

Súd: Okresný súd Trebišov
Spisová značka: 15C/15/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7914202831
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Vargová
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2016:7914202831.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov sudkyňou JUDr. Evou Vargovou v právnej veci žalobcu: T.. O. J., nar.XX.X.XXXX, bytom C., C.É. XX proti žalovanému: T.. T. A., nar.XX.X.XXXX, bytom A., V. XXXX/X o zaplatenie 194,43 Eur s prísl. takto

rozhodol:

- I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 57,60 Eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 8% ročne zo sumy 57,60 Eur od 5.2.2014 do zaplatenia v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.
- II. Žaloba v prevyšujúcej časti sa zamieta.
- III. Žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

Žalobca sa domáhal voči žalovanému zaplatenia 194,43 Eur s prísl.. Svoju žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č.XXXX k.ú. A. parc. č.XXXX trvalý trávny porast vo výmere 1960m², parc. č.XXXX trvalý trávny porast vo výmere 5840m², parc. č.XXXX orná pôda vo výmere 2574m² a parc. č.XXXX záhrada vo výmere 1569m². Časť týchto pozemkov užívajú dlhodobí záhradkári. Jedným z týchto záhradkárov je aj žalovaný, ktorý z parc. č.XXXX užíva plochu vo výmere 353 m². Presné označenie a veľkosť takto užíwanej plochy vyplýva z grafickej a textovej časti geometrického plánu č.X-XX/XXXX zo dňa 4.9.2009 vyhotoveného Geodéziou Trebišov s.r.o.. Žalovaný dlhodobý užíval túto časť pozemkov bez akejkoľvek peňažnej náhrady a tým získal bezdôvodné obohatenie plnením bez právneho dôvodu. Z toho dôvodu prípisom zo dňa 27.1.2014 bol vyzvaný, aby zaplatil za užívanie pozemkov za posledné 3 roky čiastku 216,03 Eur, pričom žalobca vychádzal zo znaleckého posudku T.. M. Z., podľa ktorého všeobecná cena za 1 m² u týchto pozemkov je 2,04 Eur, pričom za primeranú ročnú cenu za užívanie pozemkov žalobca považoval 10% všeobecnej ceny, čo za tri roky predstavuje požadovanú sumu. Žalovaný listom z 5.2.2014 oznámil, že za primeranú cenu za užívanie pozemkov považuje sumu 21,60 Eur a túto sumu aj uhradil. Vzhľadom na túto čiastkovú úhradu žalobca žiada sumu 194,43 Eur, ako aj úroky z omeškania vo výške 8% ročne od 5.2.2014 do zaplatenia. Vo svojom konečnom návrhu žalobca rozhodnutie vo veci nechal na súd.

Žalovaný nesúhlasil so žalobou žalobcu. Uviedol, že nájomné požadované žalobcom, je neprimerane vysoké, až úžernícke, v porovnaní s obvyklým nájomným za poľnohospodárske pozemky v danom katastrálnom území, na čo predložil listinný dôkaz zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktorá bola uzavretá medzi vlastníkom pozemku a nájomcom Agro Daba s.r.o. dňa 26.2.2009. Ďalej tvrdil, že na základe ústne získaných informácií zistil, že v katastrálnom území, kde sa nachádza predmetný pozemok, je ročný nájom za hektár poľnohospodárskeho pozemku 40,-Eur. Suma, ktorú zaplatil žalobcovi, je 5x vyššia než preukázané ročné nájomné. Ďalej na svoju obranu uviedol, že nie je pravdivé tvrdenie žalobcu, že sa bezdôvodne obohatil bez právneho dôvodu, lebo výdavky súvisiace s užívaním pozemku: členstvo v zväze záhradkárov, obrábanie pozemku /orba, osivo, hnojivá, chemická ochrana, dochádzka do záhrady/, snaha o usporiadanie vlastníckych vzťahov, daň z nehnuteľnosti, uhradené nájomné, vysoko prevyšujú úžitok dosiahnutý z používania pozemku. Úžitok bol vyvážený

len pocitom uspokojenia členov rodiny pri práci na záhradke. Pozemok vo vlastníctve žalobcu užíval podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej so Slovenským zväzom záhradkárov v r.1986, na základe v tom čase platných právnych predpisov. V rámci usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom prejavil záujem o odkúpenie používaného pozemku a splnomocnil zástupcov Slovenského zväzu záhradkárov na konanie vo veci. Pre tento účel bolo potrebné vypracovať znalecký posudok a geometrický plán, na ktoré prispel sumou 109,35 Eur, pozostávajúcou z týchto čiastkových platieb - vymeranie záhradky - geometrický plán 30.7.1998 2.300,-Sk, teda 76,35 Eur, 19.3.2009 znalecký posudok a geometrický plán 23,-Eur, 10.6.2010 znalecký posudok 10,-Eur, výdavky na daň z nehnuteľností ročná platba vo výške 2,54 Eur. Daň platil za 400 m² pozemkov patriacich žalobcovi, pričom užíval iba 353 m². Členstvo v zväze záhradkárov jednorázový vstupný poplatok 600,-Sk, t.j. 19,92 Eur, ročné poplatky od 100,-Sk, teda 3,32 Eur do 8,-Eur a nájomné za pozemok už uhradil žalobcovi za posledné tri roky 21,60 Eur. Žalobca ho ako užívateľa nevyzval k odovzdaniu pozemku alebo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Jediná komunikácia bola jednostranná výzva na úhradu určeného nájomného za 3 roky pozadu. Uviedol, že od októbra 2013 uvedený pozemok už ani neužíva. Nemá nájomnú zmluvu uzavretú a podľa neho on má ešte pohľadávku za časť nespotrebovanej dane z nehnuteľností, ktorú uhradil za celý rok 2013.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav veci: Žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č.XXXX k.ú. A., a to parc. č.XXXX trvalý trávny porast vo výmere 1960 m², parc. č.XXXX trvalý trávny porast vo výmere 5840 m², parc. č.XXXX orná pôda vo výmere 2574 m², parc. č.XXXX záhrada vo výmere 1569 m², ako to vyplýva z LV č.XXXX k.ú. A. /čl.2/. Spoluvlastnícky podiel vo výške 10/12 získal titulom dedenia v r.1967 a 2/12-iny získal z titulu kúpnej zmluvy zo dňa 16.12.2013.

Zo znaleckého posudku č.138/2013 znalca T. M. Z. , ktorý bol vypracovaný na základe objednávky zo dňa 3.12.2013, zadanej Š. Š. z E. vo veci zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností k.ú. A. evidovaných na LV č.1649, ktoré sa nachádzajú v zriadenej záhradkárskej osade A. A., časť Vinica II, vyplýva, že všeobecná cena predmetných pozemkov za 1 m² predstavuje 2,04 Eur. Znalecký posudok bol vypracovaný dňa 5.12.2013 /čl.9-11/. Z obsahu znaleckého posudku ďalej vyplýva aj to, že tieto pozemky tvoria pozemky v záhradkárskej osade A. A. v okrajovej časti Mesta A., stavebne nezrastené s mestom, s prístupom z verejnej komunikácie štátnej cesty I.triedy E50, prístupové cesty nedostatočne spevnené, z inžinierskych sietí možnosť napojenia iba na rozvod elektriny. Záhradkárska osada bola založená dňa 14.4.1978 rozhodnutím číslo 392/1978, od Mesta A. je vzdialená asi 1,50 km, vo vzdialenosti asi 1km sa nachádza veľká rómska osada I. A.. Časť z oceňovaných pozemkov sa nachádza priamo v záhradkárskej osade podľa priloženého geometrického plánu a časť sa nachádza na jej okraji. Napriek zápisu rôznych kultúr u oceňovaných pozemkov znalec pozemky ocenil jednotnou sadzbou z dôvodu ich rovnakých vlastností.

Z geometrického plánu vyhotoveného Geodéziou Trebišov s.r.o. číslo plánu X-XX/XXXX mapový list č.XXVI-14-9, XXVI-14-13 úradne overeného dňa 6.10.2009 pod číslom GP XXX/XX na Správe katastra Trebišov vyplýva, že žalovaný z predmetných nehnuteľností užíva výmeru celkove 353 m² /čl.4-8/.

Zo správy Okresného úradu Trebišov , pozemkový a lesný odbor Trebišov zo dňa 5.6.2014 /čl.32/ vyplýva, že užívatelia pozemkov v Záhradkovej osade SZZ A. A., Vinica II si na bývalom Obvodnom pozemkovom úrade Trebišov - právny predchodca Okresného úradu Trebišov, pozemkového a lesného odboru , podali dňa 15.12.2008 návrh na vyporiadanie vlastníctva k pozemkom vo vlastníctve žalobcu, vedené na LV č.XXXX k.ú. A. podľa zákona č.64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskejších osadách v znení neskorších predpisov. Správne konanie v predmetnej veci ku dňu 5.6.2014, vedené pod novou spisovou značkou v systéme FABASOFT č.OÚ-TV-PLO-2014/004617 ešte nebolo ukončené právoplatným rozhodnutím.

Žalobcovi bolo oznámené začatie konania na vyporiadanie vlastníctva pozemkov v záhradkovej osade Vinica II v k.ú. A. podľa §7 ods.4 zákona a §18 ods.3, listom zo dňa 5.11.2013 /čl.14/. Zároveň mu bolo oznámené, že má možnosť ponúknuť užívateľovi a záhradkárskej organizácii odkúpenie stavieb, trvalých porastov a spoločných zariadení nachádzajúcich sa na jeho pozemku, a to za cenu rovnajúcu sa výške náhrady podľa §3 ods.3 a 4 zákona s tým, že ponuku doloženú potvrdením o doručení návrhu kúpnej zmluvy treba oznámiť OÚ Trebišov, pozemkovému a lesnému odboru v lehote 30 dní od doručenia tohto listu.

Žalovaný na svoje tvrdenie na výdavky v súvislosti s užívaním záhradky predložil listinný dôkaz, a to potvrdenku od Slovenského záhradkárskeho zväzu, Základná organizácia Sečovce, zo dňa 30.7.2008 na zaplatenie sumy 2.300,-Sk za vymeranie záhradky a pokladničný doklad zo dňa 10.6.2010 na zaplatenie 10,-Eur za znalecký posudok. Tak isto predložil rozhodnutie Mesta A. č.000061/2013 zo dňa 4.3.2013 na vyrubenie dane na rok 2013 za záhradku, kde sa uvádza celková výmera 400 m², pomerná časť dane 2,54 Eur /čl.35-36/. Z predloženej zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov

zo dňa 26.2.2009 vyplýva, že dohodnutá výška nájomného bola v hodnote 40,-Eur za jeden hektár poľnohospodárskej pôdy, je to zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktorá bola uzavretá s nájomcom Agro Daba s.r.o. a vlastníkom pozemku. Predmetom prenájmu boli pozemky, ktoré tvoria poľnohospodársky pôdny fond, slúžiaci na poľnohospodárske účely .

Na pojednávaní dňa 23.6.2014 /čl.40/ žalobca upresnil obdobie 3 rokov, za ktoré žiada vydanie bezdôvodného obohatenia, a to obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2013. Žalovaný na tomto pojednávaní potvrdil, že užíval nehnuteľnosti žalobcu v celkovej výmere 353 m² za toto obdobie, ale iba do októbra 2013 a žalobca nemal proti tejto skutočnosti žiadne námietky.

Z výpovede žalovaného vyplýva, že predmetnú nehnuteľnosť, záhradku, užíval približne 20 rokov a každý rok vyplatil daň za túto nehnuteľnosť.

Z výpovede žalobcu vyplýva, že aj preňho bola vyrubená daň zo strany Mesta A.. Na túto skutočnosť potom predložil aj potvrdenie od Mesta A. čl./67/, z obsahu ktorého vyplýva, že žalobca je platcom dane z predmetných nehnuteľností za obdobie od 1.1.2005 až do 31.12.2014, potvrdenie bolo vydané dňa 8.9.2014.

Z písomného vyjadrenia žalovaného /čl.70/vyplýva, že geometrický plán, ktorý predložil žalobca, bol vypracovaný na objednávku Slovenského zväzu záhradkárov a bol uhradený z príspevkov členov. Poukázal na to, že keďže nebola uzavretá nájomná zmluva, neboli dohodnuté žiadne podmienky nájmu, tak žalobca má nárok podľa §671 ods.1 OZ na obvyklé nájomné. Obvyklé nájomné v danej lokalite dokázal priložením zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov a priložil aj ďalšiu zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktorá bola uzavretá medzi jeho manželkou ako prenajímateľom nehnuteľností, ktoré pozemky tvoria poľnohospodársky pôdny fond slúžiaci na poľnohospodárske účely, v ktorej výška nájomného bola dohodnutá v hodnote 50,-Eur za jeden hektár, a to dňa 1.1.2013 / čl.72-73/. Podľa jeho názoru nezískal žiadne bezdôvodné obohatenie, pretože takéto obohatenie užívaním pozemku by získal, ak by úžitok prevyšoval vynaložené výdavky s tým súvisiace, čo sa však nestalo. Tak isto poukázal na to, že v danom prípade chýba protiprávnosť konania a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním bezdôvodného obohatenia a majetkovou ujmom žalobcu /čl.70-71/.

Z písomného vyjadrenia žalobcu /čl.66,78// vyplýva, že žalovaným tvrdené výdavky súvisiace s používaním pozemku v rámci jeho členstva vo Zväze záhradkárov, ako aj jeho výdavky na usporiadanie vlastníckych vzťahov a za daň z nehnuteľnosti, nemajú s uplatňovaným nárokom nič spoločné, a preto tieto výdavky si žalovaný nemôže započítať oproti pohľadávke na úhradu čiastky za užívanie pozemku. Išlo o výdavky, ktoré boli vynaložené vo vlastnom záujme žalovaného a zrejme boli potrebné k tomu, aby v rámci Zväzu záhradkárov mohol pozemok užívať. S týmito pohľadávkami žalovaného žalobca nemá nič spoločné. To sa vzťahuje aj na uhradenú daň z nehnuteľností. Pokiaľ žalovaný túto daň platil, tak to malo oporu v skutočnosti, že sporný pozemok užíval. Nezávisle však od tej skutočnosti za tie pozemky v žalovanom období platil daň z nehnuteľnosti aj on - žalobca, o čom svedčí potvrdenie MÚ A. z 8.9.2014. Z právneho hľadiska je mylné tvrdenie žalovaného, podľa ktorého jedným z predpokladov na vydanie bezdôvodného obohatenia má byť protiprávne konanie. Takáto požiadavka existuje iba pri nároku na náhradu škody. V prípade bezdôvodného obohatenia postačuje existencia niektorého z titulov bezdôvodného obohatenia vyplývajúca z ustanovení §451 a nasl. OZ. Žiadne protiprávne konanie potrebné nie je. Pokiaľ žalovaný poukazuje na to, že prichádza do úvahy nárok len na obvyklé nájomné a nie na vydanie bezdôvodného obohatenia, tak nie je podstatné akým právnym titulom bude nárok priznaný, lebo nie je povinnosťou žalobcu žalobný nárok aj právne kvalifikovať, pretože právna kvalifikácia je vecou úvahy súdu, ktorý sa môže od právnej kvalifikácie, tvrdenej účastníkmi, odchýliť. Ďalej poukázal na to, že v rámci viacerých sporov, ktoré viedol s ďalšími užívateľmi pozemkov na tunajšom súde, došlo k uznaniu uplatneného nároku zo strany iných žalovaných tým, že požadované sumy dobrovoľne uhradili /piati žalovaní z celkového počtu deviatich prípadov/. On to považuje za dôkaz o primeranosti výšky požadovanej sumy, lebo vo všetkých týchto prípadoch nároky opieral o ten istý znalecký posudok.

Súd zistil, že na tunajšom súde sa viedli konania na návrh žalobcu na tom istom skutkovom a právnom podklade ako voči žalovanému. Ide o konania: pod sp.zn. 13C/30/2014 - táto vec je právoplatne skončená uznesením o schválení zmiernu, sp.zn. 13C/32/2014 vec skončená uznesením o zastavení konania v dôsledku späťvzatia návrhu, sp.zn. 15C/14/2014 vec nie je rozhodnutá, sp.zn. 2C/31/2014 vec nie je rozhodnutá. Ďalej bolo zistené, že veci vedené na OS Trebišov pod sp.zn. 15C/16/2014, 15C/13/2014 boli skončené uznesením o zastavení konania v dôsledku späťvzatia návrhu.

Z uznesenia OS TV č.k. 13C/32/2014-35 zo dňa 30.7.2014 vyplýva, že konanie bolo zastavené v dôsledku späťvzatia návrhu , ale vyplýva aj ďalšia skutočnosť, že žalobca uznal námietky odporcu, a to že ho nemožno považovať za vecne pasívne legitimovaného v tomto konaní. V dôsledku späťvzatia návrhu konanie bolo zastavené , zároveň bolo vyslovené, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu

trov konania a zároveň bolo rozhodnuté o vrátení súdneho poplatku, uznesenie nadobudlo právoplatnosť 27.8.2014 /čl.81-82/.

Z uznesenia OS TV č.k. 13C/30/2014-36 zo dňa 17.9.2014 vyplýva, že v konaní bol schválený zmier medzi účastníkmi konania a odporca sa zaviazal zaplatiť navrhovateľovi žalovanú sumu spolu so zákonnými úrokmi. Z obsahu odôvodnenia vyplýva, že odporca nárok uznal, nebol však schopný žalovanú sumu zaplatiť naraz, preto požiadal o možnosť zaplatiť dlh do konca roka 2014. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 24.10.2014 /čl.83-84/.

Z uznesenia OS TV č.k. 15C/13/2014-24 zo dňa 7.4.2014 vyplýva, že konanie bolo zastavené a vyslovené, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania. Z odôvodnenia vyplýva, že navrhovateľ zobral späť návrh v celom rozsahu a v dôsledku späťvzatia návrhu konanie bolo zastavené, uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 1.5.2014 /čl.85-86/.

Z uznesenia OS TV č.k. 15C/16/2014-25 zo dňa 9.4.2014 vyplýva, že konanie bolo zastavené v dôsledku späťvzatia návrhu, uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.5.2014 /čl.87-88/.

Z písomného vyjadrenia žalovaného /čl.99/ vyplýva, že skutočnosť, ktorú uvádza žalobca, že niektorí žalovaní mu dobrovoľne uhradili požadované nájomné, nesvedčí o tom, že táto cena je obvyklá. Na prvú výzvu žalobcu nikto z užívateľov pozemkov neuhradil žalobcom požadovanú náhradu, lebo všetci ju považovali za neadekvátnu. Užívatelia, ktorí požadovanú sumu uhradili, majú na daných pozemkoch vybudované prístrešky, oplotenia, vysadené trvalé porasty. Tieto si chcú zachovať a pozemky naďalej užívať, preto pristúpili k úhrade požadovaného nájomného, ktoré má v porovnaní s obvyklým nájomným v danom regióne úžernický charakter.

Zo strany žalobcu bola predložená zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktorú uzavrel 15.6.2004 ako vlastník - prenajímateľ s nájomcom Agro Daba s.r.o., pričom ide o poľnohospodárske pozemky, ktoré nie sú predmetom sporu, v zmluve bola dohodnutá cena nájmu 1.342,-Sk za jeden rok pri výmere 2 hektáre 27 árov a 40 m² /čl.100/. Ďalej predložil zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov zo dňa 30.6.2014, ktorú uzavrel s nájomcom Agro Daba s.r.o. pri celkovej výmere pozemkov 13.865,88 m², predmetom nájmu boli poľnohospodárske nehnuteľnosti, dohodnuté ročné nájomné 55,46 Eur /čl.107-108/ a pripojil prehľad - zoznam pozemkov /čl.109/.

Zo správy realitnej kancelárie REALINVEST spol. s r.o. Trebišov /čl.120/ zo dňa 24.2.2016 vyplýva, že u pozemkov v záhradkárskej osade k.ú. A. v období rokov 2011-2013 na základe ich skúseností v oblasti realitného trhu je možné predpokladať cenu nájomného 0,15 Eur za 1 m²/rok s tým, že všeobecnú hodnotu nájmu je možné stanoviť znaleckým posudkom.

Zo správy Mesta A. vyplýva, že v predmetnom období minimálna výška nájomného na účel zriadenia záhradky je 0,02 Eur za 1 m²/rok poukazujúc na všeobecné záväzné nariadenie /čl.121-122/.

Z obsahu spisu tunajšieho súdu sp.zn. 15C/14/2014 vyplýva, že v tomto konaní žalobca vedie spor voči inému užívateľovi záhradky na tom istom skutkovom a právnom podklade, vec nie je rozhodnutá a v tomto konaní tak isto bola žiadaná správa od REALINVEST Trebišov a od Mesta A.. Správy došli s totožným obsahom. Ďalej boli na výšku obvyklého nájomného žiadané správy aj od WEALTH s.r.o., Agátová 33, Trebišov, realitná kancelária, ale táto realitná kancelária sa nevedela vyjadriť k obvyklej cene nájmu v Záhradkárskej osade A. A.. Ďalej bola žiadaná správa od Obecného úradu Trnávka, ale tento OÚ sa nevedel vyjadriť k cene obvyklého nájmu v záhradkárskej osade, ale zároveň poukázal na to, že cena nie je zákonom určená, je to na vlastníkoch nehnuteľností akú cenu si určia.

Po vykonaní dokazovania súd dospel k takémuto právnomu záveru:

Podľa ust. §451 ods.1, 2 OZ kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa ust. § 456 OZ predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal.

Podľa ust. § 458 ods.1 OZ musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením, ak to nie je dobre možné najmä preto, že obohatenie spočíva vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada. O plnenie bez právneho dôvodu ide tiež v prípade užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy /či inej zmluvy alebo iného titulu/.

Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia, ak tento nie je stanovený predpisom, je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie /prenajatie/ veci. Prihliadne sa pri tom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravídla právo užívania veci, vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá, najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy.

Obvyklé nájomné je nájomným tržným. Až pri absencii zodpovedajúcich podkladov môže súd vychádzať aj z výšky náhrad v iných prípadoch. V takom prípade ale skutkové zistenie je potrebné podriaďiť ďalšiemu posúdeniu z hľadiska toho, do akej miery je obmedzený vlastník v prípade nájmu pozemku, pri ktorom mu so zreteľom na účel nájmu zostane po dobu nájmu „holé vlastníctvo“ bez možnosti užívať pozemok.

Predmetom tohto konania je vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu užívania pozemku žalovaným za obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2013.

Výsledkami prevedeného dokazovania bolo preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností a takisto bolo preukázané, že žalovaný užíval predmetnú nehnuteľnosť vo výmere 353 m² v období od 1.1.2011 do októbra 2013. Tieto skutočnosti v konaní neboli sporné. Takisto nebolo spornou skutočnosťou v konaní, že medzi účastníkmi nebola uzavretá nájomná zmluva. Spornou skutočnosťou bola iba výška bezdôvodného obohatenia, ktorú žalobca určil a uplatnil vo výške 10% z hodnoty nehnuteľnosti, na ktorú predložil znalecký posudok, z obsahu ktorého vyplýva hodnota nehnuteľnosti, ale žalovaný za primeranú výšku považoval iba 1% z hodnoty nehnuteľnosti.

Súd na základe zisteného skutkového stavu veci, po vyhodnotení dôkazov jednotlivo i súhrnne, výšku bezdôvodného obohatenia určil voľnou úvahou vo výške 4% z hodnoty pozemku.

Súd pri rozhodovaní o výške bezdôvodného obohatenia voľnou úvahou prihliadol predovšetkým na tú skutočnosť, že v danom prípade ide o pozemky nachádzajúce sa v záhradkárskej osade za Mestom A., čiže nejde o poľnohospodársky pozemok, teda nejde o pozemok tvoriaci poľnohospodársky pôdny fond, slúžiaci výlučne na poľnohospodárske účely. Z toho dôvodu súd nemohol vychádzať zo zmlúv predložených účastníkmi o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Na druhej strane súd prihliadol aj na tú skutočnosť, že nejde o zastavaný pozemok, ale o pozemok v extraviláne mimo mesta v záhradkárskej osade, ako sa to uvádza aj v znaleckom posudku, ktorý bol predložený žalobcom a ktorý vlastne v konaní bol ako listinný dôkaz. Súd nemal k dispozícii zmluvy o prenájme pozemku v záhradkárskej osade, takéto zmluvy účastníci ako dôkaz nepredložili.

Súd pri voľnej úvahe vychádzal zo správy realitnej kancelárie REALINVEST E., podľa ktorej predpokladaná výška obvyklého nájomného v záhradkárskej osade Sečovce v danom čase je 0,15 Eur za 1 m²/rok a ďalej vychádzal aj zo správy Mesta A.U., podľa ktorej minimálna výška nájomného v záhradkárskej osade A. je 0,02 Eur za 1 m²/rok, súd z týchto údajov zistil priemer matematickým výpočtom, výsledkom ktorého je suma 0,085 Eur za 1m²/rok /0,15+0,02=0,17 :2 = 0,085 Eur/, pri rozlohe 353 m² ide o sumu 30,-Eur /353x0,085=30,-Eur/. Keďže nájomné sa určuje z hodnoty pozemku, tak súd voľnou úvahou určil výšku obvyklého nájomného v danom čase a mieste vo výške 4% z hodnoty pozemku, čo predstavuje sumu 28,80Eur ročne /1% 7,202x4 t.j. 28,80 Eur/.

Pri takomto určení výška bezdôvodného obohatenia predstavuje za rok 2011 28,80 Eur, za rok 2012 28,80 Eur a za 9 mesiacov v r.2013 21,60 Eur, spolu 79,20 Eur. Keďže žalovaný zaplatil 21,60 Eur, rozdiel predstavuje 57,60 Eur. Súd na túto sumu zaviazal žalovaného z titulu bezdôvodného obohatenia tak ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

Súd zaviazal žalovaného aj na zaplatenie zákonných úrokov z omeškania od 5.2. 2014, podľa návrhu žalobcu, vychádzajúc zo skutočnosti, že žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie žalovanej sumy prípisom zo dňa 27.1.2014, na ktorý odpovedal žalovaný listom zo dňa 5.2.2014, teda najneskôr od toho dňa je v omeškaní s plnením pre žalobcu. Súd priznal úroky iba z istiny priznanej t.j. zo sumy 57,60Eur tak ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

Keďže súd žalobe vyhovel iba čiastočne čo do sumy 57,60 Eur s prísl. a iba za obdobie od 1.1.2011 do októbra 2013, tak vyslovil, že žalobu v prevyšujúcej časti zamieta.

Súd nenariadil znalecké dokazovanie vo veci za účelom zistenia výšky obvyklého nájomného vzhľadom k tomu, že ide o drobný spor a výdavky na znalecké dokazovanie by boli oveľa vyššie než žalovaná suma.

Skutočnosti uvádzané žalovaným o výdavkoch, ktoré mal v súvislosti s užívaním pozemku žalobcu, v tomto konaní nie sú právne významné, keďže ide o výdavky, ktoré vyplývali pre žalovaného z jeho vzťahu k zväzu záhradkárov.

Skutočnosti uvádzané žalobcom o tom, že niektorí záhradkári, proti ktorým podal žalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia, zaplatili žalovanú sumu a tým vlastne potvrdili primeranosť žiadanej sumy z titulu bezdôvodného obohatenia, podľa názoru súdu sú tiež právne irelevantné, keďže z obsahu spisov nevyplýva dôvod, prečo vyplatili žalovanú sumu, teda aké okolnosti ich viedli k úhrade a vlastne v tomto smere je potrebné poukázať na to, že nájomné je vecou dohody dvoch zmluvných strán.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle §142 ods.2 O.s.p. tak, že žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania, vzhľadom k tomu, že účastníci mali čiastočný úspech a čiastočný neúspech a pred vyhlásením rozsudku uviedli, že trovy nežiadajú.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15.dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Trebišov v 3 exemplároch.

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 /§ 205 ods. 1/.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť v zmysle ust. § 205 ods. 2 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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie /§205 ods. 3 O.s.p./. Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona .