

Súd: Okresný súd Považská Bystrica
Spisová značka: 4C/138/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3714200129
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Krivulčíková
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2015:3714200129.11

Rozhodnutie

Okresný súd Považská Bystrica samosudkyňou JUDr. Katarínou Krivulčíkovou v právnej veci navrhovateľov 1/ H. Y., nar. XX.X.XXXX, bytom L. L. XXX, L. X., 2/ T. Č., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. L. XXX, L. X., 3/ H. W., nar. XX.X.XXXX, Y. W. XXXX/XX, X., 4/ H. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. S. XXXXX, G. O. a 5/ Q. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom Č. XXX/XX, P. X., všetci právne zastúpení JUDr. Janou Ježíkovou, advokátkou, Nám. A. Hlinku 29/34, Považská Bystrica, proti odporcovi RAVEN a.s., Šoltésovej 420/2, Považská Bystrica, IČO: 31595804, právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou Štrbáň, s.r.o., ul. 1. mája 1455/5, Púchov v konaní o zaplatenie 2488,44 Eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľom 1/, 2/, 3/ každému sumu vo výške 620,60 Eur s 5,25 % úrokom z omeškania ročne od 8. 1. 2014 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľom 4/, 5/ každému sumu vo výške 310,30 Eur s 5,25 % úrokom z omeškania ročne od 8. 1. 2014 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku súd návrh z a m i e t a .

Odporca je p o v i n n ý nahradiť navrhovateľom trovy konania vo výške 149 Eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 772,55 Eur k rukám právnej zástupkyne navrhovateľov 1/ - 5/ JUDr. Jany Ježíkovej, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovatelia sa podaným návrhom proti odporcovi domáhali zaplatenia navrhovateľom 1/ až 3/ každému 622,11 Eur a navrhovateľom 4/,5/ každému 311,05 Eur s 5,25 % úrokom z omeškania ročne od podania návrhu t.j. od 8.1.2014 do zaplatenia. Svoj návrh odôvodnili tým, že navrhovatelia sú podielovými spoluvlastníkmi parcely KNC č. XXX/XX o výmere 534 m², zapísanej na LV č. XXXX k. ú. L. L.. Navrhovatelia 1/ až 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi v podiele 1 a navrhovatelia 4/ a 5/ v podiele 1/8. Odporca predmetné pozemky užíva na hospodárske aktivity vylúčiac navrhovateľov z možnosti rozhodovať o ich využití. Odporca užíva predmetnú parcelu ako zastavanú plochu, na ktorej skladuje stavebný materiál na podnikateľské účely približne od roku 1998, kedy pôvodný areál JRD Považské Podhradie nadobudol kúpnu zmluvou právny predchodca odporcu. Predmetom kúpnej zmluvy však boli len stavby, nachádzajúce sa v areáli. Užívaním veci, ktorej vlastníkmi sú navrhovatelia, bez uzavretia zmluvy, ktorou by navrhovatelia prenechali pozemok do užívania odporcovi a ktorá by dokumentovala vôľu navrhovateľov, získava odporca majetkový prospech a bezdôvodne sa tým obohacuje. V tomto konaní sa navrhovatelia domáhajú vydania bezdôvodného obohatenia za obdobie od 8.1.2012 do 8.1.2014. Uvedené skutkové a právne okolnosti medzi účastníkmi konania nie sú sporné, pretože odporca ich nikdy nespochybňoval ani v predchádzajúcich konaniach vedených na Okresnom súde Považská Bystrica od roku 2005. Poukázali na to, že navrhovatelia mali snahu s odporcom sa dohodnúť na výške náhrady za užívanie spornej nehnuteľnosti. Odporca však neakceptoval ponuky predložené mu navrhovateľmi na uzavretie nájomnej alebo kúpnej zmluvy. Posledná aktivita odporcu týkajúca sa

uzavretia dohody o poskytnutí náhrady za užívanie nehnuteľnosti bola v roku 2005, t.j. v čase, keď sa niektorí vlastníci pozemkov v k.ú. L. L. domáhali vydania bezdôvodného obohatenia súdom (konania vedené pod sp. zn. 6C/58/2005, 8C/166/2004 ai.) V tomto čase odporca navrhovateľom predložil návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy, v ktorej ponúkol nájom 0,398 Eur/m² a alternatívne aj kúpnu zmluvu, na základe ktorej by vlastníci nehnuteľností previedli vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 1,659 Eur/m². Odporcom navrhované nájomné a kúpna cena nereflektovali trhovú cenu nehnuteľností a ani trhovú nájom. Uviedli ďalej, že navrhovatelia v decembri 2007 bolo založené Spoločenstvo vlastníkov nehnuteľností SIHOŤ so sídlom Považské Podhradie, ktorého účelom je chrániť a naplňať záujmy vlastníkov nehnuteľností, nachádzajúcich sa v časti obce Považské Podhradie nazývanej Sihot'. Ide o nehnuteľnosti, ktoré sú dotknuté užívateľskými právami odporcu. V rámci tohto spoločenstva taktiež opakovane vyzvali navrhovateľa na spoločné rokovanie o výške nájomného resp. o výške kúpnej ceny a alternatívne ho vyzvali na vypratanie sporných nehnuteľností. Odporca však nepovažoval za potrebné na listy reagovať. Neochota odporcu rokovať a dospieť na základe vzájomných rokovaní k relevantným záverom je nepochybná a svedčí o nej aj množstvo konaní vedených na Okresnom súde v Považskej Bystrici. Navrhovatelia žiadali, aby im odporca zaplatil 2,3 Eur za m², za užívanie výmery 534 m² za obdobie dvoch rokov späť od prania návrhu , celkovo 2488,44 Eur. Takto určená výška bezdôvodného obohatenia je žiadaná s ohľadom na všetky iné konania vedené na Okresnom súde Považská Bystrica, ich dlhodobý priebeh a najmä na súdom avizované rozsiahle znalecké dokazovanie pre celú oblasť odporcom užívaných nehnuteľností a podľa názoru navrhovateľov tendenčný znalecký posudok Ústavu súdneho inžinierstva Žilina v inom konaní vedenom na Okresnom súde Považská Bystrica. Dospeli k záveru, že je hospodárne a spravodlivé vychádzať zo skôr podaných znaleckých posudkov , ktoré sú však len jedným z možných dôkazných prostriedkov, ktoré má súd k dispozícii v rámci dokazovania.

Okresný súd Považská Bystrica vo veci rozhodol platobným rozkazom sp. zn. 4Ro /2/2014 - 35, zo dňa 15.4.2014, ktorým návrhu navrhovateľov v celom rozsahu vyhovel. Odporca však proti vyššie uvedenému platobnému rozkazu podal v zákonnej lehote odpor, v ktorom namietal výšku, ktorú uplatňujú navrhovatelia v tomto konaní. Uviedol, že prejavoval a naďalej prejavuje interest o zmiernení usporiadanie užívateľských vzťahov aj k dotknutej nehnuteľnosti, pričom však na druhej strane stabilizovanie a dosiahnutie dohody o výške ceny nájmu predmetných pozemkov nie je s ohľadom na nekompromisné a výrazne vysoké požiadavky navrhovateľov a ostatných vlastníkov pozemkov v rámci areálu Stavebnín odporcu dobre možné čo rezultuje do skutočnosti, že odporca tieto užíva bez uzatvorenej nájomnej zmluvy, ktorej podpísanie nie je možné dosiahnuť aj pre správanie navrhovateľov. Uviedol ďalej, že navrhovatelia vo svojom návrhu konštatujú, že celkovo bolo a je od roku 2005 vedených na Okresnom súde Považská Bystrica 23 konaní, v ktorých malo byť vypracovaných viac ako 17 znaleckých posudkov, pravdepodobne na určenie výšky bezdôvodného obohatenia (analogicky nájmu), vychádzajúc z čoho navrhovatelia požadujú , aby súd uložil odporcovi povinnosť vydať / zaplatiť bezdôvodné obohatenie za užívanie nehnuteľnosti o výmere 534 m² za dva roky späť od podania návrhu vo výške 2.488,44 Eur. Navrhovatelia uvádzajú, že táto žalovaná suma zodpovedá hodnote bezdôvodného obohatenia na úrovni 2,33 Eur/m²/ročne, ktorá má zodpovedať aritmetickému priemeru skôr určenej ceny nájmu za 1 m² v predchádzajúcich konaniach znížená na úroveň ako bola dohodnutá na poslednom stretnutí vlastníkov nehnuteľnosti a ktorá má reflektovať posledné podávané posudky v obdobných veciach a kúpnu cenu obdobných nehnuteľností v danej lokalite. Odporca uviedol, že vyššie uvedenému vyjadreniu navrhovateľov o uplatňovaní výšky bezdôvodného obohatenia v sume 2,33 Eur/m²/ročne nie úplne rozumie, nakoľko ak by mal zobrať na zreteľ predovšetkým posledné podávané posudky v obdobných veciach, tak by musel vychádzať najmä zo znaleckého posudku Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline č. 92/2013 zo dňa 9.4.2013, ktorým bola určená výška nájmu analogicky bezdôvodného obohatenia metódou polohovej diferenciácie vo výške 1,55 Eur/m²/ročne , ktorý bol podaný v konaní medzi úplne identickými účastníkmi konania v konaní vedenom na Okresnom súde Považská Bystrica pod sp. zn. 7C/158/2011. Poukázal ďalej na znalecký posudok Ing. Tatiany Klincovej č. 50/2013 zo dňa 4.11.2013, ktorým bola určená výška nájmu analogicky bezdôvodného obohatenia metódou polohovej diferenciácie vo výške 1,683 Eur/m²/ročne a pri použití metódy porovnávania vo výške 1,83 Eur/m²/ročne v konaní vedenom na Okresnom súde Považská Bystrica pod sp. zn. 6C/194/2012. Ďalej poukázal na znalecký posudok Ing. Tatiany Klincovej č. 51/2013 zo dňa 8.11.2013, ktorým bola určená výška nájmu analogicky bezdôvodného obohatenia metódou polohovej diferenciácie vo výške 1,672Eur/m²/ročne v konaní vedenom na Okresnom súde Považská Bystrica pod sp. zn. 6C/47/2013, pričom aritmetický priemer vyššie konštatovaných znaleckých posudkov rezultuje do nájmu vo výške 1,639Eur/m²/ročne a nie ako tvrdia navrhovatelia vo výške 2,33Eur/m²/ročne. Odporca bol

toho názoru, že zo žiadneho priameho listinného dôkazu teda najmä uzatvorenej nájomnej zmluvy k. ú. Považské Podhradie v areáli alebo bezprostrednom okolí areálu stavebnín RAVEN, a.s. nevyplýva, že cena nájmu predmetnej nehnuteľnosti patriacej navrhovateľom by bola v k. ú. Považské Podhradie, areál stavebnín odporcu niekedy vyššia ako 1,66Eur/m², o čom explicitne zodpovedá aj zmluva o nájme pozemkov zo dňa 2.9.2010 na prenájom pozemkov situovaných v areáli stavebnín RAVEN, a.s. patriacich prenajímateľom Y. L., W. P., O. T., W. G. a Petříková Daniela, pri cene nájmu 1,66 Eur/m² uzatvorená medzi uvedenými prenajímateľmi a odporcom RAVEN, a.s. ako nájomcom. Navrhol ustanoviť znalca z odboru oceňovania nehnuteľností za účelom stanovenia bezdôvodného obohatenia / analogicky nájmu za užívanie nehnuteľnosti patriacej navrhovateľom zapísanej na LV č. XXXX a to za žalované obdobie od 8.1.2012 do 8.1.2014.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením návrhu a listinných dôkazov k tomuto návrhu pripojených, oboznámením odporu odporcu a listinných dôkazov k tomuto odporcu pripojených, vyjadrenia navrhovateľov k podanému odporu spolu s dôkazmi, ktoré k tomuto vyjadreniu boli predložené, výsluchom právneho zástupcu navrhovateľov a právneho zástupcu odporcu, oboznámením listu vlastníctva č. XXXX k. ú. L. L., znaleckého posudku č. 108/201 Ústavu stavebnej ekonomiky, s.r.o. Bratislava, výsluchom svedka N. Y. B., oboznámením znaleckého posudku č. 12/2015 Slovenskej znaleckej a prekladateľskej, s.r.o., Banská Bystrica, výsluchom znalca Ing. Vladislava Pražmu, oboznámením námietok odporcu k znaleckému posudku č. 12/2015.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že na LV č.XXXX k. ú. L. L. sú navrhovatelia zapísaní ako spoluvlastníci parcely KNC XXX/XX o výmere 534 m², navrhovatelia 1/ až 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi v podiele 1 -iny a navrhovatelia 4/ a 5/ v podiele 1/8-iny.

Medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že predmetnú nehnuteľnosť užíva a aj v žalovanom období od 8.1.2012 do 8.1.2014 užíval odporca a to na podnikateľské účely a spôsobom ako to uvádzali navrhovatelia v návrhu. Odporca tieto skutočnosti v konaní nenamietal. Taktiež medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že ohľadom dotknutých pozemkov navrhovatelia s odporcom neuzatvorili nájomnú zmluvu a tiež, že odporca za žalované obdobie neplatil vlastníkom týchto pozemkov žiadnu odplatu a to z dôvodu, že nedošlo k dohode ohľadom výšky nájomného.

Z kúpnych zmlúv predložených navrhovateľom k vyjadreniu k odporu súd zistil, že sa jedná o kúpne zmluvy, pri ktorých vklad bol povolený v roku 2013 a 2014 , vo väčšine prípadov sa jedná o predaj ornej pôdy, kde cena sa pohybovala od 20 Eur za m² do 50 Eur za m² s výnimkou kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku KNE č. XXX, kde bola cena dohodnutá 234,65 Eur za m². Všetko sa jedná o pozemky nachádzajúce sa v k. ú. L. L..

Z nájomných zmlúv, ktoré navrhovatelia pripojili k vyjadreniu k odporcu súd zistil, že k. ú. Považské Podhradie sa týkajú 4 nájomné zmluvy, z toho 2 zmluvy sú podnájomné.

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 Eur a m² pri prenajatí pozemkov o výmere 707 m² to predstavuje sumu 3,098 Eur za m² 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.

Tretia nájomná zmluva je uzatvorená dňa 1. 1. 2012, týka sa nájmu jedného parkovacieho miesta o rozlohe 4 x 5 m² v priemyselnom areáli, pričom nájomný vzťah bol uzatvorený na dobu určitú, a to od 1. 1. 2012 do 31. 3. 2012 s tým, že nájomné bolo dohodnuté 20 Eur mesačne. Pri rozlohe prenajatej plochy 20 m² je teda cena nájmu 12 Eur na m²/rok.

Štvrtá nájomná zmluva uzatvorená dňa 31.1.2013 bola uzavretá na dobu neurčitú od 1.2.2013 s cenou nájmu 331,90 eur mesačne za parkovacie plochy a 12 Eur mesačne za pokrytie vonkajších vplyvov.

Z predmetnej zmluvy súd zistil, že bola uzatvorená medzi dvoma prenajímateľom, ktorý v predloženej zmluve nie je označený a fyzickou osobou - podnikateľom v k. ú. C..

Zo znaleckého posudku predloženého navrhovateľmi v priebehu konania č. 108/2014, ktorý vypracoval Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o., Bratislava súd zistil, že znalecká organizácia určila všeobecnú hodnotu pozemku zapísaného na LV č. XXXX k. ú. L. L. metódou polohovej diferenciacie vo výške 28 240 Eur a nájom v roku 2012 vo výške 2,243 Eur /m²/rok, v roku 2013 vo výške 2,119 Eur /m²/rok a v roku 2014 vo výške 1,917 Eur/m²/rok.

Z rozsudkov, ktoré pripojil odporca k svojmu odporu je zrejmé, že sa jedná o iné posudzované obdobie s tým, že v rozsudku č. k. 7C/199/2012-471 je to obdobie od 1. 8. 2010 do 31. 7. 2012, v rozsudku č. k. 10C/180/2009-333 je to obdobie od 1. 1. 2009 do 16. 12. 2009. Posudzovaným obdobím v rozsudku č. k. 10C79/2012 je obdobie od 23. 4. 2010 do 23. 4. 2012, ďalej v rozsudku 7C/158/2011-531 je posudzovaným obdobím obdobie od 19. 10. 2009 do 19. 10. 2011, a teda rozhodne súd nemohol určiť cenu nájmu za m², resp. výšku bezdôvodného obohatenia s prihliadnutím na tieto dôkazy bez toho, aby vo veci bolo nariadené znalecké dokazovanie.

Vzhľadom na námietky odporcu voči znaleckému posudku č. 108/2014 sú vypočul riešiteľa, ktorý vypracoval znalecký posudok za znaleckú organizáciu Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o., Bratislava N.. Y. B. L..

Z výsluchu svedka N.. Y. B. L.. Mal súd za preukázané, že na strane 3 znaleckého posudku sú uvedené podklady a to v tabuľke, ktoré podklady obdržali od zadávateľa a pod tabuľkou je zoznam dokladov, ktoré si zabezpečili sami. Zároveň je tam uvedené, v akej forme listiny od zadávateľa obdržali. Pri stanovení hodnoty jednotlivých koeficientov znalec vychádzal zo skutkového stavu, samotných pozemkov, ich tvaru, prístupnosti a vybavenia, pokiaľ toto nebolo zahrnuté v iných koeficientoch, tak celková hodnota koeficientu vybavenia vychádza z toho, že znalec otázkou a odpoveďou na jednotlivé koeficienty vytvorí výsledný koeficient polohovej diferenciacie, ktorým sa vynásobí východisková hodnota pozemku. Preto aj koeficient povyšujúcich faktorov bol zvolený do hodnoty 2,5 v príslušnom rozmedzí tak, aby výsledná všeobecná hodnota pozemku korešpondovala so všeobecnou hodnotou pozemkov reálne obchodovateľných na realitnom trhu v danom čase a lokalite. Na strane 22 a následne v ďalších stranách v jednotlivých tabuľkách boli koeficienty uplatnené pri výpočtoch. Výsledná všeobecná hodnota pozemku nie je len mechanickým násobením jednotlivých koeficientov, ale určitou úvahou znalca o všeobecnej hodnote pozemkov v danom mieste a čase. Ostatné koeficienty umožňujú úpravu ceny v určitých rozmedziach, práve koeficient K_z a K_r sú koeficienty, ktoré buď výslednú cenu upravujú smerom hore alebo smerom dole tak, aby konečná výsledná všeobecná hodnota pozemku bola objektivizovaná na príslušnú všeobecnú hodnotu v danom mieste a čase. Preto úvaha na koeficient vo výške 2, 5 a nie 2 alebo 3, lebo výsledná všeobecná hodnota by nezodpovedala trhovej hodnote pozemku. Uviedol ďalej, že zákonodarca dal vo vyhláške možnosť použitia rozpätie koeficientov K_r a K_z v určitých rozmedziach, aby mohol znalec premietnuť svoj odborný názor. Obdobne je to aj pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, kde sa odpovedá na obdobné koeficienty, ktorých je 19 a najväčšia váha je na poslednom koeficiente. Vyhláška 492/2004 Z.z. od roku 2004 dáva najväčšiu váhu pri stanovovaní akejkoľvek všeobecnej hodnoty či už pozemkov alebo nehnuteľností na názor znalca. Samozrejme vyhláška požaduje, aby ten názor znalca bol odôvodnený. Toto je to, že táto tvorba koeficientov je určitým vysvetlením myšlienkového pochodu kupujúceho alebo predávajúceho, prečo je pozemok alebo nehnuteľnosť viac alebo menej bonitná na realitnom trhu. Opäť je to na zvážení znalca, aký typ nehnuteľnosti sa posudzuje, pretože výsledná posudzovaná nehnuteľnosť má inú cieľovú potrebu. Samotný spôsob výpočtu úrokovej miery podrobne popísali na stranách 35 - 39 znaleckého posudku, kde zdôvodnili použitie úrokovej miery, ktorú prevzali z emisií štátnych dlhopisov NBS za príslušné roky, pre ktoré vykonávali 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%. Legislatívne nie je upravený postup, ktorý by znalci ukladal povinnosť použiť nejaký spôsob určenia úrokovej miery alebo konkrétne úrokovú mieru, vyhláška tento spôsob nestanovuje, ostáva tvorba alebo voľba úrokovej miery na odbornosti znalca a na zdôvodnení v znaleckom posudku. Vyhláška hovorí len o tom, že sa úroková miera dosadí do výpočtu v percentuálnom tvare.

Nakoľko odporca aj po výsluchu svedka N.. Y. B. L.. navrhoval nariadenie znaleckého dokazovania na určení výšky bezdôvodného obohatenia, Okresný súd Považská Bystrica uznesením zo dňa 3.3.2015 sp.

zn. 4C/138/2014-217 ustanovil znaleckú organizáciu Slovenská znalecká a prekladateľská s.r.o., Banská Bystrica, ktorej súd uložil znaleckú úlohu vykonať ohliadku na mieste samom, vyjadriť sa k správnosti záverov znaleckého posudku č. 105/2014 Ústavu stavebnej ekonomiky s. r. o., v časti určenia výšky nájomného za užívanie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 3836 k. ú. Považské Podhradie za obdobie od 1.1.2012 do 31.1.2014 a v prípade ak znalecká organizácia dospeje k inému záveru ako znalecká organizácia zhora, nech určí všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - parcely KN C XXX/XX orná pôda o výmere 534 m², zapísanej na LV č. XXXX k. ú. L.É. L. a vyčíslil výšku ročného nájomného na 1m² vzhľadom k cene pozemku za obdobie od 8.1.2012 do 8.1.2014.

Znalecká organizácia vo veci podala znalecký posudok č. 12/2015, v ktorej vypočítala všeobecnú hodnotu posudzovanej nehnuteľností v celkovej výške 15 200 Eur a cenu nájmu za rok 2012 vo výške 2,391 Eur /m²/ rok, t.j. 1 276,79 Eur, za rok 2013 vo výške 2,298/m²/rok, t.j. 1 227,13 Eur a za rok 2014 vo výške 2,280/m²/rok, t.j. za mesiac január 2014 vo výške 101,46 Eur

Znalec v časti 2. znaleckého posudku- Stanovenie všeobecnej hodnoty odôvodnil výber použitej metódy s tým, že posudok vypracoval pri použití metódy polohovej diferenciácie, aplikoval koeficient zvyšujúcich faktorov (kz) 2,40, pretože pozemky sú určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad zastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), koeficient redukujúcich faktorov (kr) uviedol, že neexistuje. V závere znaleckého posudku v časti 3. znalec uviedol, že pri stanovení všeobecnej hodnoty posudzovaných pozemkov vychádzal z vyhl. MS SR č. 254/2010 Z.z..

Odporca podal proti ZP č. 12/2015 námietky, v ktorých znalecký posudok namietal v celom rozsahu. Predovšetkým namietal, že cena nájmu za 1 m² tak, ako bola stanovená znalcom je neadekvátna, nezodpovedá hodnote dotknutých nehnuteľností v danom mieste a čase. Znalec v rozhodnom období stanovil hodnotu nájmu na úrovni 2,39 Eur za m²/ rok až 2,28 Eur za m²/rok, pričom takto stanovená hodnota nie je objektívna, čoho podľa odporcu nesporným dôkazom súd iné znalecké posudky, ktoré vypracoval Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ako aj Ing. Tatiana Klincová, ktorí ustálili hodnotu nehnuteľností v porovnateľnom období v areáli stavebnín Raven na úrovni 1,55 Eur ročne až 1,68 Eur ročne, teda podstatne v nižšej hodnote. Poukázal na to, že vo všetkých znaleckých posudkoch bola všeobecná hodnota určovaná metódou polohovej diferenciácie a teda nie je možné, aby boli rozdiely tak veľké. Podľa odporcu v znaleckom posudku absentuje primerané zdôvodnenie znaleckých zistení vo vzťahu k uplatneniu a výberu konkrétnych hodnôt koeficientov dosadzovaných do vzorca, pre výpočet koeficientu polohovej diferenciácie, pričom práve takto vypočítaná veličina je spolu s východiskovou hodnotou určujúca pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá hodnota je v konečnom dôsledku rozhodujúca pre stanovenie výšky nájmu za m² posudzovaných nehnuteľností. To, že znalec stanovil cenu nájmu, ktorá nezodpovedá všeobecnej trhovej cene nájmu v danom mieste a čase bolo okrem iného spôsobené aj tým, že ako koeficient zvyšujúcich faktorov („Kz“) použil vo výške 2,40, teda absolútne v rozpore so skutkovým stavom dotknutých nehnuteľností, pretože tento koeficient sa pohybuje v rozmedzí od 1 do 3 a znalec v znaleckom posudku použil daný koeficient na hornej hranici zákonom stanoveného intervalu, pričom použitie takéhoto vysokého koeficientu presvedčivo nezdôvodnil. V tejto súvislosti odporca poukázal na to, že napr. Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity použil tento koeficient v hodnote 1,80 a to v znaleckom posudku vypracovanom v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 7C/199/2012. Odporca rozporoval tiež to, že znalec pri stanovení obdobia predpokladanej návratnosti investície tzv. premennej „n“, ktorá je jednou z ďalších veličín, ktoré sa dosadzujú do vzorca na výpočet nájmu použil obdobie 15 rokov, čo je opätovne na hornej hranici, keďže podľa vyhlášky č. 490/2004 Z.z. môže znalec vzhľadom na skutkové okolnosti vychádzať z rozmedzia 15 až 40 rokov s tým, že čím je hodnotená nehnuteľnosť bonitnejšia, teda nachádza sa v centrálnych sídelných útvaroch, tým je obdobie návratnosti kratšie. Znalec presvedčivo nezdôvodnil použitie tejto doby návratnosti investícií, pričom znalecké posudky Ústavu súdneho inžinierstva a Ing. Klincovej počítajú s dobou návratnosti 20 rokov. Tak to bolo opätovne v posudku, ktorý bol podaný v konaní 7C/ 199/2012.

Znalec Ing. Vladislav Pražma, ktorý pre znaleckú organizáciu Slovenská znalecká a prekladateľská s.r.o. vypracoval znalecký posudok č. 12/2015 bol vypočutý na pojednávaní dňa 12.11.2015. K námietkam odporcu uviedol, že sa stotožňuje so závermi znaleckého posudku č. 108/2014, ktorý vypracoval Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o., Bratislava. Uviedol, že pokiaľ na strane 7, 9, 10 znaleckého posudku poukazuje na LV č. 3908, k. ú. Považské Podhradie, má správne byť uvedené LV č. 3836 k. ú. Považské

Podhradie. Uviedol, že pri výbere hodnoty koeficientu zvyšujúcich faktorov zohľadnil svoj subjektívny názor, pričom zohľadňoval polohu pozemku v danom katastrálnom území, jeho využitie a možnosť napojenia na inžinierske siete. V zákone nie je presne uvedené použitie tohto koeficientu, je tam len rozpätie I až 3. Použitie každého koeficienta má vplyv na výšku nájmu, tak aj použitie tohto koeficientu má vplyv na výšku nájomného v danom prípade. Predmetný koeficient použil v súlade s vyhláškou. Uviedol ďalej, že hodnotu koeficientu doby návratnosti investície použil 15 rokov (rozpätie je od 15 rokov do 40 rokov) pretože tak mu to odporúča literatúra a počítačový program, je to na výbere znalca. Koeficient doby návratnosti investície 15 rokov použil na stav vlastníckych vzťahov v danom areáli. Keby boli pozemky vo vlastníctve tej istej osoby ako stavby a takto by sa prenajímali, použil by inú dobu návratnosti investícii a to vyššiu ako v prípade, keď pozemok a stavby na ňom postavené sú vo vlastníctve rozdielnych subjektov. Mal za to, že vyššia doba ako 15 rokov, vzhľadom na vzťahy medzi vlastníkmi pozemkov a vlastníkmi nehnuteľnosti by bola neobjektívna, pretože za dlhšiu dobu ako 15 rokov môžu nastať ďalšie zmeny. Doba návratnosti investícii 15 rokov nemá nič spoločné s lukratívnosťou pozemkov, pri dobe návratnosti investícii predpokladal čo by nájom mohol priniesť. Pokiaľ sa týka rozdielu návratnosti investície viac ako 15 rokov napr. na 25 aj 40 robil prepočty, kde rozdiel medzi návratnosťou investície 15 rokov a 25 je nájom za 1m² cca 0,90 Eur za 1m², jedná sa z jeho pohľadu za zanedbateľné rozdiely. Pri výpočte nájmu, keď dosadil úrokovú mieru do vzorca pre výpočet nájmu vo výške 0,75 %, 0, 25 % a 0,15 %, používal takú úrokovú mieru ako bola vtedy platná na základe podkladov vydaných ECB. Použitie úrokovej miery tak ako ju použil a jej dosadenie do vzorca ovplyvňuje výšku celkového nájmu a to v takej miere, že keď si zoberieme jednotlivé obdobia, ktoré boli predmetom výpočtu nájmu, tak pri týchto rozdielnych sadzbách 0,75, 0,25 a 0,15 % vychádza výsledný nájom pri použití obdobia 15 rokov 2,391, 2,298 resp. 2,28 Eur. Aj zmena úrokových sadzieb v tomto prípade priniesla minimálnu zmenu vo výslednej hodnote nájmu.

Právny zástupca odporcu žiadal, aby súd vo veci nariadil ďalšie dokazovanie, vzhľadom k tomu, že znalec nedokázal podľa neho presvedčivo obhájiť závery svojho znaleckého posudku a zdôvodniť sporné koeficienty a z tohto dôvodu je znalecký posudok nepreskúmateľný. Súd jeho návrhu nevyhovел a navrhovaný dôkaz nevykonал, pretože je toho názoru, že znalecká organizácia zodpovedala jednotlivé otázky a jej riešiteľ znaleckej úlohy odpovedal na námietky podľa súdu presvedčivo, pričom v znaleckom posudku a pri svojej výpovedi jednoznačne zdôvodnil, prečo použil metódu polohovej diferenciacie, prečo použil koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 2,4 a tiež zdôvodnil, prečo použil dobu návratnosti investícii 15 rokov.

Podľa § 451 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 Občianskeho 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.

Z vykonaného dokazovania mal súd za nesporne preukázané, že odporca aj v období od 8.1.2012 do 8.1.2014 bez právneho dôvodu užíval pozemok zapísaný na LV č. XXX k. ú. L. L. o celkovej výmere 534 m². Predmetný pozemok užíva odporca a aj užíval na podnikateľské účely, pričom preukázateľne vlastníkmi týchto pozemkov sú navrhovatelia. Užívaním pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve navrhovateľov bez toho, aby došlo k uzavretiu zmluvy, na základe ktorej by navrhovatelia prenechali odporcovi pozemok užívania, sa jednoznačne odporca na ich úkon bezdôvodne obohatil, teda získal majetkový prospech, čo znamená, že podľa § 451 Občianskeho zákonníka mu vznikol záväzok bezdôvodné obohatenie vydať navrhovateľom.

Odporca v priebehu konania nerozporoval, že predmetnú nehnuteľnosť v rozsahu ako uvádzajú navrhovatelia skutočne užíval pre svoje podnikateľské účely. V danom prípade za užívanie tohto pozemku bez akéhokoľvek právneho dôvodu musí preto navrhovateľom zaplatiť peňažnú náhradu v zodpovedajúcej výške všeobecnej hodnoty nájomného za dva roky spätne od podania návrhu. Súd poukazuje na to, že výška bezdôvodného obohatenia predstavuje peňažnú odplatu za užívanie pozemkov, ktoré by navrhovatelia ako prenajímatelia mohli dosiahnuť v danom mieste a čase od

užívateľa titulom nájomného na základe riadne uzatvorenej nájomnej zmluvy s užívateľom. Vzhľadom k tomu, že navrhovatelia podľa názoru súdu nepredložili dostatočné dôkazy, ktoré by mohli byť bez ďalšieho znaleckého dokazovania podkladom pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia vo veci bolo nariadené znalecké dokazovanie a súd sa so závermi znaleckého posudku č. 12/2015 plne stotožnil a výšku peňažnej odplaty určil podľa tohto znaleckého posudku. Keďže však znalec pri výpočte výšky nájmu za obdobie od 8.1.2012 do 8.1.2014 počítal nájom bez toho, aby výšku nájmu prepočítal presne na dni, súd tento matematický prepočet urobil a z neho je zrejmé, že za obdobie od 8.1.2012 do 31.12.2012 sa jedná o nájom vo výške 1251,92, za obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013 vo výške 1 227,13 Eur a od 1.1.2014 do 8.1.2014 vo výške 3,382 Eur, spolu vo výške 2 482,43 Eur. Keďže navrhovatelia 1/ až 3/ sú spoluvlastníkmi každý podiele 1-ina, na každého pripadá suma 620,60 Eur (2482,34 Eur / 4) Navrhovatelia 4/ a 5/ sú spoluvlastníkmi každý podiele 1/8-ina , na každého pripadá suma 310,30 Eur (2482,34 Eur / 8) Eur. Vzhľadom na vyššie uvedené súd preto v danom rozsahu návrhu vyhovel a vo zvyšnej časti súd návrh zamietol.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania, výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa ustanovenia § 3 Nariadenia vlády č. 87/95 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení platnom pre rozhodné obdobie výška úrokov z omeškania je o 5 % -uálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba ECB platná k 1. dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Navrhovatelia žiadali priznať zo žalovanej sumy úrok z omeškania od podania návrhu, t.j. od 8.1.2012. Súd uplatnený úrok z omeškania priznal len zo sumy, ktorú považuje za dôvodne uplatnenú, pričom úroková sadzba bola navrhovateľmi správne určená, teda navýšená o 5 %-uálnych bodov oproti úrokovej sadzbe určenej ECB, ktorá v rozhodnom období stanovila túto úrokovú sadzbu vo výške 0,25 %.

Keďže navrhovatelia 1/ až 3/ sa návrhom domáhali zaplatenia sumy každý vo výške 622,11 Eur a navrhovatelia/ 4/ a5/ zaplatenia sumy každý vo výške 311,05 Eur a súd vyhovel navrhovateľom 1/ až 3/ do 620,60 Eur a navrhovateľom 4/ a5/ do sumy 310,30 Eur, vo zvyšku návrh zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku tak, že priznal navrhovateľom plnú náhradu trov konania, keďže ich úspech je prevažný a neúspech majú je len v nepatrnej časti. Súd im preto priznal plnú náhradu trov konania, ktoré im vznikli titulom zaplateného súdneho poplatku za návrh vo výške 149 Eur a taktiež súd priznal navrhovateľom aj trovy právneho zastúpenia, ktoré právna zástupkyňa navrhovateľov vypočítala z priznanej sumy s poukazom na to, že navrhovatelia boli v tomto konaní zastúpení postupne dvomi advokátmi. Keďže sa jedná o zastupovanie piatich navrhovateľov, je hodnota 1 úkonu právnej služby vo výške 84,66 Eur z priznanej sumy. Právna zástupkyňa vyčíslila trovy právneho zastúpenia nasledovne:

Advokátska kancelária JUDr. Jozef Plačko, s.r.o. - 6 úkonov právnej služby: a to prevzatie zastupovania vrátane prvej porady s klientmi, podanie žaloby na súd, vyjadrenie k podanému odporu zo dňa 20.5.2014, zastupovanie na pojednávaní pred Okresným súdom Považská Bystrica dňa 26.8.2014, 3.2.2015, zastupovanie na ohliadke dňa 20.5.2015, 4 x réžijný paušál á 8,04 Eur, 2 x réžijný paušál á 8,39 Eur. Spolu vo výške 556,90 Eur.

Právna zástupkyňa navrhovateľov JUDr. Jana Ježíková za zastupovanie navrhovateľov žiadala priznať odmenu za tri úkony právnej služby a to za prevzatie veci, zastupovanie na pojednávaní dňa 1.10.2015 (1-na hodnoty úkonu za účasť na pojednávaní, ktoré bolo odročené bez prejednávania veci) a dňa 12.11.2015, 3 x réžijný paušál á 8,39 Eur, spolu vo výške po 215,65 Eur. Odmena za 9 úkonov právnej služby tak predstavuje 772,55 Eur.

Súd prehodnotil uplatnené trovy právneho zastúpenia a trovy konania účastníkov konania a dospel k záveru, že sú správne a dobre vypočítané , a preto súd navrhovateľom priznal náhradu trov konania a právneho zastúpenia vo výške ako ich právna zástupkyňa uplatnila.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu na Krajský súd do Trenčína, v troch vyhotoveniach.

Podľa § 42 ods. 3 O. s. p. musí byť z podaného odvolania 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 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42ods. 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 O. s. p. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno zdôvodniť len tým, že: a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, za 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 vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.