

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 4C/66/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5114206498
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Sýkorová
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2015:5114206498.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina, v konaní pred samosudkyňou JUDr. Ivetou Sýkorovou, v právnej veci navrhovateľa: V. Z. W., nar. XX.X.XXXX, bytom: H. - D. H., S. XXX/XX, občan SR, zastúpený splnomocneným zástupcom: N. Miloš Gero, advokát, so sídlom: Štefánikova 217, 014 01 Bytča, proti odporcovi: Biblické centrum, Plevník - Drienové 12, 018 26 Plevník - Drienové, zastúpený: Ing. Antonom Uríkom, IČO: 36 123 391, zastúpeného splnomocneným zástupcom: JUDr. Magda Poliačiková, advokátka, s.r.o., so sídlom: 010 01 Žilina, Národná 17, IČO: 36 848 654, o vydanie bezdôvodného obohatenia, takto

r o z h o d o l :

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 26.02.2014 domáhal, aby súd zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľovi sumu 4.051,635 € spolu s úrokmi z omeškania vo výške 139,30 € titulom bezdôvodného obohatenia získaného za neoprávnené užívanie pozemku reg. CKN parc.č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 864 m², zapísaný na LV č. XXXX k.ú. D. H. pod por.č. 1 na meno navrhovateľa v celosti. Na odôvodnenie návrhu ďalej uviedol, že odporca je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Bytča, katastrálny odbor ako synagóga č.súp. XXX, postavená na pozemku reg. CKN parc.č. XXXX/X v k.ú. D. H. na LV č. XXXX, ktorú nehnuteľnosť nadobudol odporca do výlučného vlastníctva titulom darovacej zmluvy V 856/2002-25/03. Navrhovateľ nadobudol pozemok parc.č. CKN XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 864 m² do výlučného vlastníctva titulom kúpnej zmluvy V 604/08 zo dňa 06.06.2008. Nakoľko navrhovateľ po kúpe nehnuteľnosti zistil, že táto je zastavaná sčasti budovou odporcu, vyzval ho písomne na majetko-právne vysporiadanie nehnuteľnosti. Pri osobných stretnutiach konaných v kancelárii právneho zástupcu navrhovateľa bol niekoľkokrát daný prísľub zo strany odporcu, že nehnuteľnosť odkúpi, resp. pri nezískaní finančných prostriedkov bude medzi navrhovateľom a odporcom podpísaná nájomná zmluva. Dňa 10.08.2009 zaslal navrhovateľ odporcovi dva exempláre nájomných zmlúv, ako to bolo dohodnuté na osobných stretnutiach. Nakoľko odporca nepodpísal nájomnú zmluvu a bez súhlasu navrhovateľa vykonával výkopové práce na nehnuteľnosti, ktorej nie je vlastníkom a ktoré práce do podania žalobného návrhu nie sú odstránené, vyzval navrhovateľ odporcu na opätovné podpísanie nájomnej zmluvy a zaplataenie ceny nájmu a upozornil ho na porušovanie § 127 ods. 1 OZ. Navrhovateľ vyzval odporcu listom zo dňa 11.08.2010 na zastavenie prác a podpísanie nájomnej zmluvy, kde následne odporca nájomnú zmluvu bez udania dôvodu nepodpísal. Odporca tým, že neoprávnené užíva predmetný pozemok CKN parc.č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 864 m², ktorý je vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa, sa týmto bezdôvodne obohacuje. Medzi účastníkmi nikdy nedošlo k uzavretiu akejkoľvek zmluvy, ktorá by umožňovala odporcovi tento pozemok užívať, a to ani konkludentne. Odporca v užívaní tohto pozemku nebol ani dobromyseľný, nakoľko ho navrhovateľ niekoľkokrát upozorňoval na to, že je výlučným vlastníkom predmetného pozemku a žiadal ho o uzatvorenie nájomnej zmluvy. Keďže v tomto prípade bezdôvodné obohatenie spočíva vo výkonoch, má navrhovateľ právo na peňažnú náhradu, za účelom zistenia výšky ktorej si navrhovateľ objednal u

súdneho znalca Doc. Ing. Jána Svrčka, CSc. dňa 31.08.2010 znalecký posudok, na základe ktorého bola určená suma ročného nájomného k predmetnému pozemku CKN parc.č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 864 m², vo výške 2.028,67 €.

Suma bezdôvodného obohatenia ku dňu podania tohto žalobného návrhu, t.j. ku dňu 28.10.2010 (správne má byť uvedené ku dňu 26.02.2014-poznámka súdu) podľa tohto znaleckého posudku predstavuje 169,05 € ako mesačné nájomné a sumu 5,635 € ako sumu denného nájomného:

- Za rok 2012 v sume: 1.784,145 € (od 25.02.2012 do 31.12.2012 za 5 dní v 2. mesiaci suma 28,175 €; za 3. - 12. mesiac suma spolu 1.690,50 €; úroky z omeškania od 25.02. 2012 do 10.07.2012 vo výške 9 % - 25,51 €, úroky z omeškania od 11.07. do 31.12.2012 vo výške 8,75 % - 39,96 €);
- Za rok 2013 v sume: 2.098,34 € (od 01.01.2013 do 31.12.2013 suma spolu 2.028,67 €; úroky z omeškania od 01.01.2013 do 31.01.2013 vo výške 8,75 % - 1,22 €; úroky z omeškania od 01.02.2013 do 07.05.2013 vo výške 9,75 % - 13,87 €; úroky z omeškania od 08.05.2013 do 12.11.2013 vo výške 9,5 % - 51,29 €; úroky z omeškania od 13.01.2013 do 31.12.2013 vo výške 9,25 % 3,29 €);
- Za rok 2014 v sume 308,45 € (od 01.01.2014 do 24.02.2014 suma spolu 304,29 €; úroky z omeškania od 01.01.2014 do 24.02.2014 vo výške 9,25 % - 4,16 €).

Spolu tak suma bezdôvodného obohatenia predstavuje 4.051,635 € a úroky z omeškania 139,30 €. Z hore uvedenej špecifikácie vyplýva obdobie, za ktoré sa navrhovateľ domáha vydanie bezdôvodného obohatenia - od 25.02.2012 do 24.02.2014.

Navrhovateľ k návrhu na začatie konania pripojil výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. D. H., z ktorého súd zistil, že ako výlučný vlastník pozemku parc.č. XXXX/X o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria je vedený navrhovateľ titulom kúpnej zmluvy V 604/08 zo dňa 06.06.2008 - 311/08.

Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. D. H. súd zistil, že ako výlučný vlastník stavby súp.č. XXX synagóga postavená na parc.č. XXXX/X je vedené Biblické centrum Plevník - Drienové 12 v celosti titulom darovacej zmluvy V 856/2002-25/03.

V časti C: Ťarchy LV je ako iný údaj uvedené: Na základe rozhodnutia MK SR č. 3818/90-32 bola do zoznamu kultúrnych pamiatok zo dňa 31.08.1990 zapísaná synagóga pod č. 10498/0 na p.č. XXXX/X - Z XXX/XX-XXX/XX.

Zo znaleckého posudku č. 44/2010, vyhotoveného dňa 21.09.2010 znalcom Doc. Ing. Jánom Svrčkom, CSc. za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemku parc.č. KNC XXXX/X v k.ú. D. H. súd zistil, že všeobecná hodnota pozemku predstavuje 44.003,52 € a všeobecná hodnota nájmu pozemku parc.č. XXXX/X predstavuje 2,348 € / m² ročne, nájomné za celý pozemok predstavuje 2.028,67 € ročne.

Odporca sa k návrhu na začatie konania vyjadril podaním doručeným súdu dňa 11.06.2014, v ktorom poprel pravdivosť tvrdenia navrhovateľa, že by mal užívať časť predmetnej nehnuteľnosti neoprávnene. Vlastnícke právo k tejto budove synagógy, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou, získal odporca darovacou zmluvou, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Bytča dňa 23.01.2003 pod č. V 856/2002. Stavba synagógy nezaberá celú výmeru parcely č. XXXX/X, ale len jej časť. Preto sa navrhovateľ nemôže domáhať náhrady za užívanie celej KNC parc.č. XXXX/X. Stavba budovy synagógy bola postavená v roku 1934 a v tom čase vlastníkom pozemku, aj stavby bola Židovská náboženská obec v Bytči, ktorá odpredala pozemok, aj budovu synagógy spoločnosti Pivovar a sladovňa účasti na spoločnosť v Bytči dňa 21.07.1947, č.d. 1005/1947. Dňa 30.07.1953 pod č.d. 122/1953 došlo k znárodneniu uvedených nehnuteľností v prospech Čs. štátu - Považské pivovary v Bytči. Nie je preto pravdivé tvrdenie, že odporca parc.č. XXXX/X užíva neoprávnene, pretože táto je zastavaná stavbou vo vlastníctve odporcu už od roku 1934 a v tom čase so súhlasom majiteľa pozemku. Je pravdou, že od jari 2010 do konca roka 2010 bola so súhlasom Krajského pamiatkového úradu v Žiline vykonávaná obnova objektu Synagógy, ktorá je evidovaná ako Národná kultúrna pamiatka v ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, zapísaná pod č. 10498/0. Odporca začal postupne po etapách realizovať obnovu sakrálneho objektu, ktorý dovtedy chátral a hrozila jeho úplná deštrukcia a zánik. Prvou etapou obnovy budovy synagógy bolo jej dôsledné vyčistenie a zabezpečenie spracovania prípravnej a projektovej dokumentácie. Následne bola na objekte obnovená konštrukcia krovu a položená nová strešná krytina (hlinená škridla), v ďalšej etape obnovy Krajský pamiatkový úrad Žilina vyžadoval spracovať reštaurátorský výskum na všetky umelecko-remeselné a výtvarné prvky a detaily, ktoré sa nachádzajú aj v interiéri a exteriéri synagógy, spracovať návrh na ich reštaurovanie a spracovať sanačný projekt odstránenia vlhkosti v obvodových murivách a fasádach objektu. Príprava sanácie objektu voči

zemnej vlhkosti začala v jarných mesiacoch roku 2010 a pokračovala potom, ako KPÚ Žilina vydal k sanačnému projektu záväzné stanovisko dňa 08.11.2010, v ktorom určil dodržiavať požiadavky súvisiace s jeho realizáciou. KPÚ konštatoval, že sanácia objektu synagógy - odstránenie vlhkosti v jej obvodových murivách a fasádach sa ukončila koncom roka 2010. Tieto nevyhnutné stavebné práce slúžiace k záchrane objektu boli vykonávané od objektu budovy max. v šírke 50 - 60 cm z prednej strany, táto časť pozemku bola následne zasypaná a je využiteľná navrhovateľom. Nie je pravdivé tvrdenie navrhovateľa, že by odporca položil na jeho pozemku akékoľvek káble. V súvislosti s údržbou objektu synagógy nevznikla na strane navrhovateľa žiadna škoda a nedošlo ani k znehodnoteniu jeho nehnuteľnosti. V zmysle zák. ustanovenia § 127 ods. 3 OZ vyplýva, že navrhovateľ bol povinný ako vlastník susediaceho pozemku umožniť odporcovi bezplatný vstup na svoj pozemok na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere, nakoľko to nevyhnutne vyžadovala údržba a obhospodarovanie susednej stavby.

Odporca namieta výšku požadovaného ročného nájomného za meter štvorcový, pretože kúpna cena - trhová hodnota predmetu nájmu vyplýva z kúpnej zmluvy V 604/2008 medzi predávajúcim Pivovárom Popper a navrhovateľom vo výške 89.600,- Sk. Odporca poukázal, že vlastník pozemku vlastne žiada v zmysle znaleckého posudku č. 44/2010 ročné nájomné vo výške 2.028,67 €, čo predstavuje 68 % kúpnej ceny pozemku 89.600,- Sk/2.974,17 €, za ktorú navrhovateľ nadobudol nehnuteľnosť. Budova synagógy zaberá 392 m², čo z celkovej výmery pozemku parc.č. XXXX/X o výmere 864 m² predstavuje 45,37 %, ktorá výmera je okrem iného preukázaná platobným výmerom na daň z nehnuteľnosti Mesta Bytča zo dňa 19.02.2010.

Odporca má za to, že je v hrubom rozpore s dobrými mravmi kúpiť pozemok zastavaný kultúrnou pamiatkou za kúpnu cenu 2.974,17 € a potom požadovať ročné nájomné vo výške 2.028,67 €. Žalobca vlastne žiada titulom údajného bezdôvodného obohatenia zaplatať sumu, ktorá je väčšia, ako samotná kúpna cena pozemku. U navrhovateľa možno konštatovať špekulatívny úmysel pri kúpe nehnuteľnosti. Pokiaľ navrhovateľ v žalobe uvádza, že až po kúpe nehnuteľnosti zistil, že na pozemku, ku ktorému nadobudol vlastníctvo, je umiestnená stavba, podľa názoru odporcu nemožno predpokladať vzhľadom na tú skutočnosť, že sa jedná o objekt synagógy v Bytči, teda v bydlisku navrhovateľa, že by navrhovateľ pred kúpou pozemku nebol oboznámený s tým, že prevažná časť pozemku, ktorý kupuje, je zastavaný stavbou synagógy. Z uvedeného je zrejmé, že pozemok kúpil iba z dôvodov majetkového prospechu, ktorý získa od vlastníka stavby, teda pozemok kúpil výlučne zo špekulatívnych dôvodov s cieľom následne toto vlastníctvo zneužívať a požadovať od odporcu platenie nájomného za to, že nehnuteľnosť je zastavaná kultúrnou pamiatkou.

Odporca navrhol, aby si súd pripojil spis OS Žilina č.k. 27C/232/2010 a prerušil konanie do právoplatného rozhodnutia sporu vedeného v konaní na OS Žilina č.k. 27/232/2010 v zmysle § 109 ods. 2 písm. c) O.s.p..

Súd na základe návrhu odporcu uznesením zo dňa 21.10.2014 konanie prerušil až do právoplatného skončenia konania vedeného na OS Žilina pod sp. zn. 27C/232/2010. Po právoplatnom skončení konania 27C/232/2010 súd v konaní pokračoval.

Navrhovateľ podaním doručeným súdu dňa 05.05.2015 žiadal o pripustenie zmeny petitu žalobného návrhu na základe znaleckého posudku č. 80/2011 vypracovaného Ing. Bohuslavom Lučivianským tak, aby súd určil, že odporca je povinný uhradiť navrhovateľovi sumu 2.745,80 € titulom bezdôvodného obohatenia, zároveň žiadal o vytýčenie termínu pojednávania z dôvodu právoplatného skončenia konania č.k. 27C/232/2010.

Súd vyhodnotil uvedený procesný návrh navrhovateľa podľa jeho obsahu a uznesením č.k. 4C/66/2014-57 zastavil konanie v časti uplatneného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 1.305,835 € a v časti uplatneného nároku na zaplatať úrok z omeškania vo výške 139,30 €.

Z rozsudku OS Žilina č.k. 27C/232/2010-146 zo dňa 14.02.2014 súd zistil, že v právnej veci navrhovateľa V. Z. W. proti odporcovi H. centrum - Plevník, Drienové 12, o zaplatať 4.057,27 € s prísl. súd zaviazal odporcu na zaplatať sumu 2.745,80 € titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku parc. č. XXXX/X za obdobie od 6.6.2008 do 31.10.2010, vo zvyšnej časti návrh zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 08.04.2015 čo do odseku 1, v ktorom súd odporcu zaviazal zaplatať navrhovateľovi sumu 2.745,80 € v spojitosti s rozsudkom KS Žilina 6Co/479/2014-187 zo dňa 25.02.2015 a dňa 26.04.2014 čo odsekov 2 a 3, v ktorých bol návrh vo zvyšku zamietnutý a bolo rozhodnuté o náhrade trov konania tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na ich náhradu.

Prvostupňový súd dospel k záveru, že navrhovateľ je aktívne legitimovaný na uplatnenie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia, pretože preukázal, že na jeho úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané, je teda daný základ nároku navrhovateľa na zaplatenie peňažnej sumy od odporcu titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Pri rozhodovaní o výške bezdôvodného obohatenia súd vychádzal z vykonaného dokazovania a vychádzal z listinného dôkazu predloženého odporcom, a to znaleckého posudku Ing. Bohuslava Lučivianskeho, podľa ktorého predstavuje ročný nájom za pozemok 1.372,90 €, nie zo znaleckého posudku vypracovaného Doc. Ing. Jánom Svrčkom, CSc., ktorý predložil navrhovateľ, podľa ktorého predstavuje ročný nájom za pozemok 2.028,67 €. Ani jeden z účastníkov nenavrhoval doplniť dokazovanie a ani nepredložil žiaden ďalší dôkaz, ktorý by sa týkal výšky nároku navrhovateľa. Súd pri rozhodovaní o výške bezdôvodného obohatenia aplikoval ustanovenie § 3 ods. 1 OZ a dospel k takému záveru, že suma tak, ako ju požadoval navrhovateľ, teda spolu 4.057,27 €, by bola v rozpore s dobrými mravmi z dôvodu, že u navrhovateľa sa jedná o špekulatívny úmysel pri kúpe nehnuteľnosti, keďže vzhľadom na tú skutočnosť, že ide o objekt synagógy v Bytči, teda v bydlisku navrhovateľa, nemožno predpokladať, že by navrhovateľ pred kúpou pozemku nebol oboznámený s tým, že prevažná časť pozemku, ktorý kupuje, je zastavaná stavbou synagógy, tiež s poukazom na vyjadrenie navrhovateľa, ktorý uviedol na otázku, za akým účelom nadobudol predmetný pozemok, že si na tento účel nespomína a výslovne uviedol, že uvažoval o predaji pozemku odporcovi, resp. o nájme pozemku. Preto je zrejmé, že pozemok kúpil iba z dôvodov majetkového prospechu, ktorý získa od vlastníka stavby. Tento úmysel navrhovateľa súd vyhodnotil ako zneužívanie práva a preto pri rozhodovaní aplikoval ustanovenie § 3 ods. 1 OZ o dobrých mravoch. Súd sa nestotožnil s obranou odporcu, že sú splnené podmienky na zamietnutie návrhu, najmä s prihliadnutím na ustanovenie o dobrých mravoch, pretože aj odporcovi muselo byť zrejmé pri nadobudnutí stavby do vlastníctva bez pozemku, na ktorom je postavená, ako aj v nasledujúcom období, že nie je v súlade s právnym poriadkom, aby užíval predmetný pozemok zastavaný stavbou bez toho, aby sa akýmkoľvek spôsobom finančne vysporiadal s vlastníkom pozemku. Tá skutočnosť, že stavba je synagógou a národnou kultúrnou pamiatkou a odporca je občianske združenie bez finančných prostriedkov, nič nemení na tom, že je odporca povinný vydať bezdôvodné obohatenie navrhovateľovi, ktorého pozemok užíva a za toto užívanie neplatí žiadnu sumu.

Krajský súd Žilina rozhodol o odvolaní odporcu proti hore uvedenému rozsudku OS Žilina zo dňa 14.02.2014 rozsudkom č.k. 6Co/479/2014-187 zo dňa 25.02.2015 tak, že rozsudok vo výroku, ktorým zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľovi sumu 2.745,80 € potvrdil, pričom vo zvyšnej časti zostal rozsudok okresného súdu nedotknutý. V odôvodnení rozsudku vyslovil krajský súd právny názor, podľa ktorého vyplýva z postupu navrhovateľa, ktorý si uplatňoval bezdôvodné obohatenie za obdobie bezprostredne nasledujúce po kúpe nehnuteľnosti, že odporcu kontaktoval a rokoval s ním ohľadom možného usporiadania vzťahov, pričom ako navrhované riešenie sa javilo podpísanie nájmovej zmluvy, resp. odkúpenie nehnuteľnosti a keďže rokovania medzi účastníkmi skončili neúspešne, následne sa navrhovateľ domáhal vydania bezdôvodného obohatenia, spočívajúceho v užívaní jeho nehnuteľnosti, súdnou cestou. Teda z postupu navrhovateľa je zrejmé, že navrhovateľ si svojím návrhom uplatnil voči odporcovi len zodpovednostný nárok bez toho, aby sa zároveň domáhal aj odstránenia protiprávneho stavu postupom vymedzeným § 135c OZ upravujúcim postup pri existencii neoprávnenej stavby na cudzom pozemku. Krajský súd poukázal na súdnu prax, že v obdobných prípadoch je potrebné, aby sa vlastník neobmedzoval len na uplatňovanie sekundárnych zodpovednostných nárokov vyplývajúcich z existencie takéhoto stavu, ale aby sa zároveň domáhal odstránenia protiprávneho stavu, v opačnom prípade je možné uvažovať o výkone práva, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi (rozhodnutie OS Žilina sp.zn. 2C/53/2006 v spojení s rozsudkom KS Žilina sp.zn. 5Co/45/2010 zo dňa 23.03.2010 a rozhodnutie NS SR sp.zn. 2Cdo/94/2011 zo dňa 29.09.2011). Uvedené dal odvolací súd účastníkom do pozornosti z hľadiska prípadného ďalšieho uplatňovania bezdôvodného obohatenia zo strany navrhovateľa.

Súd nariadil na deň 16.12.2015 pojednávanie, na ktorom vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa, odporcu, oboznámením sa s listinnými dôkazmi predloženými účastníkmi.

Odporca uviedol, že prebiehajú rokovania medzi navrhovateľom a Mestom Bytča a odporcom, aby sa táto záležitosť vyriešila tým spôsobom, že navrhovateľ odpredá pozemok Mestu Bytča, v ktorej súvislosti bolo vydané i uznesenie mestského zastupiteľstva Mesta Bytča, ktorého obsahom je odkúpenie pozemku mestom od navrhovateľa.

Z predloženého listinného dôkazu - uznesenia č. 258/2015 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva Bytča zo dňa 18.11.2015 súd zistil, že mestské zastupiteľstvo poverilo: 1. komisiu SčaEZ v spolupráci s

primátorom mesta a odbornými zamestnancami MsÚ prípravou podkladov s informáciami o možnostiach získania mimorozpočtových finančných prostriedkov na rekonštrukciu budovy synagógy, odhadované náklady na jej prevádzkovanie a zámer jej využívania; 2. komisiu finančnú a podnikateľskú prípravou podkladov na vypracovanie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na pozemok od pána W., súčasťou podkladov bude aj návrh kúpnej ceny; 3. primátora mesta po registrácii občianskeho združenia vypracovaním návrhu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na pozemok nachádzajúci sa pod synagógou s tým, že Mesto Bytča uzatvorí s pánom W. riadnu kúpnu zmluvu do 15 dní od vkladu vlastníckeho práva v prospech občianskeho združenia do katastra nehnuteľností. Súčasťou zmluvy o budúcej zmluve bude odkladacia podmienka, v zmysle ktorej zmluva o budúcej kúpnej zmluve nadobudne účinnosť len v prípade, že registrované občianske združenie nadobudne vlastnícke právo k budove synagógy do jedného roka od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Odporca na pojednávaní namietal základ i výšku nároku, nakoľko nie je celá výmera KNC parcely č. XXXX/X zastavaná stavbou vo vlastníctve odporcu, ale len časť parcely a je v hrubom rozpore s dobrými mravmi požadovať ročné nájomné vo výške 2.745,80 €, a to za pozemok, ktorého kúpna cena bola 2.974,-€. Odporca mal za to, že pokiaľ ide o vzťahy medzi navrhovateľom a odporcom, treba postupovať v zmysle § 135c OZ, ktorý upravuje postup pri neoprávnenej stavbe zriadenej na cudzom pozemku. Navrhovateľ sa avšak voči odporcovi nedomáha usporiadania pomerov medzi účastníkmi a obmedzuje sa len na sekundárny zodpovednostný nárok, a to vydanie bezdôvodného obohatenia.

Právny zástupca navrhovateľa uviedol, že nemá vedomosť o tom, že by sa predmetná záležitosť riešila na základe dohody s Mestom Bytča. Navrhovateľ uviedol, že obsah uznesenia mu nie je známy, bol síce v minulosti informovaný, že niečo bolo prejednávané, ale nebolo to schválené. Zotrvával na návrhu na začatie konania. Uviedol, že voči odporcovi nepodal žalobu o odstránenie stavby a nedomáhal sa ani zriadenia vecného bremena súdnou cestou.

Podľa § 123 zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka (ďalej aj OZ) vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Podľa ust. § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Podľa ods. 2 cit. zák. ustanovenia je bezdôvodným obohatením 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 ust. § 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 ust. § 456 ods. 1 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.

Podľa ust. § 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.

Podľa ust. § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len "vlastník stavby").

Podľa ust. § 135c ods. 2 Občianskeho zákonníka pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastník pozemku súhlasí.

Podľa ust. § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

Podľa ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Na základe takto zisteného skutkového a právneho stavu súd návrh zamietol.

Súd pri rozhodovaní o uplatnenom nároku postupoval podľa § 132 O.s.p., podľa ktorého súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci. V zmysle § 153 ods. 1 O.s.p. súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, ako i na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné, ak o nich alebo o ich pravosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti.

Plnenie bez právneho dôvodu je jednou zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia založené na tom, že právny dôvod od samého začiatku neexistoval, ale aj ak dodatočne odpadol. O obohatení možno hovoriť vtedy, ak dosiahol takýmto plnením majetkovú hodnotu ten, komu bolo plnené, takže v jeho majetku došlo buď ku zvýšeniu aktív alebo ku zníženiu pasív, prípadne sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo. Vzhľadom na to, že inštitút bezdôvodného obohatenia smeruje k odčerpaniu prostriedkov od osoby, ktorá ich získala niektorou zo skutkových podstát uvedených v ust. § 451 - 454 OZ, odvodzuje sa výška plnenia za užívanie cudzej veci plnením bez právneho dôvodu od výšky súm vynakladaných obvykle v danom mieste a čase užívania obdobnej veci, spravidla formou nájmu a ktorú by nájomca za obvyklých okolností bol povinný platiť podľa platnej nájomnej zmluvy. Obohatenie nájomcu spočíva v tom, že užíval cudziu vec a keďže nájomca nie je schopný spotrebované plnenie v podobe výkonu práva nájmu vrátiť, je preto povinný vrátiť bezdôvodné obohatenie v peňažnej forme. Pokiaľ jej výška nie je predpisom stanovená, určí ju súd podľa svojej úvahy opierajúc sa o finančné ocenenie prospechu, ktorý účastníkovi užívaním veci vznikol, alebo na základe znaleckého posudku.

Navrhovateľ sa návrhom na začatie konania domáha zaplatenia bezdôvodného obohatenia voči odporcovi za užívanie odporcom pozemku reg. CKN parc.č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 864 m², zapísaný na LV č. XXXX k.ú. D. H. za obdobie od 25.02.2012 do 24.02.2014 v celkovej výške 4.051,635 € vrátane úrokov z omeškania vo výške 139,30 €. Súd mal z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. D. H. preukázané, že výlučným vlastníkom pozemku parc.č. XXXX/X o výmere 864 m² zastavané plochy a nádvoria je navrhovateľ titulom kúpnej zmluvy V 604/08 zo dňa 06.06.2008 - 311/08.

Privlastňovanie majetkového prospechu vyplývajúceho z užívania pozemkov odporcami na úkor navrhovateľa má predstavovať bezdôvodné obohatenie, a preto neoprávnené poberanie majetkového prospechu, na ktorý by mal podľa práva mať nárok výlučne navrhovateľ ako vlastník pozemkov. Zo znaleckého posudku vyhotoveného dňa 21.09.2010 Doc. Ing. Jánom Svrčkom, CSc. predloženého navrhovateľom je všeobecná hodnota nájmu pozemku parc.č. KNC XXXX/X v k.ú. D. H. predstavuje 2,348 € / m² ročne, nájomné za celý pozemok predstavuje 2.028,67 € ročne.

Rozhodovanie súdu o každej veci, s ktorou sa osoba domáhajúca sa ochrany svojho práva obráti, má svoje regulatívne rámce prejavujúce sa v tom, že úlohou súdu je pri zistení porušenia subjektívneho práva vytvoriť svojim rozhodnutím stav právnej istoty, ktorý zamedzí ďalším sporom medzi účastníkmi. Súd mal na základe výsledkov vykonaného dokazovania preukázané, že do práva navrhovateľa vlastniť majetok je zasahované a navrhovateľ nemôže realizovať svoje vlastnícke oprávnenia (najmä vec držať a užívať) k svojmu pozemku v dôsledku zásahu odporcu. Tento stav je stavom protiprávnym. Navrhovateľ však z existencie tohto zásahu (protiprávneho stavu) nevyvodzuje to, čo by mal v podstate prirodzene z jeho existencie vyvodzovať a síce ním uplatnený nárok nesmeruje k odstráneniu existencie a účinkov protiprávneho stavu a obmedzuje uplatnenie svojich práv na sekundárne následky (spočívajúce v uplatnení majetkovej ujmy a udržiavanie protiprávneho stavu). Povinnou osobou na odstránenie protiprávneho stavu je ten, kto do vlastníckeho práva zasiahol. Výnimku z tejto zásady predstavuje špecifický inštitút stavby na cudzom pozemku. Jedná sa o riešenie konfliktu dvoch práv vlastniť majetok, a síce práva vlastníka stavby a práva vlastníka pozemku. Popri uplatnení (primárneho) nároku

smerujúceho k odstráneniu protiprávneho stavu (žaloba o odstránenie stavby, vypratanie pozemku t.j., vo všeobecnosti tzv. vindikačná žaloba) je možné uplatňovať si aj sekundárne (zodpovednostné) nároky kompenzujúce vo svojej podstate existenciu protiprávneho stavu.

Súd z rozsudku OS Žilina č.k. 27C/232/2010-146 zo dňa 14.02.2014 zistil, že súd pri rozhodovaní o výške bezdôvodného obohatenia nepriznal navrhovateľovi sumu, ktorej sa navrhovateľ návrhom domáhal, ale sumu nižšiu, a to za aplikácie ustanovenia § 3 ods. 1 OZ, keďže došiel k záveru, že suma vo výške požadovanej navrhovateľom by bola v rozpore s dobrými mravmi z dôvodu, že u navrhovateľa sa jedná o špekulatívny úmysel pri kúpe nehnuteľnosti, keď navrhovateľ kúpil pozemok iba pre majetkový prospech, ktorý získa od vlastníka stavby, ktorý úmysel navrhovateľa súd vyhodnotil ako zneužívanie práva. Krajský súd Žilina, ktorý rozhodoval o odvolaní odporcu proti rozsudku OS Žilina zo dňa 14.02.2014 a rozsudkom č.k. 6Co/479/2014-187 zo dňa 25.02.2015 rozsudok prvostupňového súdu potvrdil, vo svojom rozsudku poukázal na súdnu prax, kedy v obdobných prípadoch je potrebné, aby sa vlastník neobmedzoval len na uplatňovanie sekundárnych zodpovednostných nárokov vyplývajúcich z existencie takéhoto stavu, ale aby sa zároveň domáhal i odstránenia protiprávneho stavu, v opačnom prípade je možné uvažovať o výkone práva, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, pričom odvolací súd dal výslovne uvedené do pozornosti účastníkom z hľadiska prípadného ďalšieho uplatňovania bezdôvodného obohatenia zo strany navrhovateľa.

Súd mal v konaní preukázané, že navrhovateľ sa domáhal voči odporcovi v konaní č.k. 27C/232/2010-146 vydania bezdôvodného obohatenia za tých istých skutkových okolností, teda za užívanie pozemku parc. č. XXXX/X zastavaného synagógou vo vlastníctve odporcu, ale za iné obdobie, a to za obdobie od 6.6.2008 do 31.10.2010, teda za obdobie predchádzajúce obdobiu, za ktoré sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia v tomto konaní (teda od 25.02.2012 do 24.02.2014).

V konaní bolo preukázané, že existuje a stále trvá protiprávny zásah do práva navrhovateľa vlastníť majetok existenciou stavby odporcu, pričom je zrejme, že do vlastníckeho práva navrhovateľa k pozemku parc. č. XXXX/X odporca, v ktorého výlučnom vlastníctve je stavba synagógy nachádzajúca sa na odporcom tvrdenej výmere 392 m² pozemku parc. č. XXXX/X, zasahuje. Odporca tvrdil, že sa pokúšal s navrhovateľom ohľadom predmetných pozemkov uzatvoriť nájomnú zmluvu, k uzatvoreniu ktorej zmluvy nedošlo z dôvodu nemožnosti konsenzu ohľadom výšky nájomného, ktorým jednaniam predchádzali jednaná o odkúpení pozemku odporcom.

Z ustanovenia § 3 OZ plynie, že výkon práv vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi a zároveň, že štátne orgány majú dbať na to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov a aby sa prípadné rozpory medzi účastníkmi odstránili predovšetkým ich dohodou. V prípade, že vlastník pozemku uplatňuje len zodpovednostné (sekundárne) nároky voči osobám, ktoré mu bránia v užívaní veci bez toho, aby sa zároveň (primárne) domáhal odstránenia protiprávneho stavu, jedná sa spravidla o výkon jeho práva v rozpore s dobrými mravmi. Nie je úlohou súdu vyvodzovať následky z porušenia práva bez toho, aby zároveň jeho rozhodnutím došlo k odstráneniu protiprávneho stavu a nastoleniu stavu právnej istoty a tým napomáhať udržiavaniu protiprávneho stavu.

Pokiaľ navrhovateľ uvádzal, že až po kúpe pozemku zistil, že na pozemku, ku ktorému nadobudol vlastnícke právo, je umiestnená stavba synagógy, uvedené tvrdenie súd vyhodnotil ako nevierohodné vzhľadom na nesporne existujúcu znalosť miestnych pomerov navrhovateľa, ktorému muselo byť známe, že na kupovanom pozemku sa nachádza stavba synagógy (podľa vyjadrenia odporcu postavená ešte v roku 1934), z ktorého dôvodu muselo byť navrhovateľovi pri kúpe pozemku zrejme, že kupovaný pozemok nebude môcť užívať, a preto bol nesporne tento zastavaný pozemok navrhovateľom nadobudnutý za účelom získavania majetkového prospechu, a to dlhodobo, keďže sa nedá predpokladať, že stavba synagógy, ktorá je navyše aj národnou kultúrnou pamiatkou, by bola z pozemku odstránená. Súd považuje tento postup navrhovateľa, ktorý sa opakovane domáha vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku zastavaného synagógou, za zneužívanie práva, teda postup v rozpore s dobrými mravmi, ktorý nemôže požívať právnu ochranu, ktorý právny názor vyslovil Krajský súd Žilina v rozsudku č.k. 6Co/479/2014-187 zo dňa 25.02.2015, a síce, že pokiaľ by sa navrhovateľ ako vlastník pozemku parc. č. XXXX/X obmedzil len na vydanie bezdôvodného obohatenia, teda by si následne uplatnil len sekundárne zodpovednostné nároky vyplývajúce z existencie takéhoto

stavu bez toho, aby sa zároveň domáhal odstránenia protiprávneho stavu, je možné uvažovať o výkone práva, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi. Navrhovateľ na pojednávaní výslovne uviedol, že voči odporcovi nepodal žalobu o odstránenie stavby a nedomáhal sa ani zriadenia vecného bremena súdnou cestou, nečiní ani žiadne iné úkony smerujúce k odstráneniu tohto protiprávneho stavu. Teda navrhovateľ podporuje udržiavanie protiprávneho stavu na pozemku, ktorý je v jeho vlastníctve, nevynakladá žiadnu snahu preto, aby tomu tak nebolo, pričom podľa objektívneho práva by mal vykonávať také úkony, ktoré by čo najrýchlejšie smerovali k ukončeniu protiprávneho stavu prostredníctvom žaloby podanej podľa § 135c OZ. Keďže si navrhovateľ uplatňuje v tomto konaní svoje nároky spôsobom, ktoré stabilizujú protiprávny stav, nemôže požívať právnu ochranu právo navrhovateľa, ktorý postupuje týmto spôsobom.

Vzhľadom na takto zistený skutkový stav a vyslovený právny záver súd nemal preukázaný základ nároku, preto nevykonal dokazovanie ani na navrhovateľom tvrdenú výšku bezdôvodného obohatenia, ktorú odporca namietal, a to čo sa týka ako rozsahu užívania pozemku tvrdeného navrhovateľom, tak i výšky bezdôvodného obohatenia, ktorá suma je podľa názoru odporcu tiež v rozpore s dobrými mravmi.

Z uvedených dôvodov súd návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietol bez ohľadu na to, že základ zodpovednostného nároku uplatneného voči odporcovi z dôvodu užívania pozemku parc. č. XXXX/X odporcom je daný.

O náhrade trov konania rozhodol podľa ust. § 150 O.s.p., nakoľko má za to, že existujú dôvody hodné osobitného zreteľa, ktorými je stále udržiavaný protiprávny stav, a síce, že vlastní stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku. I keď bol v konaní úspešný odporca, súd rozhodol o trovách konania tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na ich náhradu.

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).