

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 17C/371/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5112237457  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 09. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Majeriková  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2015:5112237457.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred samosudkyňou JUDr. Annou Majerikovou v právnej veci navrhovateľov: 1/ B. C., nar. XX.X.XXXX, bytom M. K. XX, občan SR, 2/ I. C. rod. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. K. XX, občan SR, obaja právne zastúpení Advokátska kancelária Hagara - Hagarová, s.r.o., so sídlom D. Dlabača č. 35, Žilina, IČO: 36 806 497, proti odporcom: 1/ B. M., nar. XX.X.XXXX, bytom M. K. XX, občan SR, 2/ Z. M., M., nar. XX.X.XXXX, bytom M. K. XX, občan SR, obaja právne zastúpení JUDr. Štefánia Harciníková, advokát so sídlom Saleziánska 4, Žilina, o zaplatenie sumy 141,70 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Odporcovia v r. 1/ a 2/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľom v r. 1/ a 2/ sumu 81,71 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 81,71 eur od 5.12.2012 až do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Odporcovia v r. 1/ a 2/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi v r. 1/ sumu 60 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 60 eur od 5.12.2012 až do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

O trovách konania súd rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Navrhovatelia 1/ a 2/ sa návrhom doručeným súdu dňa 23.10.2012, upravený podaním zo dňa 13.3.2013, domáhali voči odporcom 1/ a 2/ titulom bezdôvodného obohatenia za obdobie 1.10.2010 do 31.9.2012 zaplatenia sumy vo výške 191,60 eur a to navrhovateľom 1/ a 2/ ako bezpodielovým spoluvlastníkom nehnuteľností sumu 131,60 eur spolu s úrokom z omeškania od 23.10.2012 do zaplatenia a navrhovateľovi 1/ ako výlučnému vlastníkovi nehnuteľnosti sumu 60 eur spolu s úrokom z omeškania od 23.10.2012 do zaplatenia. Svoj návrh odôvodňovali tým, že odporcovia 1/ a 2/ bez akéhokoľvek právneho titulu užívajú nehnuteľností o celkovej výmere plochy 479 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa v kat. území Malá Bytča a ktorých časť je zapísaná na LV č. XX ako KNC parc. č. 162/3 orná pôda o výmere 150 m<sup>2</sup>, KNC parc. č. 162/57 orná pôda o výmere 88 m<sup>2</sup> a KNC parc. č. XXX/XXX orná pôda o výmere 91 m<sup>2</sup> v bezpodielovom spoluvlastníctve navrhovateľov 1/ a 2/ a na LV č. XXX ako KNC parc. č. XXX/XXX orná pôda o výmere 150 m<sup>2</sup> vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa 1/. Užívaním ich nehnuteľností bez právneho titulu a bezplatne dochádza u odporcov k nadobúdaniu bezdôvodnému obohateniu. Výzvou zo dňa 10.1.2011 navrhovatelia 1/ a 2/ žiadali o zaplatenie náhrady za užívanie ich sporných pozemkov a dňa 7.3.2011 odporcovia 1/ a 2/ uhradili sumu 42 eur, ktorú započítali ako čiastočnú úhradu skôr splatnej pohľadávky. Následne výzvou zo dňa 26.7.2012 navrhovatelia 1/ a 2/ v záujme legalizácie vzťahu navrhli uzavrieť nájomnú zmluvu na predmetné pozemky s ročným nájomom vo výške 0,20 eur za m<sup>2</sup> a zároveň odporcov 1/ a 2/ vyzvali na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 191,60 eur od 1.8.2010 do 31.7.2012 s lehotou splatnosti do 3.8.2012. Odporcovia na výzvu reagovali listom zo dňa 7.8.2012, v ktorom uviedli, že pozemky užívajú iba občas a uhradili sumu 10

eur. Navrhovatelia 1/ a 2/ výšku nájmu (0,20 eur za m<sup>2</sup>/rok) odvodzovali od ceny pozemkov užívaných na obdobný účel v danej lokalite.

Rozsudkom Okresného súdu Žilina č.k. 17C 371/2012-85 zo dňa 6.5.2013 súd uložil odporcom 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľom 1/ a 2/ sumu 107,60 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 107,60 eur od 5.12.2012 až do zaplataenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia (prvý výrok). Odporcom uložil ďalej spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi 1/ sumu 60 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % zo sumy 60 eur od 5.12.2012 až do zaplataenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia (druhý výrok). Vo zvyšnej časti bol návrh navrhovateľov 1/ a 2/ zamietnutý (tretí výrok) a odporcom 1/ a 2/ uložená povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľom 1/a 2/ trovy v celkovej výške 159,78 eur na účet právneho zástupcu navrhovateľov 1/ a 2/ do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia (štvrtý výrok). Krajský súd v Žiline ako súd odvolací uznesením č.k. 8Co/358/2013-113 zo dňa 30.12.2013 rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým bol návrh navrhovateľov 1/ a 2/ vo zvyšku zamietnutý, zostáva nedotknutý a v ostatných výrokoch sa rozsudok okresného súdu zrušuje a vec sa vracia okresnému súdu na ďalšie konanie.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku, vykonania ktorému predchádzalo, dospel k záveru, že v prvostupňovom konaní nebol zistený skutkový stav v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností. Okresný súd v ďalšom konaní predovšetkým ustáli, či navrhovatelia boli vlastníkami sporných pozemkov počas celej žalovanej doby, výsluchom účastníkov zistí rozsah, v akom odporcovia užívali sporné pozemky, ako dlho a z akého dôvodu a v novom rozhodnutí vyhodnotí námietku odporcov, že požiadavka navrhovateľov na vydanie bezdôvodného obohatenia je v rozpore s dobrými mravmi.

V zmysle intencií odvolacieho súdu súd v ďalšom konaní vec opätovne prejednal a vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, nariadil znalecké dokazovanie na zistenie výšky bezdôvodného obohatenia a s prihliadnutím na obsah spisu a doteraz vykonané dôkazy, ku ktorým mali možnosť vyjadriť sa sporové strany a dospel k nasledovným skutkovým zisteniam.

Predmetom prejednávanej veci je v ďalšom konaní nárok navrhovateľov 1/ a 2/ na zaplataenie sumy 107,60 eur za obdobie od 1.10.2010 do 30.9.2012 a to sporných pozemkov (KNC 162/3 orná pôda o výmere 150 m<sup>2</sup>, KNC parc. č. 162/57 orná pôda o výmere 88 m<sup>2</sup> a KNC parc. č. XXX/XXX orná pôda o výmere 91 m<sup>2</sup>), ktoré sú v ich bezpodielovom spoluvlastníctve a ktorý nárok uplatnený navrhovateľmi ako bezpodielovými spoluvlastníkmi za obdobie od 1.10.2010 do 15.8.2011 a vzťahoval sa k parc. KNC č. 162/3 - orná pôda o výmere 150 m<sup>2</sup> (vkladom do katastra až 15.8.2011) zobrali v časti o zaplataenie 25,89 eur späť a vo zvyšnej časti uplatneného nároku 81,71 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 81,71 eur od 16.8.2011 do zaplataenia zotrvali na podanom návrhu. Navrhovateľ 1/ ako výlučný vlastník nehnuteľnosti KNC nehnuteľnosti 162/104 orná pôda o výmere 150 m<sup>2</sup> domáhal sa v ďalšom konaní za obdobie od 1.10.2010 do 30.9.2012 zaplataenia sumy 60 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % zo sumy 60 eur od 23.10.2012 do zaplataenia.

Navrhovatelia 1/ a 2/ zotrvali na podanom návrhu, doložili oznámenie realitnej kancelárie zo 16.5.2014, z ktorého oznámenia vyplýva, že nájomné v tejto lokalite sa môže pohybovať v rozmedzí od 1 do 1,5 eura za m<sup>2</sup> za jeden kalendárny rok, pričom navrhovatelia návrhom na vydanie bezdôvodného obohatenia uplatňujú výšku 0,20 eur za m<sup>2</sup>.

Odporcovia 1/ a 2/ v ďalšom konaní uviedli, že nesúhlasia s výškou ceny nájmu v danej lokalite užíwanej plochy za kalendárny rok a pokiaľ ide o nadobúdacie tituly, ktorými zdôvodňovali navrhovatelia nadobudnutie vlastníckeho práva u parcel KNC č. 162/121, 162/104 a 162/57, tak z listu vlastníctva vyplýva, že sú to zmluvy z r. 2007, čiže v tomto spornom období, za ktoré žalujú a boli vlastníkami, a teda nespochybňujú nadobudnutie vlastníckeho práva ani nadobudnutie vlastníckeho práva navrhovateľa titulom dedenia u parcely KNC č. 162/104.

Pre ustálenie či navrhovatelia boli vlastníkami sporných pozemkov počas celej žalovanej doby súd mal preukázané, že v časovom úseku za obdobie 1.10.2010 do 30.9.2012 KNC parc. č. 162/57 orná pôda o výmere 88 m<sup>2</sup>, KNC parc. č. 162/121 orná pôda o výmere 91 m<sup>2</sup> je v bezpodielovom spoluvlastníctve navrhovateľov 1/ a 2/, ktorá skutočnosť nepochybne vyplýva z listu vlastníctva 82 pre kat. úz. Malá Bytča, a pokiaľ ide o nehnuteľnosť KNC parc. 162/3 - orná pôda o výmere 150 m<sup>2</sup>, túto nadobudli

zámennou zmluvou č. V 43511 zo dňa 15.8.2011, a teda v časovom úseku od 16.8.2011 do 30.9.2012 bola v bezpodielovom spoluvlastníctve navrhovateľov 1/a 2/. Pokiaľ ide o KNC parc. 162/104 zapísaná vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa 1/ vyplýva z výpisu z LV č. XXX pre kat. úz. Malá Bytča.

Pre ustálenie zistenia rozsahu, v akom odporcovia užívali sporné pozemky, ako dlho a z akého dôvodu súd zistil z vyjadrení navrhovateľa 1/, že v celom rozsahu v dobe od 1.10.2010 do 30.9.2012 sporné pozemky užívali odporcovia, nakoľko tieto boli ohradené plotom vybudovaným odporcami a navrhovatelia sa na svoje nehnuteľnosti nemohli dostať a nemali žiaden prístup. Už v predchádzajúcich vedených konaniach samotní odporcovia potvrdili, že tieto nehnuteľnosti boli ohradené a následne tento plot dali preč. Prvýkrát oznámili odporcom, že sa stali vlastníkom sporných nehnuteľností ešte v r. 1993, kedy za účelom prejednávania majetkovoprávných vzťahov pôvodných pozemnoknižných parciel 533 a 534 mal záujem rokovať a bol prítomný aj samotný odporca p. M. Prebiehala medzi nimi komunikácia, kedy už v r. 2008 požadoval od susedov, teda, odporcov prvýkrát nájom po 10 centov za m<sup>2</sup> a sú tam rozpísané aj jednotlivé parcelné čísla a už v r. 2008 mali odporcovia vedomosť o každej jednotlivej parcele (č.l. 13). Sám vyzýval odporcov, že má záujem užívať svoje nehnuteľnosti, chcel, aby odstránili plot.

Odporcovia, pokiaľ ide o vyjadrenia navrhovateľa k plotu k nehnuteľnostiam, predložil dôkaz o odstránení plota a uviedol, že bolo to niekedy v septembri r. 2012 a potvrdil, že do tohto obdobia do jesene r. 2012 boli tieto sporné nehnuteľnosti ohradené jeho plotom, bola tam len burina, túto kosil a burina tam zostala, oral len svoju časť. V období na jeseň r. 2012 navrhovateľ začal odstraňovať plot, ktorý vystavil samotný odporca a keďže to bolo jeho vlastníctvom, vtedy prišiel za ním a povedal mu, že plot je jeho. Navrhovateľ ho nevyzval, aby odstránil plot. Odporkyňa 2/ uviedla, že tieto pozemky mali ohradené od r. 1983 do r. 2012.

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že výzvou zo dňa 10.1.2011 (čl. 13) navrhovatelia 1/ a 2/ žiadali náhradu za užívanie nehnuteľností zapísaných na LV č. XX a LV č. XXX pre kat. úz. M. K. vo výmere 325 m<sup>2</sup> za obdobie posledných troch rokov vo výške 97,50 eur (tj. 0,10 eur/m<sup>2</sup>/rok) a zároveň vyzvali, aby k termínu 1.3.2011 odhradenie pozemkov neoprávnene užívaných na vlastné náklady. Odporca 1/ na základe tejto výzvy uhradil poštovou poukážkou adresovanou navrhovateľovi 1/ dňa 7.3.2011 sumu 42 eur s uvedením nájomné za ornú pôdu.

V konaní ďalej je nesporné, že výzvou zo dňa 26.7.2012 (čl. 14) navrhovatelia 1/ a 2/ prejavili záujem o usporiadanie veci, navrhli uzatvorenie nájomnej zmluvy a tiež domáhali sa zaplatenia náhrady za užívanie ich pozemkov bez právneho dôvodu od 1.8.2010 do 31.7.2012 vo výške 191,60 eur (tj. 0,20 eur/m<sup>2</sup>/rok). Odporcovia 1/ a 2/ na výzvu reagovali listom zo dňa 7.8.2012 (čl.15) a uviedli, že pozemky neužívajú, iba po časti parciel 162/3, 162/57 občas prešli chôdzou k ich pozemku (parc. 162/56), ktorý bezprostredne nasleduje za pozemkami a prístup k pozemku je možný len cez okraj pozemku. Za dobu od januára 2011 do augusta 2012 zaplatili sumu 10,- eur, ktorú považovali za primeranú náhradu a s podmienkami nájomnej zmluvy nesúhlasili. Náhradu za použitie pozemku v sume 10 eur, uhradili poštovou poukážkou adresovanou navrhovateľovi 1/ dňa 10.8.2012 (čl.16).

Ohľadom výšky bezdôvodného obohatenia sporných pozemkov, súd nariadil znalecké dokazovanie a znalec Ing. Viliam Híreš PhD. v znaleckom posudku č. 02/2015 zo dňa 19.4.2015 stanovil výšku všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov metódou polohovej diferenciácie a to za obdobie od 1.10.2010 do 30.9.2012 u KNC parc.č. 162/57 sumou 37,83 eur, KNC parc.č. 162/121 sumou 39,12 eur, KNC parc. č. 162/104 sumou 64,49 eur a za sledované obdobie 16.8.2011 do 30.9.2012 u KNC parc. č. 162/3 sumou 36,08 eur. Znalec v znaleckom posudku posudzoval vlastnícke a evidenčné údaje v časovom úseku a uviedol, že pozemky v dobe od 1.10.2010 do 14.8.2011 tvorili parcely reg. „E“ evidované na LV č. 82 (parc. č. 532 a 536/2) a LV č. 638 (parc. č. 533 a 534) v k.ú. M. K. vedené ako orná pôda, pozemok je umiestnený v zastavanom území obce a tieto boli vo vlastníctve navrhovateľa s manželkou, resp. iba navrhovateľa 1/, titulu nadobudnutia Kúpna zmluva č. V XXXX/XXXX, V XXX/XXXX a 1D XXX/XX. V čase od 15.8.2011 do 30.9.2012 nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované ako parcely registra „C“ na LV č. 82 ako parcela č. 162/3, 162/57, 162/121 a LV č. 638 ako parcela č. 162/104 pre kat. územie Malá Bytča a tieto boli vo vlastníctve navrhovateľa s manželkou, resp. iba navrhovateľa 1/ vytvorené geometrickým plánom č. 40/2011, úradne overeným dňa 10.5.2011 a boli od pozemkov reg. E, t.j. parciel č. KNE 532, 533, 534, 536/1 a 536/2 vedených na listoch vlastníctva odčlenené KNC parc. č. 162/57, KNC č. 162/104, KNC č. 162/121 a KNC č. 162/3 a následne zmena registra parciel z KNE na

parc. KNC bola zrealizovaná na základe geometrického plánu č. 40/2011. Podľa umiestnenia pozemkov ide o pozemky umiestnené v zastavanom území obce a pozemky vytvárajú dva ucelené celky. Prvý celok parc. 162/121 a 162/3 je od druhého celku parc. č. XXX/XXX a parc. XXX/XX oddelený parcelou č. XXX/XX, ktorá je vo vlastníctve odporcu p. M. B. a odporca pri vstupe na svoje pozemky (parc. XXX/XX, resp. parc. XXX/XX) prechádza cez pozemky navrhovateľa, ktoré sú predmetom sporu. K pozemkom parc. č. XXX/XX a XXX/XXX sa navrhovateľ mohol dostať prechodom cez vlastné pozemky z prístupovej cesty až po uzatvorenej zámennej zmluvy č. V XXX/XX zo dňa 15.8.2011 a nadobudnutí KNC parc. č. 162/73 a KNC č. 162/45. Tiež uviedol, že uvedené pozemky nie sú určené na zastavanie a neboli ani v období od 1.10.2010 do 30.9.2012. Pri analýze prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti znalec uviedol, že riziká vyplývajú z prístupu ku predmetným pozemkom, kedy po ľavej strane prírodného kanála je možné vstupovať iba správou zabezpečenou SPV Piešťany, Spáva povodia stredného Váhu pre účely údržby kanála. Využívanie koruny hrádze na zabezpečenie oficiálnych prístupov k pozemkom vedľa kanála je z hľadiska bezpečnosti vodného diela neprípustné. Znalec pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnávacou metódou použil nájomné zmluvy na pozemky predložené odporcom, ktoré sa nachádzajú v zastavanom území obce M. K. a stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov porovnaním v sledovanom období od 1.10.2010 do 30.9.2012 pri pozemkoch KNC parc.č. XXX/XX, KNC parc.č. 162/121, KNC parc. č. 162/104 spolu sumou 42,21 eur a za sledované obdobie 16.8.2011 do 30.9.2012 u KNC parc. č. 162/3 sumou 5,61 eur. V závere znalec konštatoval, že pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov bola zvolená metóda výpočtu na báze určenia všeobecnej hodnoty pozemku polohovou diferenciáciou, ako aj porovnávací metóda a všeobecná hodnota nájmu zistená porovnaním je diametrálne odlišná od hodnoty nájmu pozemkov určenej výpočtom a dôvodom môže byť nedostatok predložených relevantných nájomných zmlúv uzavretých v danom mieste a čase. Výška nájmu uvedeného v zmluvách vychádza z dohody medzi prenajímateľom a nájomcom a z tohto dôvodu sa nedá jednoznačne posúdiť, za akých okolností a pohnutí boli stanovené výšky nájmov v predložených zmluvách a na základe týchto skutočností znalec považoval stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu výpočtom na báze stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciácie za objektívnejšie, ktoré zohľadňuje vývoj úrokovej miery, daňové zaťaženie, predpokladanú návratnosť investície, technickú infraštruktúru, prístup a celkové využitie nehnuteľností, a preto v rekapitulácii výšky všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov pre obdobie návratnosti investície 40 rokov a daň z príjmu stanovil v období 1.10.2010 do 30.9.2012 u parc. č. 162/57 sumou 37,83 eur, parc. č. 162/121 sumou 39,12 eur, parc. č. XXX/XXX sumou 64,49 eur a za sledované obdobie 16.8.2011 do 30.9.2012 u KNC parc. č. 162/3 sumou 36,08 eur.

Odporcovia k určení všeobecnej hodnoty nájmu sporných pozemkov porovnávacou metódou nemali zásadné námietky proti určení všeobecnej hodnoty nájmu metódou porovnávania s výškou nájmov uvedených v nájomných zmluvách, z ktorých vychádzal znalec, pričom namietali záver znalca v súvislosti s odlišnou výškou VHN sporných pozemkov určenou výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemkov a výškou VHN určenou porovnaním nájmov obdobných, resp. rovnakých pozemkov v danej lokalite. V tejto súvislosti poukázali pri rozhodovaní o výške majetkovej hodnoty podľa ustálenej súdnej praxe, ktorá v súvislosti s rozhodovaním o výške majetkovej hodnoty, o ktorú sa obohatil subjekt, v danom prípade odporcovia, užívajúci po určitý čas pozemky bez právneho titulu a bez poskytovania náhrady spoluvlastníkovi navrhovateľom považuje za takúto hodnotu peňažnú čiastku, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie prenajatie pozemku a práve analýza relevantných zmluvných vzťahov, nájomné zmluvy porovnávacou metódou je spôsobom, ktorý v tejto veci objektívne určuje peňažnú čiastku, ktorú by mali odporcovia ako nájomcovia platiť, ak by užívali pozemky na základe platnej nájomnej zmluvy a súčasne takéto určenie obvyklého nájmu je v súlade so zásadami, podľa ktorých sa určuje rozsah bezdôvodného obohatenia získaného užívaním pozemku bez právneho dôvodu a zodpovedá aj účelu vydania bezdôvodného obohatenia, ktorým je odčerpať prostriedky, ktoré získal obohacujúci sa subjekt.

Znalec vo svojom písomnom stanovisku zo dňa 14.7.2015 (čl. 278) k vyjadreniam odporcov v súvislosti so znaleckým posudkom č. 2/2015 uviedol, že závery znalca a výber vhodnej metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov vychádza z miestneho šetrenia a podkladov, ktoré sporné strany predložili na miestnej ohliadke, kedy boli obidve strany vyzvané na predloženie dokladov, pričom zo strany odporcov, ktorí sa snažili preukázať výšku nájmu pozemkov, boli predložené nájomné zmluvy o prenájme poľnohospodárskej pôdy, pričom nájomné zmluvy poľnohospodárskej pôdy v kat. úz. M. K. ako vstup pre porovnávací metódu boli vylúčené z dôvodu, že všeobecnú hodnotu takéhoto pozemku môže určovať znalec odvetvia odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy a nájomné zmluvy pozemkov v

intraviláne kat. úz. M. K., ktoré mal znalec k dispozícii boli iba tri a z dôvodu malého počtu relevantných nájomných zmlúv za obdobné pozemky v danej lokalite a čase, ktoré boli buď súčasťou spisu, resp. boli predložené samotnými stranami, považoval v tomto prípade porovnávaciu metódu pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov za metódu, ktorá vnáša do samotného výpočtu väčšiu mieru subjektivity a z tohto dôvodu ju vylúčil. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu výpočtom na báze stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciácie v tomto súdnom spore považuje za objektívnejšiu, ktorá zohľadňuje vývoj úrokovej miery, daňové zaťaženie, predpokladanú návratnosť, investície, technickú infraštruktúru, prístup a celkové využitie nehnuteľnosti.

V závere právna zástupkyňa navrhovateľov zotrvala na uplatnenom nároku a špecifikácii. Pokiaľ ide o namietané časové obdobie, ktoré ohraničili navrhovatelia v súvislosti s rozsahom uplatneného nároku, poukázala na výpoveď samotného odporcu, kde sám uviedol, že k odstráneniu oplotenia došlo až na jeseň 2012 a takýto účastnícky prednes už v predchádzajúcom časovom období dokazovania len zopakoval a nariadené znalecké dokazovanie len navýšilo trovy konania. Navrhovatelia od podania prvého návrhu vychádzali z vyčíslenia bezdôvodného obohatenia za 1 m<sup>2</sup> v nižšom rozsahu ako ich stanovil samotný znalec. Nemajú záujem ani zvyšovať túto výšku, a preto žiadali, aby súd návrhu vyhovel a solidárne zaviazal odporcov k zaplateniu istiny 131,60 eur a sumy navrhovateľovi vo výške 60 eur.

Právna zástupkyňa odporcov žiadala návrh zamietnuť pre rozpor s dobrými mravmi s prihliadnutím na okolnosti, kedy situácia navrhovateľom bola známa v danej lokalite, za akých okolností vstúpili do užívania predmetných pozemkov odporcovia a ktorí si ich v 70-tych rokoch oplotili a tieto sporné pozemky navrhovateľov užívali nerušene až do r. 2011, do januára so súhlasom pôvodných vlastníkov a po nadobudnutí navrhovateľa sporných pozemkov v r. 2007 nikdy nevyzvali odporcov, že sú vlastníkami sporných pozemkov a že žiadajú, aby im bolo umožnené užívanie alebo nejakým spôsobom domáhali sa ochrany svojho vlastníckeho práva až prvýkrát v konaní nasvedčovala výzva z r. 2011, kedy žiadali od odporcov za užívanie za uvedené pozemky nájomné. Hoci tieto pozemky boli označené ešte v registri E, v prípade, že bolo v konaní preukázané, že v období od r. 2011, teda, čiže od žalovaného obdobia 1.10.2010 boli ešte pozemky oplotené, v danom prípade majú zato, že nárok nie je dôvodný a z tohto dôvodu, že odporcovia nezískali žiadnu majetkovú hodnotu tým, že mali oplotené pozemky, keďže tieto pozemky žiadnym spôsobom neobrábali a potom, ako obdržali výzvu, zaplatili za sporné pozemky, tak prestali užívať tieto pozemky a nezískali žiadnu hodnotu. Pokiaľ ide o určenie výšky všeobecnej hodnoty nájmu za objektívne kritérium, považovali nájom určený porovnávacou metódou.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Obsah vlastníctva tvorí zväzok tzv. subjektívnych vlastníckych práv. Podstatné miesto medzi nimi zaujíma právo s vecou nakladať (ius disponendi), t.j. oprávnenie vlastníka určovať ďalšie právne osudy veci, napr. vec predať, vypožičať a tiež prenajať.

Podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. 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.

Citované ustanovenie odseku 2 upravuje niektoré osobitné skutkové podstaty vzniku bezdôvodného obohatenia a okrem iných i plnenie bez právneho dôvodu. O plnenie bez právneho dôvodu ide tam, kde právny dôvod od samého začiatku neexistoval, ale aj vtedy ak dodatočne odpadol. Neexistencia právneho dôvodu od začiatku znamená, že vôbec nenastala právna skutočnosť, ktorá by mala za následok vznik právneho vzťahu, obsahom ktorého by bola povinnosť a zároveň právo na poskytnuté plnenie.

Podľa § 456 Občianskeho zákonníka, 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.

Je potrebné poznamenať, že účelom tejto právnej úpravy je predovšetkým zabrániť predovšetkým vzniku bezdôvodného obohatenia na úkor iného a už bezdôvodné obohatenie vzniklo, právna úprava zabezpečuje povinnosť jeho vydania.

Za daných okolností s poukazom na dosiaľ uvedené posúdenie otázky vlastníctva k sporným pozemkom súd dospel k záveru, že uplatnený nárok navrhovateľov 1/ a 2/ z bezdôvodného obohatenia za žalované obdobie od 1.10.2010 do 30.9.2012 je právne dôvodný. Otázkou dôvodnosti uplatneného nároku, či medzi účastníkmi išlo o vzťah z bezdôvodného obohatenia súd posudzoval v závislosti od naplnenia znakov skutkovej podstaty hmotnoprávnej normy - § 451 ods. 1 a 2 Občianske zákonníka. Bezdôvodné obohatenie je konštruované ako záväzkový právny vzťah medzi tým, kto sa na úkor iného obohatil a tým, na úkor koho došlo k bezdôvodnému obohateniu. Inštitút bezdôvodného obohatenia totiž vyjadruje zásadu občianskeho práva, že nikto sa nesmie bezdôvodne obohatiť na úkor iného, a pokiaľ k tomu dôjde, je povinný takto získaný prospech vrátiť. V prejednávanej veci v konaní bolo nepochybné a potvrdené aj samotnými odporcami, že sporné pozemky neboli ich vlastníctvom a tieto len užívali od roku 1970 a až do jesene r. 2012 mali predmetné pozemky ohradené, ktorá skutočnosť je nepochybná i z predloženej fotodokumentácie v priebehu konania odporcami (č. 36) a teda navrhovatelia počas rozhodného obdobia od 1.10.2010 do 30.9.2012 nemali k svojim predmetným pozemkom prístup. Vlastnícke pomery týkajúce sa sporných nehnuteľností, ich evidencia v katastri nehnuteľnosti bola odporcom známa (minimálne od roku 2007) a bolo potrebné rozlíšiť situáciu, keď niekto vykonáva právo k cudzej veci z dôvodu, že vlastník veci to z nejakých dôvodov trpí a samozrejme dovtedy, kým je to vlastník ochotný tolerovať. Pokiaľ odporcovia poukazovali, že tieto vzťahy v danej lokalite sú dlhodobé, pričom navrhovatelia vedia za akých okolností vstúpili do užívania predmetných pozemkov v danej veci tieto skutočnosti považuje za irelevantné, je toho názoru, že zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie je objektívneho charakteru a predpokladom jeho vzniku nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, podstatné je iba to, že stav obohatenia vznikol. V danej veci ide o prípad plnenia bez právneho dôvodu založenom na tom, že medzi zúčastnenými stranami od počiatku chýba právny vzťah zakladajúci nárok na plnenie bezdôvodného obohatenia. Dôsledkom takéhoto plnenia je obohatenie, obsahom ktorého je získanie určitej majetkovej hodnoty subjektu, ktorému bolo plnené, hodnotu v uvedenom zmysle získa nielen ten, komu sa zvýšili aktíva alebo znížili pasíva, ale aj ten, komu sa neznižili aktíva, hoci by inak, pokiaľ by existoval právny dôvod plnenia jeho majetkový stav sa zmenšil, pretože za prijímané plnenie by musel poskytovať náhradu. O plnenie bez právneho dôvodu ide tiež v prípade užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy alebo iného titulu oprávňujúceho odporcov tieto pozemky užívať. Odporcom nesvedčil žiaden vlastnícky vzťah ani oprávnenie tieto sporné pozemky užívať. Odporcovia bez akéhokoľvek právneho titulu užívali za dané obdobie predmetné nehnuteľnosti a tým, že boli tieto pozemky oplotené ich faktickým zabránením spôsobili užívanie sporných pozemkov samotnými navrhovateľmi a obmedzili ich právo vlastníka s predmetnými pozemkami disponovať. Súd je toho názoru, že z dôvodu neexistencie titulu oprávnenia odporcom v užívaní nehnuteľnosti ušetrili to, čo by museli vynaložiť na odplatu za užívanie takýchto nehnuteľností za obdobných podmienok a o výšku takto určených aktív sa obohatili. Plnenie bez právneho dôvodu je jednou zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia, ktorej dôsledkom je povinnosť vydať všetko čo bolo plnením pri absencii právneho titulu nadobudnuté a v danom prípade má plnenie charakter nehmotný, takže ho nemožno vydať a v tomto prípade sa poskytuje peňažná náhrada, ktorá musí zodpovedať peňažnému oceneniu získaného obohatenia. Je potrebné zdôrazniť, že nikto nemôže bez právneho dôvodu obmedzovať inú osobu v jej vlastníckych právach a bez právneho dôvodu užívať cudziu vec, hoci sa nedohodne na podmienkach jej užívania.

Pokiaľ ide o odporcami 1/ a 2/ namietanú skutočnosť, že výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 Občianskeho zákonníka) súd poznamenáva, že správanie účastníkov konania posudzoval komplexne so zreteľom na situáciu na oboch stranách (nielen osoby vykonávajúcej určité právo, ale aj osoby týmto úkonom dotknutej) a je toho názoru, že pokiaľ by odporcovia mali skutočný záujem o dosiahnutie majetkového usporiadania pozemkov, bolo potrebné, aby sa o ňu usilovali aj v situácii, keď i v priebehu konania bol predložený návrh navrhovateľmi 1/ a 2/ o zámenu pozemkov, ktorý neakceptovali a ich tvrdenie, že navrhovatelia odkúpili predmetné pozemky bez ich vedomia od pôvodných vlastníkov tieto tvrdenia súd považuje za účelové, nakoľko vlastník je v medziach zákona oprávnený s predmetom svojho vlastníctva disponovať podľa vlastného uváženia a nemožno z toho vyvodit', že bol povinný takto konať aj pri prevode danej nehnuteľnosti na odporcov, pokiaľ sa rozhodol pôvodný vlastník previesť tieto nehnuteľnosti na navrhovateľov. Obsah vlastníctva tvorí zväzok tzv. subjektívnych vlastníckych práv; podstatné miesto medzi nimi zaujíma právo s vecou nakladať, t.j. oprávnenie vlastníka určovať ďalšie právne osudy veci, napr. vec predat', vypožičať a tiež prenajať. Keďže navrhovatelia predmetné sporné nehnuteľnosti nadobudli riadnym spôsobom, a to kúpnu zmluvou a mali záujem na usporiadaní vzťahov i s odporcami,

ktorí v priebehu tohto konania svojím postojom usporiadanie vzťahov zásadne odmietali. Existujúce pomery v danom časovom horizonte od roku 2007 neumožňovali navrhovateľom ako vlastníkom predmetných pozemkov realizáciu svojho vlastníckeho práva a bez ich súhlasu ich majetok bol užívaný odporcami bez toho, aby im bola poskytnutá zodpovedajúca akákoľvek náhrada a ak si za žalované obdobie (1.10.2010 do 30.9.2012) vlastníci uplatní nárok na peňažnú náhradu za užívanie druhým a to nevlastníkom, súd je toho názoru, že takýto postup sa nejaví ako nerešpektujúci kritérium dobrých mravov vo výkone práv a povinností. V danom prípade na strane navrhovateľov nejde o šikanóznny výkon práva ako výlučného vlastníka, resp. bezpodielového spoluvlastníctva, ktorým sa nesleduje dosiahnutie účelu sledovaného právnu normou a výkonom svojho práva využíva ochranu svojho vlastníckeho práva. Súd dospel k záveru, že jednostrannou aplikáciou § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pri ktorej by vzal na zreteľ len na záujem odporcov a nimi uvádzané okolnosti, ohľadom užívacích pomerov, by došlo k zneisteniu zásady ochrany vlastníka.

Súd pri výške nároku titulom bezdôvodného obohatenia v časovom úseku obdobia od 1.10.2010 do 30.9.2012 a to KNC parc.č. XXX/XX, KNC parc.č. XXX/XXX, KNC parc. č. 162/104 a za obdobie od 16.8.2011 do 30.9.2012 u KNC parc. č. 162/3 vychádzal z rozsahu stanovenom znalcom vo výške všeobecnej hodnoty nájmu metódou polohovej diferenciacie podľa posudku č. 02/2015 ako peňažnej odplaty za užívanie sporných nehnuteľností, ktoré by navrhovatelia ako prenajímatelia mohli dosiahnuť v danom mieste a čase od užívateľa titulom nájomného. Pokiaľ odporcovia namietali použitie metódy znalcom na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu súd nezistil také nedostatky, ktoré by boli dôvodom pre záver o nesprávnom hodnotení, kedy znalec dal dostatočnú odpoveď a zdôvodnenie pre výber vhodnej metódy, ktorú vykonal v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z. (príloha č. 3).

Výška všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov, ktoré boli v bezpodielovom spoluvlastníctve navrhovateľov 1/ a 2/ podľa znalca za obdobie od 1.10.2010 do 30.9.2012 predstavuje u KNC parc.č. XXX/XX sumu 37,83 eur, KNC parc.č. 162/121 sumu 39,12 eur a obdobie od 16.8.2011 do 30.9.2012 u KNC parc. č. 162/3 sumu 36,08 eur tj. spolu sumu 113,03 eur.

Výška všeobecnej hodnoty nájmu pozemku, ktorý bol vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa podľa znalca za obdobie od 1.10.2010 do 30.9.2012 predstavuje u KNC parc. č. 162/104 suma 64,49 eur.

V občianskom súdnom konaní je súd viazaný návrhom na začatie konania, a preto nemôže navrhovateľovi priznať viac než žiadal v žalobnom petite (§ 79 ods. 1 O.s.p.). Ak je predmetom návrhu na začatie konania peňažné plnenie, musí byť v návrhu uvedená presná výška peňažnej sumy, ktorú navrhovateľ požaduje a touto výškou peňažného plnenia požadovaného navrhovateľom v návrhu je súd viazaný v konaní a nesmie prisúdiť viac. Keďže navrhovatelia 1/ a 2/ zotrvali v časti uplatneného nároku o zaplatenie sumy 81,71 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 81,71 eur od 16.8.2011 do zaplatenia a navrhovateľ v rade 1/ zaplatenia sumy 60 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % zo sumy 60 eur od 23.10.2012 do zaplatenia na základe vyššie uvedeného, preto súd priznal titulom bezdôvodného obohatenia nárok za dané obdobie tak, že odporcov 1/ a 2/ zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľom 1/ a 2/ sumu 81,71 eur a navrhovateľovi 1/ sumu 60 eur tak, ako vyplýva z výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 517 ods. 1 veta prvá a ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. 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 § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. výška úrokov z omeškania je o osem % bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Navrhovatelia 1/ a 2/ popri istine požadovali zaplatiť i úrok z omeškania vo výške 8,75 % ročne z dlžnej sumy od 23.10.2012 až do zaplatenia (t.j. deň podania žalobného návrhu). Úroky z omeškania výlučne súvisia s peňažnými záväzkami. Z pojmového vymedzenia tohto sankčného mechanizmu vyplýva, že veriteľ ich môže od dlžníka požadovať v prípade, ak dlžník poruší svoju povinnosť plniť riadne a včas a dostane sa do omeškania s plnením peňažného záväzku. Omeškanie dlžníka je právnu skutočnosťou, ktorá spôsobuje zmenu v obsahu záväzkového vzťahu a ktorej korešponduje

hmotnoprávne oprávnenie veriteľa v občianskoprávných vzťahoch požadovať popri peňažnom dlhu aj úroky z omeškania, pričom právnu relevanciu má, v ktorých momentoch sa dostáva dlžník do omeškania. Čas, kedy má dlžník plniť, môže byť presne stanovený dohodou účastníkov zmluvného vzťahu, ustanovený právnym predpisom pre konkrétny právny vzťah, prípadne určený v rozhodnutí súdu alebo iného orgánu. Ak čas plnenia peňažného dlhu nebol určený ani jedným z vyššie uvedených spôsobov je potrebné v danom prípade aplikovať všeobecnú úpravu vyplývajúcu z občianskeho zákonníka. Podľa ustanovenia § 563 Občianskeho zákonníka, ak čas plnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa potom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal. Keďže v Občianskom zákonníku pri nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia nie je vymedzený čas plnenia, preto podľa citovaného ustanovenia § 563 treba vychádzať z toho, že obohatený je povinný bezdôvodné obohatenie vydať prvý deň po tom, čo ho veriteľ požiadal o splnenie. Ak nedošlo požiadanie dlžníkovi už skôr, treba za kvalifikované požiadanie považovať žalobu; zročnosť pohľadávky nastane deň po doručení tejto žaloby žalovanému.

Súd za kvalifikovanú výzvu považoval deň doručenia návrhu odporcom 1/ a 2/, a to dňa 4.12.2012 a vychádzajúc z uvedeného súd priznal navrhovateľom 1/ a 2/ popri istine aj úrok z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 81,75 eur od 5.12.2012 do zaplataenia a navrhovateľovi 1/ popri istine aj úrok z omeškania 8,75% ročne zo sumy 60 eur od 5.12.2012 do zaplataenia.

O trovách konania súd rozhodne do 30 dní po právoplatnosti tohto rozhodnutia s poukazom na ustanovenie § 151 ods. 1 a 3 veta prvá O.s.p., o povinnosti nahradiť trovy konania súd rozhoduje na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. V zložitých prípadoch, najmä z dôvodov väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní, súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; ustanovenie § 166 sa nepoužije.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach ( § 42 ods. 3 ), t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané a datované, 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 proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ustanovenia § 221 ods. 1 OSP, súd rozhodnutie zruší, len ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- c) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- f) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- g) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto

samosudcu rozhodoval senát,

h) súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy.

Podľa ustanovenia § 205a ods. 1 OSP, skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,

b) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,

c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,

d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Podľa ustanovenia § 205a ods. 2 OSP, ustanovenie § 205a ods. 1 OSP sa nepoužije v konaniach podľa § 120 ods. 2.

Odvolanie 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 ( zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov ); 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, ktoré vznikli štátu, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci ( zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov ).