

Súd: Okresný súd Považská Bystrica  
Spisová značka: 3C/8/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3714209451  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Silvia Kysucká  
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2015:3714209451.15

## Rozhodnutie

Okresný súd Považská Bystrica samosudkyňa Mgr. Silvia Kysucká, v právnej veci navrhovateliek 1/ L. V., W.. XX.XX.XXXX, F. T. F., T. T. XXX, 2/ Q. C., W.. XX.XX.XXXX, F. T. F., T. T. XXX, 3/ Y. J., W.. XX.XX.XXXX, F. T. F., T. T. XXX, 4/ U. Y., W.. XX.XX.XXXX, F. W., H. Č.. XX, právne zastúpené JUDr. Janou Ježíkovou, so sídlom Považská Bystrica, Námestie A. Hlinku 29/34, proti odporcovi RAVEN a. s., IČO: 31 595 804, so sídlom Považská Bystrica, Šoltésovej 420/2, právne zastúpený Advokátskou kanceláriou Štrbáň, s. r. o., so sídlom Púchov, 1. mája 1455/5, o zaplatenie 4.309,20 eur s prísl. takto

### rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľkám 1/, 2/, 3/, 4/ každej sumu vo výške 1.062,15 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % ročne zo sumy 1.062,15 eur od 09.09.2014 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku návrh z a m i e t a.

Odporca je p o v i n n ý nahradiť navrhovateľkám 1/, 2/, 3/, 4/ trovy konania titulom zaplateného súdneho poplatku za návrh, každej vo výške 64,50 eur a trovy právneho zastúpenia, každej vo výške 238,97 eur, ktoré je povinný zaplatiť právnomu zástupcovi navrhovateliek, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľky sa podaným návrhom domáhali zaplatenia sumy každá vo výške 1.077,30 eur spolu s 5,15 % ročným úrokom z omeškania od 09.09.2014 do zaplatenia a náhrady trov konania dôvodiac, že sú podielovými spoluvlastníkmi parc. reg. „E“ č. 342 k. ú. Považské Podhradie, každá v 1/4, pričom časť tejto parcely vo výmere 1.026 m<sup>2</sup> užíva bez právneho dôvodu odporca. Za užívanie uvedenej časti im neplatí žiadnu odplatu. V konaní sa domáhajú vydania bezdôvodného obohatenia za obdobie od 09.09.2012 do 09.09.2014.

Tunajší súd vydal dňa 16.10.2014 platobný rozkaz č. k. 3Ro/199/2014-108, ktorým v plnom rozsahu vyhovel návrhu navrhovateliek.

Proti uvedenému platobnému rozkazu podal odporca v zákonnej lehote odpor, v ktorom namietal výšku bezdôvodného obohatenia za m<sup>2</sup> a rok, dôvodiac, že zo žiadneho listinného dôkazu - napr. nájmovej zmluvy nevyplýva, že by cena nájmu daného pozemku bola niekedy vyššia ako 1,66 eur za m<sup>2</sup>. Z dôvodu nesúhlasu s uplatňovanou výškou bezdôvodného obohatenia žiadal ustanoviť znalca.

Právny zástupca navrhovateliek v písomnom vyjadrení zo 04.12.2014 uvádza, že medzi účastníkmi konania nie je sporný nárok, odporca účelovo naťahuje súdne spory domáhajúc sa znaleckých dokazovaní s tým, že navrhovateľky predložili dostatok nájmovných a kúpnych zmlúv, ktoré požiadavky navrhovateliek vysoko prevyšujú. Odporca sa niekoľko rokov vyhýba uzavretiu riadnych nájmovných zmlúv, napriek tomu nehnuteľnosť aj naďalej užíva, čo núti vlastníkov pozemkov opakovane ho žalovať.

Odporca vo vyjadrení k znaleckému posudku vypracovanému Ústavom stavebnej ekonomiky, s. r. o., Bratislava č. 108/2014 uvádza, že tento znalecký posudok možno považovať maximálne za listinný dôkaz, keďže bol vypracovaný bez súčinnosti odporcu, resp. súdu, na jeho tvorbe, čo vedie k pochybnostiam o nestrannosti a objektívnosti znaleckého posudku, závery uvedené v danom znaleckom posudku vo vzťahu k výške nájmu sú vysoko nadsadené a nezodpovedajú obvyklej cene nájmu (analogicky bezdôvodného obohatenia) v danom mieste a čase. Poukázal na znalecké posudky vypracované znalcami v konaniach vedených na tun. súde pod sp. zn. 7C/158/2011, 10C/79/2012, 7C/199/2012, 10C/180/2009, 6C/194/2012, 6C/47/2013, 6C/36/2014, kde cena nájmu sa pohybovala od 1,55 eur za m<sup>2</sup> ročne do 1,685 eur za m<sup>2</sup> ročne. Aritmetický priemer predstavuje čiastku 1,57 eur za m<sup>2</sup> ročne. Poukázal na znalecké posudky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina, v ktorých tento ústav koeficient povyšujúcich faktorov pri použití metódy polohovej diferenciácie ustálil na hodnote 1,80. V znaleckom posudku č. 108/2014 vypracovaným Ústavom stavebnej ekonomiky Bratislava, znalec použil úrokovú mieru vo výške od 4,52 do 2,94, čo je v rozpore so všeobecne akceptovaným spôsobom určovania úrokovej miery pri znaleckej činnosti. V závere odporca uviedol, že z dôvodu, že znalecký posudok, ktorý si dali vypracovať navrhovateľky je neobjektívny, tento znalecký posudok v celom rozsahu namieta.

Právny zástupca navrhovateľiek na pojednávaní uviedol, že v plnom rozsahu trvajú na podanom návrhu. Vo vzťahu k vyjadreniu znalca na pojednávaní daň 08.09.2015 uviedol, že navrhovateľky danú parcelu nemôžu užívať v celosti, keďže cca v 1/5-ine sa na danej parcele nachádza areál odporcu, ktorý si odporca sám dal geometrickým plánom zamerať ako parcely 344/5 a 345/1, ako zastavané plochy. Vzhľadom k účelu užívania zo strany odporcu je hodnota nájmu vyčíslená znaleckým posudkom Slovenskej znaleckej a prekladateľskej s. r. o., Banská Bystrica vysoko podhodnotená, táto sa pohybuje vo všeobecnej hodnote 2,27 eur až 2,28 eur za m<sup>2</sup> ročne. Navrhovateľky by nikdy neprenajali odporcovi daný pozemok za cenu 0,60 eur za m<sup>2</sup>. Navrhovateľky si dali zamerať geometrickým plánom danú parcelu, táto by sa do katastra mala pretransformovať do stavu „C“.

Právny zástupca odporcu na pojednávaní zotrval na svojich písomných vyjadreniach, ako aj na výhradách voči vypracovanému znaleckému posudku č. 108/2014 s tým, že zotrval na požiadavke znaleckého odkazovania čo do výšky bezdôvodného obohatenia. V súvislosti s vypracovaným znaleckým posudkom Slovenskej znaleckej a prekladateľskej s. r. o., Banská Bystrica č. 09/2015 uviedol, že použitie metódy považuje za správne a cenu nájmu za daný pozemok za adekvátnu. Rovnaká metóda bola na ocenenie použitá aj v konaní 7C/158/2011, ktoré konanie je už právoplatne skončené a kde bola stanovená cena cca 1,6 eur za m<sup>2</sup>. Uvedená znalecká organizácia, tak ako bolo na pojednávaní 08.09.2015 znalcom, ktorý znalecký posudok vypracoval, uvedené zohľadňuje stav nehnuteľnosti, ako aj využívanie na podnikateľské účely zo strany odporcu.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom znalca, a prečítaním resp. oboznámením sa s obsahom nasledovných listinných dôkazov: Výpis z Obchodného registra odporcu, Výpis z listu vlastníctva č. 3895 k. ú. Považské Podhradie, Fotokópia katastrálnej mapy, Kópia katastrálnej mapy, Znalecký posudok č. 108/2014 vypracovaný Ústavom stavebnej ekonomiky s. r. o., Bratislava, Zmluvy o nájme nebytových priestorov, Kúpne zmluvy, nájomné zmluvy, Rozsudok Krajského súdu Trenčín 5Co/57/2009-498 zo 16.06.2010, Zápisnica o pojednávaní 7C/199/2012 z 22.10.2014, Zápisnica o pojednávaní 4C/138/2014 z 03.02.2014, Znalecký posudok Slovenskej znaleckej a prekladateľskej s. r. o., č. 09/2015 z 08.06.2015, Informatívna kópia z mapy zo 06.09.2013, Zo spisu Okresného súdu Považská Bystrica sp. zn. 8C/150/2015 - Znalecký posudok Ústavu stavebnej ekonomiky s. r. o., Bratislava č. 108/2014, Geometrický plán Ing. Skušeka z 02.11.2015, Znalecký posudok Slovenskej znaleckej a prekladateľskej s. r. o., Banská Bystrica č. 12/2015 zo spisu tun. súdu 4C/138/2014, Znalecký posudok Slovenskej znaleckej a prekladateľskej s. r. o., Banská Bystrica č. 13/2015 zo spisu tun. súdu 8C/150/2015 a zistil nasledovný skutkový stav:

Z výpisu z listu vlastníctva č. 3895 k. ú. Pov. Podhradie bolo preukázané, že navrhovateľky sú podielovými spoluvlastníkmi parc. reg. „E“ - parc. č. 342 o výmere 5.716 m<sup>2</sup> - orná pôda, každá v podiele 1/4.

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že odporca užíva z uvedenej parcely časť o výmere 1.026 m<sup>2</sup> na podnikateľské účely, a to bez akéhokoľvek právneho titulu, teda bez toho, aby medzi ním a navrhovateľkami bola uzavretá nájomná zmluva. Rovnako nebolo sporu o tom, že odporca za žalované

obdobie neplatil vlastníkom týchto pozemkov žiadnu odplatu a to z dôvodu, že nedošlo k dohode ohľadom výšky nájomného.

Z listinného dôkazu predloženého v konaní navrhovateľkami - znaleckým posudkom znaleckej organizácie Ústav stavebnej ekonomiky s. r. o., Bratislava č. 108/2014 mal súd za preukázané, že úlohou znalca daným znaleckým posudkom bolo určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľností k. ú. Pov. Podhradie za určené časové obdobia, pričom sa jednalo o určenie hodnoty nehnuteľností - 41 parciel reg. „C“, ako aj jednej parcely reg. „E“, ktoré viaceré parcely sa nachádzajú v okolí, resp. tesnej blízkosti parcely navrhovateľiek 1/-4/ - parc. „E“ č. 342 (ako to vyplýva z informatívnej kópie z mapy na čl. 210 spisu - napr. parc. č. 348/11, 341/16, 341/17, 350/17, 341/12, 345/6, 344/16, 348/18 a iné..). Zo záverov uvedeného znaleckého posudku na strane 54 vyplýva, že všeobecná hodnota pozemkov, s výnimkou jednej parcely č. 280/3, bola stanovená na 28,24 eur za m<sup>2</sup>, z toho všeobecná hodnota nájmu v roku 2012 bola stanovená na 2,243 eur za m<sup>2</sup>, v roku 2013 na 2,119 eur za m<sup>2</sup> a v roku 2014 bola stanovená na 1,917 eur za m<sup>2</sup>. Uvedená všeobecná hodnota pozemkov, resp. nájmu bola rovnaká tak pri parcelách reg. „C“ ako aj parcele reg. „E“ (LV č. 4020 k. ú. Pov. Podhradie).

V konaní vedenom na tunajšom súde sp. zn. 4C/138/2014 bol na pojednávaní dňa 03.02.2014 vypočítaný riešiteľ znaleckého posudku Ústavu stavebnej ekonomiky Bratislava, č. 108/2014, ktorý sa vyjadril aj k použitiu úrokovej miery v rozmedzí 4,52 % do 2,94 %, pričom sa odvolal na popis na strane 35 až 39 znaleckého posudku. Táto úroková miera bola prevzatá z emisií štátnych dlhopisov NBS za príslušné roky, pre ktoré bol vykonávaný výpočet, a preto výsledný koeficient vzhľadom k jednotlivým posudzovaným rokom kolísal od priemernej úrokovej miery akceptovaných výnosov štátnych dlhopisov v rozpätí 4,52 % - 2,94 %. Odvolal sa pritom na prednášku Slovenskej komory znalcov - prednášajúci Ing. Ilavský, PhD., ktorý porovnával tvorbu koeficientu „k“ pri použití úrokovej miery ECB a použití štátnych dlhopisov s realitou na realitnom trhu pri nájmoch bytov a na príkladoch znalcov uviedol, že táto aplikácia sa najviac priblížila k nájmom realizovaných na realitnom trhu. Takýto spôsob výpočtu znalci používajú; tiež má znalec vedomosť o tom, že niektorí znalci, vo svojich znaleckých posudkoch uvádzajú len sadzbu ECB, ktorá sa v súčasnosti blíži k nule a podľa jeho názoru sú výsledky týmto spôsobom výpočtu skreslené.

Zo zmlúv predložených navrhovateľkami sa nájomného v k. ú. Pov. Podhradie týkali 2 zmluvy ( jedna nájomná, druhá podnájomná ), pričom ostatné zmluvy sa týkali buď iného katastrálneho územia, alebo sa jednalo o kúpne zmluvy.

Prvá zmluva z 1. 6. 2006 bola uzavretá na obdobie najneskôr do 24. 10. 2015 s cenou nájmu 66.000 Sk za rok, čo v prepočte na Eurá a m<sup>2</sup> pri prenajatí pozemkov o výmere 707 m<sup>2</sup> to predstavuje sumu 3,098 Eur za m<sup>2</sup> a rok. Z predmetnej zmluvy súd zistil, že bola uzatvorená medzi dvoma právnickými osobami, pričom zmluvné strany si dohodli od 1. 1. 2007 každoročné zvyšovanie odplaty na základe medziročnej miery inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom za uplynulý finančný rok.

Druhá podnájomná zmluva nemá vypovedaciu hodnotu vzhľadom k tomu, že nie je z nej zrejmé, kto ju uzatvoril, nie je ani doložená kompletne, teda chýba na nej podpis, čo znamená, že je sporné, či vôbec došlo k podpísaniu tejto zmluvy.

Z kúpnych zmlúv predložených navrhovateľom k návrhu súd zistil, že sa jedná o kúpne zmluvy, pri ktorých vklad bol povolený v roku 2014, vo väčšine prípadov sa jedná o predaj ornej pôdy, kde cena sa pohybovala od 20 Eur za m<sup>2</sup> do 50 Eur za m<sup>2</sup> s výnimkou jednej kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva, kde bola cena dohodnutá 234,65 Eur za m<sup>2</sup>. Všetko sa jedná o pozemky nachádzajúce sa v k. ú. Považské Podhradie.

Pracovníčka znaleckej organizácie - Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline na pojednávaní z 22.10.2014 v konaní vedenom na tunajšom súde 7C/199/2012 uviedla, že v súlade s vyhláškou znalec úrokovú mieru ustálili na 2,04 %. Takto zistená úroková miera je vyššia ako základná úroková sadzba stanovená NBS a odzrkadľuje priemer úrokových mier vkladov v peňažných ústavoch v rozhodnom období.

Z dôvodu, že odporca v konaní namietal listinný dôkaz predložený navrhovateľkami, súd v konaní ustanovil znaleckú organizáciu - Slovenská znalecká a prekladateľská s. r. o., Banská Bystrica, ktorá vypracovala znalecký posudok č. 09/2015 z 08.06.2015. Úlohou znaleckej organizácie bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov - parc. reg. „E“ - parc. č. 342 k. ú. Pov. Podhradie a vyčísliť výšku nájomného pre obdobie do 09.09.2012 do 09.09.2014. Zo záverov znaleckého posudku vyplýva, že všeobecnú hodnotu nehnuteľností o výmere 5.716 m<sup>2</sup> znalecká organizácia určila vo výške 45.100,- eur, pričom v roku 2012 stanovila nájom vo výške 0,664 eur za m<sup>2</sup> a rok, v roku 2013 vo výške 0,639 eur za m<sup>2</sup> a rok a v roku 2014 vo výške 0,633 eur za m<sup>2</sup> a rok. Celkovo vyčíslila výšku nájomného od 09.09.2012 do 09.09.2014 na sumu 7.631,33 eur. Na strane 5 bod 2. písm.a/ „Stanovenie všeobecnej hodnoty, Analýza polohy nehnuteľností“ predmetného znaleckého posudku sa uvádza, že ohodnocovaný pozemok sa nachádza v extraviláne Mesta Považská Bystrica v k. ú. Považské Podhradie, v mieste nie je možnosť napojenia na verejnú elektrickú sieť, areál stavebnín Raven, ktorý čiastočne zasahuje na hodnotený pozemok, je napojený na vlastný zdroj vody, kanalizácia je napojená do septikov, v areáli sa nachádza aj trafostanica. Pozemok má rovinatý charakter. Prístup k pozemku je po miestnej obecnej asfaltovej komunikácii. Hodnotený pozemok tvorí čiastočne súčasť areálu stavebnín Raven, ktorý bol vybudovaný prestavbou bývalého poľnohospodárskeho družstva. V areáli a čiastočne aj na ohodnocovanom pozemku sú postavené prevažne jednopodlažné, murované budovy so spevnenými plochami vo svojom okolí. Centrálna časť mesta Považská Bystrica sa nachádza vo vzdialenosti cca 8 minút cesty osobným automobilom, centrálna časť mestskej časti Považské Podhradie sa nachádza vo vzdialenosti 1.300 m. Posudzovaná lokalita má dobrú možnosť napojenia na diaľnicu D1. Na strane 6 znaleckého posudku pri opise hodnotenia koeficientu povyšujúcich faktorov 1,00 uviedol, že sa nevyskytuje.

Znalecký posudok vypracoval Ing. Vladimír Pražma, ktorý bol vypočutý na pojednávaní dňa 08.09.2015 z dôvodu, že navrhovateľky podali voči predmetnému znaleckému posudku námietku.

Ing. Pražma na tomto pojednávaní uviedol, že keď vypracovával znalecký posudok, nenašiel v spise žiadne relevantné nájomné zmluvy. Odôvodnenie použitia metódy sa nachádza na strane 3 znaleckého posudku. Uviedol, že pri výpočte ceny pozemku je potrebné rozlišovať, či sa jedná o parcelu reg. „C“ alebo reg. „E“. V iných konaniach na tun. súde, v ktorých taktiež vypracovával znalecký posudok, ohodnocoval parcely reg. „C“. Parcela reg. „E“ nemôže mať takú východiskovú hodnotu ako parcela reg. „C“. Podľa názoru riešiteľa, hodnota v znaleckom posudku 7,89 eur za m<sup>2</sup> zodpovedá charakteru a tvaru pozemku. Daná parcela reg. „E“ č. 342 k. ú. Pov. Podhradie je úzka, nie je dobre zistiteľná, kde sa nachádzajú jednotlivé budovy, ktoré sú v stavebnom areáli spoločnosti RAVEN. Na rozdiel od parcel reg. „C“ na katastrálnej mape k daným pozemkom je jednoznačne viditeľná, aké budovy sa tam nachádzajú. K uvedenej parcele je prístup cez iné pozemky vo vlastníctve iných subjektov, na LV sa nachádzajú farchy, a teda ak by niekto chcel danú parcelu 342 kúpiť, vyššiu cenu ako 7,- eur za m<sup>2</sup> by za ňu nedal. Pri ohodnocovaní danej parcely zohľadňoval všetko (jej polohu, prístup, vykonávanie podnikateľskej činnosti na časti parcely), pričom uviedol, že najideálnejšie by bolo pre stanovenie hodnoty tej časti, ktorú odporca užíva, aby sa previedla do režimu parcely reg. „C“. V takom prípade by východisková hodnota bola okolo 28,- eur za m<sup>2</sup>, pričom vychádzal zo znaleckých posudkov, ktoré v obdobných veciach robil.

Znalecká organizácia - Slovenská znalecká a prekladateľská s.r.o., Banská Bystrica vypracovala znalecký posudok č. 12/2015 aj v konaní vedenom na tunajšom súde sp. zn. 4C/138/2014, v ktorom sa mala vyjadriť k správnosti záverov znaleckého posudku č. 108/2014 ( v úvode nesprávne uvedené č. 105/2014 ) v časti určenia výšky nájomného za užívanie nehnuteľností zapísanej na LV č. 3836 k. ú. Pov. Podhradie. Zo záverov znaleckého posudku vyplýva, že nájom za rok 2012 na parcele č. 344/11 zapísanej na LV č. 3908 k. ú. Pov. Podhradie bola vo výške 2,391 eur za rok, v roku 2013 vo výške 2,298 eur za rok a v roku 2014 vo výške 2,280 eur za rok.

Uvedená znalecká organizácia vypracovala znalecký posudok č. 13/2015 aj v konaní vedenom na tunajšom súde sp. zn. 8C/150/2015, v ktorom mala stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parcela reg. „C“ č. 341/20, 344/20, 348/22, 350/20, 350/21 k. ú. Pov. Podhradie a vyčísliť výšku nájmu za obdobie od 22.04.2013 do 22.04.2015. Zo záverov znaleckého posudku vyplýva, že výška nájmu za rok 2013 na uvedených parcelách bola vo výške 2,298 eur za rok a v roku 2014 vo výške 2,280 eur za rok. Na strane 5 uvedeného znaleckého posudku, bod 2. „Stanovenie všeobecnej hodnoty“ sa uvádza, že znalec v tejto časti v analýze polohy nehnuteľnosti konštatoval, že predmetné pozemky sa nachádzajú v extraviláne mesta Považská Bystrica v k. ú. Považské Podhradie, v mieste je možnosť napojenia na

verejnú elektrickú sieť, areál stavebnín je napojený na vlastný zdroj vody, kanalizácia je napojená do septikov, v areáli sa nachádza aj trafostanica. Pozemky majú rovinný charakter. Prístup k pozemkom je po miestnej obecnej asfaltovej komunikácii. Hodnotené pozemky tvoria súčasť areálu stavebnín Raven, ktorý bol vybudovaný prestavbou bývalého poľnohospodárskeho družstva. V areáli a čiastočne aj na ohodnocovaných pozemkoch sú postavené prevažne jednopodlažné, murované budovy so spevnenými plochami vo svojom okolí. Centrálna časť mesta Považská Bystrica sa nachádza vo vzdialenosti cca 8 minút cesty osobným automobilom, centrálna časť mestskej časti Považské Podhradie sa nachádza vo vzdialenosti 1.300 m. Posudzovaná lokalita má dobrú možnosť napojenia na diaľnicu D1. Na strane 6 znaleckého posudku pri opise hodnotenia koeficientu povyšujúcich faktorov 2,10 uviedol, že sa jedná o pozemky určené územným plánom na vyššie využitie než na aké slúžia v súčasnosti.

Z geometrického plánu Ing. Skušeka z 02.11.2015 je preukázané, že navrhovateľky si dali vyhotoviť tento geometrický plán za účelom vytýčenia odporcom užíwanej časti parcely KNE 342 k. ú. Pov. Podhradie.

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

Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 458 ods. 1 Obč. zákonníka musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Ako vyplýva z vykonaného dokazovania a vyjadrení účastníkov konania, medzi účastníkmi konania nebolo sporné odporcovo bezdôvodné užívanie časti parcely č. 342, k. ú. Považské Podhradie, v rozsahu 1026 m<sup>2</sup> a to v žalovanom období od 9.9.2012 do 9.9.2014, keďže medzi účastníkmi konania nebola uzavretá žiadna zmluva ohľadne nájmu danej časti parcely. Túto časť parcely jednoznačne odporca v danom období využíval na svoju obchodnú činnosť.

Užívanie časti parcely bez akéhokoľvek právneho titulu zakladá záväzok odporcu v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka vydať bezdôvodné obohatenie.

V konaní bola táto výška bezdôvodného obohatenia sporná. Na návrh odporcu, ktorý namietal znalecký posudok predložený navrhovateľkami, bol v konaní vypracovaný Slovenskou znaleckou a prekladateľskou s.r.o., Banská Bystrica znalecký posudok č. 9/2015 zo dňa 8.6.2015, ktorý pre uvedenú znaleckú organizáciu vypracoval znalec Ing. Vladislav Pražma, pričom znalec na pojednávaní zotrval na svojich záveroch uvádzaných v tomto znaleckom posudku ohľadom ceny za nájom v roku 2012 vo výške 0,664 eur/rok, v roku 2013 vo výške 0,639 eur/rok a v roku 2014 vo výške 0,633 eur/rok z dôvodu, že sa jedná o parcelu registra „E“ (v porovnaní s parcelami registra „C“). Súd sa nestotožnil s takými závermi, nakoľko má za to, že je irelevantné, či sa v danom prípade jedná o parcelu registra „C“ alebo registra „E“, keďže jediným rozdielom medzi takto označenými parcelami je to, že parc. registra „C“ je vyznačená v teréne na základe vyhotoveného geometrického plánu, kým parcela registra „E“ takto presne vytýčené hranice nemá. Uvedené nemá žiaden vplyv na to, že bolo jednoznačne preukázané, a medzi účastníkmi toto nebolo sporné, že časť vo výmere 1026 m<sup>2</sup> odporca užíva a na tejto časti vykonáva obchodnú činnosť. Podľa názoru súdu by bolo nespravodlivé, aby výška nájmu dvoch parciel, z ktorých jedna je zapísaná v „C“ registri a druhá v „E“ registri, na ktorých ten istý subjekt vykonáva tú istú činnosť, bola tak výrazne odlišná len s poukazom na absenciu vytýčených hraníc v teréne geometrickým plánom. V uvedenom názore súd utvrdilo i vyjadrenie samotného riešiteľa znaleckého posudku Ing. Pražmu, ktorý potvrdil, že ak by sa jednalo o parcelu registra „C“, východisková hodnota by bola okolo 28,- eur/m<sup>2</sup>, a teda aj cena za nájom by bola vyššia v závislosti od obdobia, pričom vychádzal zo znaleckých posudkov vypracovaných v obdobných veciach, ktoré sa vedú na tunajšom súde. To, že cena nájmu vypočítaná znaleckým posudkom č. 9/2015 je vysoko podhodnotená, vyplýva i z tvrdení odporcu, v ktorých sa odvoláva na viaceré konania, a kde neuvádza nižšiu cenu než 1,55 eur/m<sup>2</sup>. Súd v tejto súvislosti poukazuje na znalecký posudok č. 108/2014 vypracovaný Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o., Bratislava, ktorý si dal vypracovať navrhovateľ, v ktorom je oceňovaná i jedna parcela registra „E“, kde tento znalecký ústav nerozlišoval medzi všeobecnou hodnotou nájmu parcely „C“ a „E“ registra.

S poukazom na vyššie uvedené ako aj s prihliadnutím na to, že znalec v iných konaniach vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 4C/138/2014 a 8C/150/2015, určil výšku nájmu v roku 2012 na 2,391 eur/rok, v roku 2013 na 2,298 eur/rok a v roku 2014 na 2,280 eur/rok, teda ešte vyššiu, než je vyčíslená v znaleckom posudku 108/2014, súd pri určení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal z výšky nájmu vypočítanom znaleckou organizáciou Ústavu stavebnej ekonomiky, s.r.o., Bratislava č. 108/2014, a zaviazal odporcu na zaplatenie čiastky 1062,15 eur každej z navrhovateľiek spolu so zákonným úrokom z omeškania z priznanej sumy od 9.9.2014 do zaplatenia.

Pri výpočte priznanej sumy súd vychádzal zo všeobecnej hodnoty nájmu za rok 2012 vo výške 2,243 eur za m<sup>2</sup> a rok (obdobie od 9.9.2012 do 31.12.2012, t. j. 114 dní, teda 2,243 eur x 1026 m<sup>2</sup> = 2301,318 eur deleno 366 dní v roku 2012 x 114 dní, čo predstavuje nájom vo výške 716,718 eur za 1026 m<sup>2</sup> za 114 dní roku 2012), za rok 2013 vo výške 2,119 eur za m<sup>2</sup> a rok (2,119 eur x 1026 m<sup>2</sup> = nájom vo výške 2174,094 eur za 1026 m<sup>2</sup> za rok 2013) a za rok 2014 vo výške 1,917 eur za m<sup>2</sup> a rok (obdobie od 1.1.2014 od 9.9.2014, t. j. 252 dní, teda 1,917 eur x 1026 m<sup>2</sup> = 1966,842 eur deleno 365 dní v roku 2014 x 252 dní, čo predstavuje nájom vo výške 1357,776 eur za 1026 m<sup>2</sup> za 252 dní roku 2014). Spolu teda nájom časti parcely registra „E“ parc. č. 342, k. ú. Pov. Podhradie vo výmere 1026 m<sup>2</sup> za obdobie od 9.9.2012 do 9.9.2014 predstavuje 4248,588 eur, z čoho na každej navrhovateľke patrí čiastka 1062,15 eur.

Hoci každá z navrhovateľiek sa v konaní domáhala zaplatenia čiastky 1077,30 eur a súd každej priznal čiastku 1062,15 eur, avšak rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku, súd im priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu. Tieto trovy konania u každej z navrhovateľiek spočívajú v zaplatenom súdnom poplatku za návrh vo výške 64,50 eur a trovách právneho zastúpenia vo výške 238,97 eur (právna zástupkyňa navrhovateľiek vyčísliť celkovo trovy právneho zastúpenia na 955,88 eur). Každéj navrhovateľke by prináležala náhrada trov právneho zastúpenia vo výške 275,90 eur (odmena za každý spoločný úkon právnej služby vo výške 30,71 eur podľa § 142 ods. 3 O.s.p. v spojení s § 11 ods. 1, 13a ods. 1 písm. c/, d/, § 13 ods. 2 vyhl. MS SR č. 655/2004 Z. z. za 6 úkonov právnej služby - 1. podanie návrhu na začatie konania, 2. vyjadrenie k odporu, 3. zastupovanie na pojednávaní dňa 12.3.2015, 4. vyjadrenie k znaleckému posudku, 5. zastupovanie na pojednávaní dňa 8.9.2015, 6. zastupovanie na pojednávaní dňa 3.11.2015, odmena za 1 úkon právnej služby podľa § 11 ods. 1, § 13a ods. 1 písm. d/, § 13a ods. 4 veta druhá vyhl. MS SR č. 655/2004 Z. z. vo výške 1 / 4 - ina, t. j. 7,67 eur za zastupovanie na pojednávaní dňa 6.3.2015, odmena za samostatný úkon právnej služby vo výške 61,41 eur za prevzatie a príprava zastúpenia + 1 x režijný paušál á 8,04 eur; 2 x štvrtina režijného paušálu á 8,04 eur, 5 x štvrtina režijného paušálu á 8,39 eur). Nakoľko si však navrhovateľky uplatnili náhradu trov konania v nižšej výške, súd viazaný ich návrhom im priznal túto náhradu v uplatňovanej výške.

Odporca je povinný zaplatiť tieto trovy konania a právneho zastúpenia právnemu zástupcovi navrhovateľiek do 3 dní od právoplatnosti rozsudku (§ 149 ods. 1, § 160 ods. 1 O.s.p.).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne v piatich vyhotoveniach.

Podľa § 42 ods. 3 OSP Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

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

Podľa § 205 ods. 2 OSP 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.

Ak povinný neplní dobrovoľne to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon rozhodnutia podľa osobitného predpisu.