úkor.

17. Majetkový prospech z titulu užívania pozemkových nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu žalovanými je možné vyjadriť peňažnou sumou, ktorá zodpovedá sumám vynaloženým obvykle v danej lokalite, t. j. v mieste, v čase za užívanie obdobných nehnuteľností.

18. Práve otázka výšky bezdôvodného obohatenia bola v konaní spornou.

19. Žalobca predložil za účelom opodstatnenosti a dôvodnosti ním uplatňovaného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 4.656,- € za užívanie pozemkových nehnuteľností za obdobie od 12.07.2020 do 11.07.2022 listinné dôkazy, a to nájomnú zmluvu na pozemok uzatvorenú 01.01.2022 v identickej lokalite za obdobných podmienok s nájomcom D. Š., predložil písomné potvrdenia realitných kancelárií od Maxa Real, MB Real, s. r. o., Rades Real Plus LV, s. r. o. aká je výška obvyklého nájmu za obdobné nehnuteľnosti v danej lokalite, a predložil tiež kúpne zmluvy, na základe ktorých nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, od ktorých odvodzoval uplatňovaný nárok v konaní.

Žalovaní 1) a 2) v rámci konania za účelom preukázania svojich skutkových tvrdení o neprimeranosti požadovanej odplaty žalovaným predložili tiež listinné dôkazy, a to kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi obcou R.-R. a kupujúcou Z. R., z ktorej je zrejmé, že kúpna cena za obdobné nehnuteľnosti predstavovala 3,- €/m², kúpnu zmluvu uzavretú medzi predávajúcou obcou R.-R. a kupujúcim V. Y. za obdobné nehnuteľnosti, kde kúpna cena predstavovala sumu na úrovni 3,- €/m², žalovaní 1) a 2) predložili súdu tiež potvrdenie obce R.-R. zo dňa 15.11.2022 s tým, že pozemkové nehnuteľnosti v predmetnej lokalite prebiehajúceho súdneho sporu v k. ú. S. R. s odkazom na znalecký posudok vypracovaný na základe objednávateľa obce zo dňa 10.05.2021, ktorý znalecký posudok vypracoval znalec Ing. Ján Víťazka pod číslom 107/2021, ako znalec z odboru stavebníctva a pozemné stavby, odhad a hodnoty nehnuteľností predstavuje 0,202 €/m²/rok.

Z listinných dôkazov, ktoré predložil súdu v konaní žalobca, a to kúpnych zmlúv, ktoré uzatvoril v postavení kupujúceho s predávajúcimi X. K., Q. K., Z. Y., I. F., S. R., Z. Y., Y. D., I. Q.H., I. R. Z. I. H. v období rokov 2017 do roku 2019 nadobudol sporné pozemkové nehnuteľnosti a nehnuteľnosti obdobné v danej lokalite žalobca za kúpnu cenu 2,- €/m².

Už len s prihliadnutím na danú okolnosť je v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 OZ) pokiaľ uplatňuje v konaní žalobca nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 2,- €/m²/mesiac, ak sám nadobudol nehnuteľnosti za cenu rovnajúcu sa ním vyčísleného bezdôvodného obohatenia za obdobie jedného mesiaca.

20. S odkazom na ustanovenie § 191 CSP súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý jednotlivu a všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko čo počas konania vyšlo najavo a vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

Ak ku skutkovým tvrdeniam ohľadom primeranosti výšky odplaty žalobca produkoval dôkazy, a to predloženú nájomnú zmluvu uzatvorenú 01.01.2019 s nájomcom D. Š., ako i potvrdenia realitných kancelárií o tom, že výška primeranej odplaty za obdobné nehnuteľnosti z titulu nájmu v obdobnej lokalite predstavuje sumu 1,50 € až 2,- € mesačne, súd nepovažuje takéto dôkazy zo strany žalobcu za vierohodné.

Samotná okolnosť, že s iným subjektom žalobca ako vlastník pozemkovej nehnuteľnosti uzatvoril nájomnú zmluvu s výškou nájmu, ktorú požaduje z titulu vydania bezdôvodného obohatenia v konaní i od žalovaných 1) a 2), nepreukazuje to, že výška takéhoto nájmu je aj skutočne primeraná.

Ani jednotlivé potvrdenia vydané realitnými kancelárkami predložené žalobcom v konaní nepreukazujú takéto skutkové tvrdenia žalobcu a okrem potvrdení realitné kancelárie nedeclarovali opodstatnenosť a primeranosť výšky nájmu na úrovni 1,50 € až 2,- € akoukoľvek zmluvou.

Naopak žalovaní 1) a 2) v konaní produkovali také dôkazy, ktoré súd vyhodnotil za vierohodné, pokiaľ predložili potvrdenia obce R.-R.Á. ohľadom výšky nájmu v danej lokalite za obdobné nehnuteľnosti, ako i predložené kúpne zmluvy uzatvorené medzi predávajúcim Obcou R. R. a tretími subjektami ako kupujúcimi.

Súd vychádzal tiež z potvrdení obce R.-R. o primeranosti výšky nájmu 0,202 €/m²/rok titulu nájomného, pričom podľa názoru súdu s prihliadnutím na všetky okolnosti sa javí ako primeraná odplata vzhľadom na aktuálnu situáciu na trhu s cenami nehnuteľností, odplata vo výške 0,25 €/m²/mesiac.

Súd dospel k takémuto záveru tým, že vyhodnotil všetky dôkazy vykonané v rámci tohto konania v ich vzájomnej súvislosti a starostlivo prihliadol na všetko, čo počas konania vyšlo najavo, t. j. i na okolnosti, za akých získal žalobca vlastnícke právo k pozemkovým nehnuteľnostiam, tiež za akú kúpnu cenu tieto pozemkové nehnuteľnosti nadobudol, ale aj na to, že žalobca ako vlastník pozemkových nehnuteľností je obmedzovaný vo výkone svojho vlastníckeho práva, za čo mu patrí primeraná odplata. Túto súd určil vo výške viac ako 10x vyššie ako bola deklarovaná predloženým znaleckým posudkom.

21. Pokiaľ súd ustálil výšku obvyklého nájmu s odkazom na vyššie uvedené na sumu 0,25 €/m²/rok za obdobie odo dňa 12.07.2020 do 11.07.2022 (tak ako uplatňoval v konaní nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia) z titulu užívania nehnuteľnosti X. C.. Č.. XXX/X F.Á. C. Z. T. B. D. XX I. Z. X. C.. Č.. XXX/X F. C. B. D. XX I.X, C. Y. Ú.. S. R. D. X. D. XX I., bezdôvodné obohatenie predstavuje odplatu za užívanie XX I. pri obvyklej cene nájmu 0,25 €/m²/mesiac, obdobie 24 mesiacov (dva roky) sumu 582,- €, k povinnosti úhrady ktorej súd v konaní žalovaných 1) a 2) zaviazal spoločne a nerozdielne. Vo zvyšnej časti súd žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietol, pokiaľ uplatňoval nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v rozsahu nad sumu 582,- € vo výške 4.656,- €.

22. Žalobca uplatnil tiež nárok na priznanie príslušenstva, zákonného úroku z omeškania vo výške 5 % ročne s tým, že ešte pred podaním žaloby na súd vyzval žalovaných k dobrovoľnému plneniu a uplatnil nárok na priznanie úroku z omeškania odo dňa 12.07.2022. Žalobca však v konaní nepreukázal takéto svoje tvrdenia, predložil len odoslanie podacích hárkov z roku 2019 pre žalovaných 1) a 2) pričom ním uplatňovaný nárok bol za obdobie od 12.07.2020, a preto súd priznal žalobcovi nárok na zákonný úrok z omeškania s odkazom na ustanovenie § 517 ods. 2 OZ v spojitosti s § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. len odo dňa nasledujúceho po doručení žaloby pre žalovaných 1) a 2), t. j. odo dňa 11.08.2022 a vo zvyšnej časti uplatňovaný nárok na priznanie úroku z omeškania zamietol.

23. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 262 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd o nároku na náhradu trov konania rozhoduje aj bez návrhu v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

V zmysle ustanovenia § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Žalobca uplatňoval žalobou nárok na zaplatenie sumy 4.656,- € s príslušenstvom. Súd žalobcovi priznal voči žalovaným nárok na zaplatenie sumy 582,- € (12,5 % uplatňovaného nároku žalobou). Žalobca bol úspešný v rozsahu 12,6 % uplatňovaného nároku, neúspešný 87,5 %, pomer neúspechu a úspechu predstavuje 87,5 % mínus 12,5 % rovná sa 75 % trov konania, ktoré súd priznal žalovaným 1) a 2) voči žalobcovi.

24. O samotnom vyčíslení trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnom skončení vo veci samej, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Žiar nad Hronom, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP). Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Náležitosťou odvolania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP). Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis s prílohami zostal na súde a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 ods. 3 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).