

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 20C/14/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8116201100
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 03. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Bujňák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2017:8116201100.3

Rozhodnutie

Okresný súd Prešov, samosudca JUDr. Marek Bujňák, v právnej veci žalobcu C. Y., O.. XX.X.XXXX, V. P. XX, XXX XX P., právne zastúpeného JUDr. Michalom Feciľakom, advokátom, Jesenná 8, 080 05 Prešov, proti žalovanému Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, so sídlom Radničné námestie 8, 969 55 Banská Štiavnica, odštepny závod Košice, Ďumbierska 14, 041 59 Košice, o vydanie bezdôvodného obohatenia, takto

rozhodol:

- I. Žalovaný je p o v i n ý zaplatiť žalobcovi sumu 6.453,50 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 6.453,50 eura od 5.5.2016 až do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.
- II. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.
- III. Žalobcovi nárok na náhradu trov n e p r i z n á v a a žalobca nemá právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal voči žalovanému bezdôvodného obohatenia. Svoju žalobu odôvodnil tým, že na Okresnom súde Prešov bolo pod sp. zn. 12 C 79/2011 vedené konanie medzi stranami o vydanie bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie parc. M.-W. Č.. XXX/X - orná pôda o výmere 299 m², zapísanej na G. Č.. XXXXX, kat. úz. Prešov a parc. M.-W. Č.. XXX - orná pôda o výmere 235 m², zapísanej na G. Č.. XXXXX, kat. úz. Prešov, na ktorých sa nachádza umelé koryto rieky Sekčov, a to za obdobie od 06.03.2013 do 04.02.2014. Okresný súd Prešov vo veci rozhodol rozsudkom sp. zn. 12 C 79/2011 z 18.03.2014, a to tak, že zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie za neoprávnené užívanie vyššie uvedených nehnuteľností. Na Okresnom súde Košice I bolo pod sp. zn. 36 C 45/2008 vedené konanie medzi stranami o vydanie bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie parc. M.-W. Č.. XXX - orná pôda o výmere 165 m², zapísanej na LV č. XXX, kat. úz. F., na ktorej sa nachádza umelý vodný tok Delňa, a to za obdobie rokov 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 a od 16.01.2012 do 16.01.2014. Okresný súd Košice I vo veci rozhodol rozsudkom sp. zn. 36 C 45/2008 z 01.04.2014, a to tak, že zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie za neoprávnené užívanie nehnuteľností. Touto žalobou sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia zo strany žalovaného za užívanie nehnuteľností v jeho vlastníctve, za iné - pokračujúce obdobie.

2. Žalobca na základe darovacej zmluvy daroval o.i. aj vyššie uvedené nehnuteľnosti, na ktorých sa nachádza umelé koryto rieky Sekčov a umelý vodný tok Delňa, a to svojej vnučke X. F.. Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor, rozhodnutím č. X. XXXX/XXXX z 11.08.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť toho istého dňa (t.j. 11.08.2015), povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žalobca bol v žalovanom období od 05.02.2014 (vrátane) do 10.08.2015 (vrátane) vlastníkom nehnuteľností parc. KN-E č. XXX/X, kat. úz. Prešov a parc. M.-W. Č.. XXX, kat. úz. Prešov, v podiele 2/4. Na nehnuteľnostiach sa nachádza koryto rieky Sekčov, ktoré je v zmysle rozhodnutia Krajského úradu životného prostredia v Prešove, odbor kvality životného prostredia, č. 2012/7520-3617/BE z 10.05.2012, umelým korytom. Správcom umelého koryta rieky Sekčov je žalovaný, pričom užíva tieto pozemky žalobcu bez právneho

dôvodu - bez toho, aby mal so žalobcom uzatvorenú nájomnú zmluvu, čím sa žalovaný na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Žalobca teda nemôže užívať nehnuteľnosti v jeho vlastníctve, spolu o výmere 416,5 m². Žalobca bol v žalovanom období od 21.01.2014 (vrátane) do 10.08.2015 (vrátane) výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - parc. M.-W. Č.. XXX. Na nehnuteľnosti sa nachádza koryto toku Delňa, ktoré je v zmysle rozhodnutia Obvodného úradu životného prostredia v Prešove č. j. X/XXXX/XXXXX-XXX/VK z 19.10.2011, umelým vodným tokom. Správcom umelého vodného toku Delňa je žalovaný, pričom užíva tento pozemok žalobcu bez právneho dôvodu - bez toho, aby mal so žalobcom uzatvorenú nájomnú zmluvu, čím sa žalovaný na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Žalobca teda nemôže užívať nehnuteľnosť v jeho vlastníctve o výmere 188 m². Žalovaný užíval v žalovanom období nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, na ktorých sa nachádza umelé koryto rieky Sekčov a umelý vodný tok Delňa a vykonával tak právo nájmu cudzej veci bez platnej nájomnej zmluvy. Podľa záverov súdnej praxe, v prípade užívania cudzej nehnuteľnosti bez platnej nájomnej zmluvy spočíva bezdôvodné obohatenie užívateľa v tom, že vykonával právo nájmu cudzej veci. Výška náhrady sa pre tento prípad odvodzuje od prospechu, ktorý získal plnením bez právneho dôvodu účastník, majúci za povinnosť majetkový prospech vydať. Žalobca na podporu ním uplatneného nároku poukazuje na ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu SR a Najvyššieho súdu ČR, ako aj na zjednocujúce stanovisko občianskoprávneho a obchodnoprávneho kolégia Krajského súdu v Prešove zo dňa 10.01.2013.

3. Žalovaný k podanej žalobe uviedol, že pri výkone svojej činnosti zabezpečuje starostlivosť o vodné toky, hmotný majetok štátu, stará sa o kvantitu a kvalitu povrchových a podzemných vôd a i. Pri správe tohto zvereného majetku, ktorý podľa Ústavy SR, čl. 4 je vo výhradnom vlastníctve štátu, dochádza ku majetkovoprávnym kolíziám s vlastníkmi pozemkov zabratých na reguláciu vodných tokov. Tieto situácie žalovaný rieši individuálne, pričom postupuje na základe podanej žiadosti vlastníkov o majetkovoprávne vysporiadanie resp. vyplatenie finančnej náhrady za užívanie pozemku bez právneho titulu. Žalobca spolu s ostatnými spoluvlastníkmi na základe žiadosti o uzatvorenie nájomných zmlúv na časti užívaných pozemkov zo dňa 15.12.2014 požiadal SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, š.p. za účelom zamedzenia ďalších súdnych sporov za neoprávnené užívanie predmetných pozemkov o vypracovanie a uzatvorenie nájomnej zmluvy. Na základe podanej žiadosti bola vypracovaná nájomná zmluva na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto sporu. Návrh nájomnej zmluvy bol zaslaný na podnikové riaditeľstvo SLOVENSKÉHO VODOHOSPODÁRSKEHO PODNIKU, š.p. o čom bol žiadateľ (žalobca) písomne upovedomený listom zo dňa 16.02.2015. Zároveň bol návrh nájomnej zmluvy a dohody o vyplatení finančnej náhrady za užívanie predmetných nehnuteľností bez právneho titulu zaslaný na schválenie podnikovému riaditeľstvu. Vzhľadom k tomu, že medzičasom došlo dňa 11.08.2015 k prevodu vlastníctva predmetných nehnuteľností, bola na úrovni podnikového riaditeľstva nájomná zmluva prepracovaná na dohodu o vyplatení finančnej náhrady za obdobie do 10.08.2015. Na základe uvedeného dňa 20.01.2016 bol doručený schválený návrh Dohody o vyplatení finančnej náhrady podpísaný generálnym riaditeľom v štyroch vyhotoveniach za účelom zabezpečenia podpisu druhou zmluvnou stranou. Listom zo dňa 25.01.2016 žalobcovi zaslaný na podpis Dohodu o vyplatení finančnej náhrady za užívanie pozemkových nehnuteľností bez zmluvného vzťahu a požiadal ho, aby po ich podpise zaslané dve vyhotovenia späť. Uvedený list bol žalobcovi doručený dňa 28.01.2016, pričom na tento žiadnym spôsobom nereagoval a návrhy zmlúv podpísané generálnym riaditeľom doposiaľ nevrátil. Jedinou reakciou žalobcu teda ostáva podanie žaloby o vydanie bezdôvodného obohatenia na príslušný súd a to aj napriek tomu, že v predmetnej veci došlo k predchádzajúcej dohode oboch strán na vysporiadaní celej záležitosti mimosúdne. Žalovaný od začiatku nepopieral nárok žalobcu, tento akceptoval na základe jeho žiadosti, pričom vynaložil všetku potrebnú snahu na vysporiadanie svojich záväzkov z titulu bezdôvodného obohatenia voči žalobcovi. Žalovaný poukázal na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka s tým, že žalovaný sa pred podaním žaloby nebránil nároku žalobcu a tento akceptoval o čom svedčí komunikácia so žalobcom. Pred podaním žaloby bol de facto žalovaný vyzvaný žalobcom na vydanie bezdôvodného obohatenia, na čo žalovaný reagoval kladne písomným podaním s tým, že rešpektoval vlastnícke právo žalobcu a z toho vyplývajúci právny nárok. O tom, že žalovaný nedal príčinu k podaniu žaloby je dôvodné uvažovať vtedy, ak žalobca podá žalobu na súd bez toho, aby žalovaný porušil svoju povinnosť alebo ak ju síce porušil, ale bol ochotný závadný stav mimosúdne plne odčiniť a k tomu nedošlo iba pre nedostatok potrebnej súčinnosti zo strany žalobcu. Žalovaný svojím postojom a konaním nedal žalobcovi žiadnu príčinu na podanie žaloby na súd, a to aj napriek tomu, že užíval pozemky v jeho vlastníctve, nakoľko práve za účelom predídenia súdneho sporu postupoval v súčinnosti so žalobcom a jeho žiadosti kladne vyhovel. V konečnom dôsledku k vyvolaniu tohto sporu došlo práve z dôvodu nedostatku potrebnej súčinnosti zo strany žalobcu, ktorý bez vyzvania resp. predchádzajúcej komunikácie so žalovaným vo veci doriešenia zmluvného vzťahu podal žalobu na súd.

Hospodárenie žalovaného podlieha verejnej kontrole. Nie je preto možné svojvoľne realizovať akékoľvek plnenie hoc aj z titulu porušenia právnych povinností zo strany žalovaného bez právneho titulu, ktorým je napr. úkon v podobe zmluvného vzťahu. Žalovaný navrhol pri náhrade trov prihladať na okolnosti hodné osobitného zreteľa. Nakoniec žalovaný uviedol, že v danej veci už existujú dva znalecké posudky, ktoré boli vyhotovené v rámci predchádzajúcich súdnych sporov, kde bola súdnymi znalcami stanovená všeobecná hodnota nájmu za predmetné nehnuteľnosti Všeobecná hodnota nájmu v daných lokalitách sa v súčasnosti výrazne nelíši od hodnôt nájmu stanovených znalcom v rámci predchádzajúcich súdnych konaní. Všeobecná hodnota nájmu (obvyklé nájomné) vo vzťahu k parcelám W.-M. XXX/X a W.-M. XXX X. M..Ú.. P. sa aj v súčasnosti pohybuje na úrovni 1,24 EUR/m²/rok a vo vzťahu k parcele W.-M. Č.. XX X v k.ú. Solivar na úrovni 1,008 EUR/m²/rok. Žalobca vo svojej žiadosti zo dňa 15.12.2014 žiadal uzatvoriť nájomnú zmluvu s takto stanovenou výškou nájomného.

4. Žalobca k vyjadreniu žalovaného uviedol, že svoj nárok uplatňuje v zmysle ustanovení o bezdôvodnom obohatení a s poukazom na ustálenú judikatúru v totožných právnych veciach. Žalobca na podporu svojich tvrdení uvedených v návrhu z 20.01.2016 poukázal na obdobné konania, v ktorých boli účastníkmi konania žalobca a žalovaný. Žalobca mal a má zákonný dôvod na podanie predmetnej žaloby, nakoľko žalovaný užíva pozemky žalobcu bez platnej nájomnej zmluvy, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Za irelevantné považuje žalobca tvrdenia žalovaného, že jeho konanie je v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko za zneužitie výkonu práva, ktoré by bolo v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „ObčZ“) je možné považovať iba také jednanie, ktorého cieľom je nie je dosiahnutie účelu sledovaného právnou normou, ale ktoré je v rozpore s ustálenými dobrými mravmi, vedené priamym úmyslom spôsobiť inému účastníkovi ujmu. Rovnako v zmysle ustálenej súdnej praxe použitie korektívu „dobré mravy“ pri výkone práva za účelom dosahovania ideí spravodlivosti (aequum en bonum) v konkrétnom prípade nesmie viesť na druhej strane k oslabeniu princípu istoty (bezpečnosti) občianskoprávneho styku. Dobrým mravom neodporuje, pokiaľ niekto požaduje vydanie toho, čím sa na jeho úkor niekto iný bezdôvodne obohatil, pretože právo žiadať vydanie takéhoto obohatenia priznáva priamo právny predpis, a to ObčZ vo svojom ustanovení § 451. Žalobca má právo kedykoľvek podať žalobu na vydanie bezdôvodného obohatenia voči subjektu, ktorý užíva pozemky v jeho vlastníctve bez právneho dôvodu, čím sa žalovaný na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Tvrdenia žalovaného o akýchsi mimosúdnych dohodách sú v tomto prípade irelevantné, keďže k žiadnym mimosúdnych dohodám medzi účastníkmi konania nedošlo. Dohoda je dvojstranný právny úkon a pokiaľ žalobca nemá so žalovaným uzatvorenú žiadnu platnú nájomnú zmluvu na užívanie predmetných pozemkov za rozhodné obdobie, môže sa žalobca domáhať svojich práv na vydanie bezdôvodného obohatenia súdnou cestou. Pokiaľ ide o predložené znalecké posudky tak poukázal na to, že v tomto konaní nie je možné postupovať podľa týchto znaleckých posudkov, nakoľko vo veci sa jedná o nový návrh na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných pozemkov a za iné časové obdobie. K použitej metóde uviedol, že porovnávací metóda je hodnovernejšia a objektívnejšia ako metóda polohovej diferenciácie, keďže táto je v súlade s európskymi ohodnocovacími štandardmi. Nakoniec uviedol, že je potrebné rozlišovať medzi znalcom - fyzickou osobou a znaleckým ústavom, a to z dôvodu, že každý znalecký ústav má špecifické postavenie, keďže má zákonom ustanovené, že je špecializované vedecké a odborné pracovisko... rezortné a metodické centrum v oblasti znaleckej činnosti a preto v hierarchii znalcov má znalecký ústav nepochybne osobitné postavenie - vyššie a odbornejšie ako znalec - fyzická osoba.

5. Žalobca predložil súdu znalecký posudok č. XX, vypracovaný Z. H. X. M., ktorá stanovila všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov v roku 2014 vo výške 10,868 eura/m², v roku 2015 vo výške 10,857 eura/m² a v roku 2016 vo výške 10,825 eura/m². Znalecký ústav pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu použil porovnávaciu metódu, nakoľko podľa znaleckého posudku objednávateľ, advokátska kancelária zastupujúca žalobcu, predložil viac ako 3 relevantné kúpne zmluvy o nájmoch pozemkov v posudzovaných lokalitách, v posudzovanom katastrálnom území. Spolu s predloženým znaleckým posudkom žalobca navrhol, aby súd pripustil zmenu žaloby tak, aby bol žalovaný zaviazaný na zaplatenie sumy 10.015,48 eura spolu s 5,05% úrokom z omeškania ročne odo dňa 21.1.2016 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Na pojednávaní dňa 20.1.2017 súd zmenu žaloby pripustil.

6. Žalovaný so závermi znaleckého posudku č. XX nesúhlasil. Podľa jeho vedomostí všeobecná hodnota nájmu porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite sa výrazne líši od všeobecnej hodnoty nájmu stanovenej predmetným znaleckým posudkom. Všeobecná hodnota nájmu (obvyklé nájomné) vo vzťahu

k porovnateľným charakterovo obdobným parcelám v k.ú. Prešov sa v súčasnosti pohybujú na úrovni do 1,5 eura/m²/rok. V znaleckom posudku posudzované pozemky majú charakter ornej pôdy, ktorá je súčasťou vodného toku a ostatné pozemky, ktoré boli znalcom porovnávané majú charakter prevažne zastavaných

plôch, na ktorých sa nachádzajú diaľničné privádzače, parkovacie plochy a cesty resp. pozemky pod križovatkami. Ceny pozemkov pod vodohospodárskymi stavbami však nemajú na trhu vytvorenú trhovú hodnotu, nakoľko sa jedná o špecifické pozemky, kde pri určení ceny je potrebné zohľadniť viacero faktorov. Takéto pozemky sú v teréne súčasťou vodného toku, tvoria dno a svahy koryta vodného toku, môžu byť zaplavované, pričom tieto pozemky majú iba veľmi malé resp. žiadne využitie a nespádajú do rámca bežného užívania nehnuteľností. Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za predmetné pozemky, stanovený porovnaním výšky nájmu na základe žalobcom predložených jednotlivých nájomných zmlúv a ostatných dokladov, nie je vhodný z dôvodu nejednoznačnosti a spornosti predložených dokladov. Znalec si mal z dôvodu zachovania objektívnosti a nezávislosti zabezpečiť potrebné materiály k vypracovaniu znaleckého posudku nezávisle a výlučne vlastným úsilím z dostupných zdrojov a nie od objednávateľa - žalobcu. Žalovaný v priebehu rokov 2011 - 2016 uzatvoril niekoľko nájomných zmlúv práve z dôvodu zmluvného riešenia užívania pozemkov zabratých na Úpravu rieky Sekčov v k.ú. Prešov, kde sa cena nájmu pohybuje v rozmedzí od 0,17 eura/m²/rok až po 1,496 eura/m²/rok. Uvedené zmluvy sú zverejnené v centrálnom registri zmlúv a teda voľne dostupné verejnosti aj znalcom. Znalecký ústav však použil iba podklady, ktoré mu poskytol žalobca, a ktoré navyše nekorešponujú s obvyklou cenou nájmu za porovnateľné pozemky, ktoré sú svojim charakterom súčasťou vodného toku. Pred Okresným súdom Prešov v skutkovo totožných veciach, kde navyše žalobca sám vystupoval ako strana v konaní, prebiehalo vo vzťahu k žalovanému v nedávnej minulosti niekoľko konaní o vydanie bezdôvodného obohatenia v súvislosti s bez zmluvným užívaním pozemkov v danom katastrálnom území žalovaným, napr. pod sp.zn.: 36C/45/2008, 12C/79/2011, 8Ro/73/2014. V konaní vedenom pod sp.zn. 12C/79/2011 bola na základe znaleckého posudku Č.. XXX/XXXX C.. Y. M. stanovená všeobecná hodnota ročného nájmu vo výške 1,24 eura/m²/rok. Z takto ustáleného ročného nájmu vychádzal potom aj súd vo svojich rozhodnutiach pri vyčíslení celkovej výšky bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov žalovaným v predmetnom katastrálnom území. Žalovaný poukázal na to žalobca donedávna výšku nájomného (1,24 eura/m²/rok) nespochybňoval, ale naopak túto sám navrhol a akceptoval. Zo strany žalobcu preto dochádza iba ku špekulatívnemu a umelému navyšovaniu všeobecnej hodnoty nájmu za účelom získania väčšieho majetkového prospechu od žalovaného v tomto konaní. Rozdiel vo výške nájmu pozemkov v katastrálnom území Prešov stanovený dvoma nezávislými znalcami rovnakou metódou (porovnávacou) predstavuje čiastku až 9,628 eura/m²/rok, čo žalovaný považuje za neprimeranú disproporciu vo výške ceny nájmu. Žalovaný navyše disponuje aj znaleckým posudkom č. 7/2015 zo dňa 19.02.2016 vypracovaným znalcom C.. Y. F., P. na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - parcely registra W.-M. Č.. XXX - orná pôda o výmere 235 m² a zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - parcely registra W.-M. Č.. XXX/X - orná pôda o výmere 312 m² v katastrálnom území Prešov. Parcela registra W.- M. Č.. XXX L. pritom predmetom tohto sporu a parcela registra W.-M. Č.. XXX/X susedí s parcelami, ktoré sú predmetom tohto sporu. Predmetným znaleckým posudkom bola na základe metódy polohovej diferenciacie znalcom stanovená všeobecná hodnota predmetných pozemkov na 26,56 eura/m². Laickým výpočtom všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok postupom v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku možno na základe tejto hodnoty orientačne dospieť k výslednej všeobecnej hodnote ročného nájmu vo výške približne 1,35 eura/m². V doplnení k vyjadreniu žalovaný uviedol, že hodnota 26,56 eura/m² predstavuje iba východiskovú hodnotu pozemkov bez zohľadnenia ponížujúcich, resp. povyšujúcich faktorov. Všeobecná hodnota nájmu predmetných pozemkov bola stanovená na sumu 16,87 eura/m², čo predstavuje všeobecnú hodnotu nájmu 1,365 eura/m²/rok.

7. Vo vyjadrení zo dňa 12.10.2016 žalovaný uviedol, že pri použití porovnávacjej metódy je potrebné vykonať porovnanie na mernú jednotku so zohľadnením odlišností porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku (druh pozemku, poloha pozemku, stavebná pripravenosť, využitie a pod.). Podklady pre porovnanie musia byť preskúmateľné, pričom musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Do porovnávaní sa vyberajú nehnuteľnosti s čo najpodobnejšími vlastnosťami, a preto aj pri výbere podkladov o porovnateľných pozemkoch je základné pravidlo nájsť aspoň tri také pozemky, ktoré sa v čo najväčšej miere podobajú alebo zhodujú s hodnoteným pozemkom. Je potrebné zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávaní. V opačnom prípade a teda ak medzi hodnoteným a porovnateľným pozemkom nie je zhoda vo viacerých kritériách je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší. V prípade, že sa znalcovi nepodarí zhromaždiť dostatočný

počet údajov a materiálov o porovnateľných pozemkoch, stanovenie VŠH porovnávacou metódou nie je možné. Ak v danom prípade znalec resp. znalecký ústav použil pri výpočte VŠH nájmu porovnávaciu metódu, mal si z dôvodu zachovania objektívnosti a nezávislosti zabezpečiť potrebné materiály k vypracovaniu znaleckého posudku nezávisle a výlučne vlastným úsilím z dostupných zdrojov a nie od objednávateľa - žalobcu. Znalecký ústav použil iba podklady, ktoré mu poskytol žalobca, a ktoré navyše nekorešponujú s obvyklou cenou nájmu za porovnateľné pozemky, ktoré sa v čo najväčšej miere podobajú alebo zhodujú s hodnotenými pozemkami.

8. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, znalca a listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a to výpisom z Obchodného registra na č.l. 10-12, Rozsudkom Okresného súdu Prešov na č.l. 13-16, Rozsudkom Okresného súdu Košice 1 na č.l. 17-21, Rozhodnutím Okresného úradu Prešov na č.l. 22-23, Výpisom z katastra nehnuteľností na č.l. 24-25, Informatívnou kópiou z mapy na č.l. 26-27, Rozhodnutím Krajského úradu na č.l. 28-30, Grafickou identifikáciou parciel na č.l. 31-32, Listom vlastníctva na č.l. 33-34, Informatívnou kópiou z mapy na č.l. 35-37, Rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia na č.l. 38, Grafickou identifikáciou na č.l.39, Zápisnicou zo zasadnutia Občiansko-právneho obchodného kolégia Krajského súdu v Prešove na č.l.40, Úrokovými sadzbami na č.l. 41, Vyjadrením žalovaného na č.l. 49-51, Žiadosťou o uzatvorenie nájomných zmlúv na č.l. 52, listom Uzatvorenie nájomnej zmluvy na č.l. 53, Zaslaním návrhu nájomnej zmluvy na č.l. 54, Zaslaním zmlúv na zabezpečenie podpisov na č.l. 55-56, Návrhom na zmenu žaloby na č.l. 58-59, Vyjadrením na č.l. 109-111, Vyjadrením k návrhu na zmenu žaloby a znaleckému posudku na č.l. 112-114, Dohodou o vyplatení Finančnej náhrady na č.l. 115, Nájomnou zmluvou na č.l. 116-117, Nájomnou zmluvou na č.l. 118-118, Dohodou o vyplatení finančnej náhrady na č.l. 119-120, Nájomnou zmluvou na č.l. 121-122, Nájomnou zmluvou o nájme pozemku na č.l. 123-124, Znaleckým posudkom na č.l. 125-138, Doplnením vyjadrenia na č.l. 142-143, Vyjadrením na č.l. 144-145, Kúpnu zmluvou - zaslanie na podpis na č.l.154 - 155, Zaslaním zmlúv na podpis na č.l. 156, Znaleckým posudkom na č.l. 157-175, Vyjadrením na č.l. 177-178, Rozsudkom na č.l. 179-183, Zborníkom na č.l. 184-185, Znaleckým posudkom na č.l. 187-203, Vyjadrením na č.l. 204 a zistil tento skutkový stav:

9. Žalobca pri svojom výsluchu uviedol, že žalovaný s ním nikdy nemal záujem jednať. Zmluvy na podpis boli zaslané, resp. mu boli doručené až 28.1.2016, teda po podaní žaloby. Žalovaný stále v konaní, ktoré tomu predchádzalo tvrdil, že nemá nárok na bezdôvodné obohatenie a iba vďaka nemu sa tieto konania natiahli. Znalec, ktorý bol v týchto konaniach ustanovený, určil výšku nájomného a to na základe polohovej diferenciacie.

Žalobca s týmto nesúhlasil, a preto navrhol aj kontrolný znalecký posudok. Avšak nakoľko kontrolný znalecký posudok by trval 2 -3 roky tak od toho ustúpil.

10. Z predloženého rozsudku č.k. 12C/79/2011 - 326 vyplýva, že žalovaný bol zaviazaný zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie vo výške 2.040,10 eura s príslušenstvom za užívanie pozemkov parcela č. 262/3 - orná pôda o výmere 299 m2 a parcely č. XXX - orná pôda o výmere 235 m2, v podiele 2/4.

11. Z predloženého rozsudku č.k. 36C/45/2008 - 266 vyplýva, že žalovaný bol zaviazaný zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie vo výške 1.549,85 eura s príslušenstvom za užívanie pozemkov parcela č. XXX - orná pôda o výmere 165 m2 za obdobie od 1.1.2006 do 16.01.2014.

12. Z rozhodnutia Okresného úradu Prešov, katastrálny odbor, č. vkladu X. XXXX/XXXX je zrejmé, že žalobca daroval X. F. okrem iných nehnuteľností aj parc. M.-W. Č.. XXX/X, M.. Ú.. P. a parc. M.-W. Č.. XXX, kat. úz. P., v podiele 2/4, parc. M. - W. Č.. XXX. Vklad bol povolený dňa 11.8.2015 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť.

13. Listom zo dňa 15.12.2014 žalobca vyzval žalovaného na uzatvorenie nájomných zmlúv na vyššie uvedené nehnuteľnosti za cenu 1,008 eura/m2 ročne, resp. 1,24 eura/m2 ročne.

14. Listom zo dňa 16.2.2015 žalovaná oznámil žalobcovi, že boli vypracované nájomné zmluvy na nehnuteľnosti, ktoré boli zaslané na riaditeľstvo.

15. Listom zo dňa 15.1.2016 bol žalobcovi zaslaný návrh Dohody o vyplatení finančnej náhrady.

16. Podľa znaleckého posudku č. XX, vypracovaného Z. H. X. M., znalecký ústav stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov v roku 2014 vo výške 10,868 eura/m², v roku 2015 vo výške 10,857 eura/m² a v roku 2016 vo výške 10,825 eura/m².

17. K vyššie uvedenému znaleckému posudku bol v prípade potreby stanovený na podanie vysvetlenia P. C. C. B., N., ktorý pri svojom výsluchu uviedol, že Znalecký posudok bol vypracovaný na objednávku právneho zástupcu žalobcu a to porovnávacou metódou, ktorá je jednou z metód, ktorá je zakotvená v oceňovacej vyhláške. Porovnávací metóda bola stanovená v objednávke a to z dôvodu toho, že podľa polohovej diferenciacie vzhľadom na úrokové sadzby nie je možné určiť hodnotu nájmu objektívne. Všeobecná hodnota by mala kopírovať stav trhu. Pri vypracovaní znaleckého posudku sa môže postupovať dvoma spôsobmi a to percentuálne a koeficientmi. Koeficienty sú náročnejšie, pričom túto metódu použil, nakoľko ju má dôsledne prepracovanú. Koeficienty exaktne vyjadrujú jednotlivé faktory, pričom pri použití percentuálnej metódy je to odhad. Pri určení všeobecnej hodnoty nájmu majú hlavný vplyv hodnoty, ktoré sa dosiahli na trhu, teda zmluvy. Pri vypracovaní znaleckého posudku sa vychádzalo zo zmlúv, ktoré mu boli predložené, pričom znalec v prvom rade skúma, či zmluvy boli uzavreté za podmienok, ktoré sú férové. Ak by tak bolo, tak tieto zmluvy by mohli byť zahrnuté do výpočtu. Pri vypracovaní znaleckého posudku dbá na to, aby boli zmluvy aj s vyššou aj nižšou hodnotou, pričom pracoval aj s internetom a porovnával jednotlivé nájomné zmluvy, čo bolo za účelom overenia primeranosti cien. Pri výbere pozemkov sa prihliadne na to, aby bola čo najväčšia zhoda s porovnávacím pozemkom. Také pozemky, ak nie sú rovnaké, tak sa dá to zohľadniť pri faktoroch, avšak ak sú tieto pozemky diametrálne odlišné, tak túto zmluvu je lepšie vylúčiť. V danom prípade neporovnával stavby na pozemkoch, ale porovnával pozemky, keďže išlo o majetkovo právne vyrovnanie.

18. Podľa dohody o vyplatení finančnej náhrady za užívanie pozemku v k. ú. Prešov, zabratý vodohospodárskou stavbou „Protipovodňová ochrana Torysy“ bez zmluvného vzťahu medzi žalovaným a R. X. bola určená finančná náhrada za užívanie pozemku dohodou a na základe znaleckého posudku č. 28/2009, vyhotoveného znalcom C.. L. V., U. XX, M. vo výške 1,496 eura/m².

19. Podľa nájomnej zmluvy medzi žalovaným a G. F. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2015 za užívanie nehnuteľnosti pre vodohospodárske účely - investičná stavba „Úprava rieky Sekčov“, katastrálne územie Prešov vo výške 1,24 eura/m² ročne.

20. Podľa nájomnej zmluvy medzi žalovaným a G. Ď. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2016 za užívanie nehnuteľnosti pre vodohospodárske účely - investičná stavba „Úprava rieky Sekčov“, katastrálne územie Prešov vo výške 0,17 eura/m² ročne.

21. Podľa dohody o vyplatení finančnej náhrady za užívanie pozemku v k. ú. Prešov, zabratý vodohospodárskou stavbou „Úprava rieky Sekčov“ bez zmluvného vzťahu medzi žalovaným a E. N. bola určená finančná náhrada za užívanie pozemku za obdobie od 1.1.2014 do 10.4.2014 vo výške 1,446 eura/m²/rok.

22. Podľa nájomnej zmluvy medzi žalovaným a E. N. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2018 za užívanie nehnuteľnosti pre vodohospodárske účely - ako záber pre stavbu „Úprava rieky Sekčov“, katastrálne územie Prešov vo výške 1,446 eura/m²/rok.

23. Podľa nájomnej zmluvy medzi žalovaným a L. U. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2018 za užívanie nehnuteľnosti pre vodohospodárske účely - záber pod stavbu „Úprava rieky Sekčov“, katastrálne územie Prešov vo výške 1,446 eura/m²/rok.

24. Podľa znaleckého posudku č. 7/2015 zo dňa 19.02.2016, vypracovaný znalcom C.. Y. F., P. na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - parcely registra W.-M. Č.. XXX - orná pôda o výmere 235 m² a zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - parcely registra W.-M. Č.. XXX/X - orná pôda o výmere 312 m² v katastrálnom území Prešov, bola na základe metódy polohovej diferenciacie stanovená všeobecná hodnota predmetných pozemkov na 16,87 eura/m².

25. Podľa znaleckého posudku č. XX zo dňa 10.11.2016, vypracovaný znalcom C.. Y. F., N., na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - pozemok parcely registra W.-M. Č.. XXX - orná pôda o výmere 235 m² a zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - pozemok

parcely registra W.-M. Č.. XXX/X - orná pôda o výmere 299 m² v katastrálnom území Prešov, na liste vlastníctva č. XXX - pozemok parcely registra W.-M. Č.. XXX - orná pôda o výmere 188 m² v katastrálnom území F., bola na základe metódy polohovej diferenciácie stanovená všeobecná hodnota parcely registra W.-M. č. XXX a parcely registra W.-M. Č.. XXX/X vo výške 1,339 eura/m²/rok a parcely registra W.-M. Č.. XXX vo výške 0,846 eura/m²/rok.

26. Podľa znaleckého posudku č. X/XXXX zo dňa 18.1.2016, vypracovaný znalcom C.. Y. F., N., na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - pozemok parcely registra E-KN č. XXX/XXX - orná pôda o výmere X XXX m² v katastrálnom území Prešov, bola na základe porovnávacej metódy stanovená priemerná nájomná hodnota za roky 2014 a 2015 vo výške 4,28 eura/m²/rok.

27. Zistený skutkový stav súd právne posúdil.

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

29. 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.

30. Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky²⁾ platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

31. Vykonaným dokazovaním hodnotiac dôkazy jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti súd dospel k záveru, že žaloba je čiastočne dôvodná.

32. Žalobca sa podanou žalobou domáhal vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností parc. KN-E č. XXX/X, kat. úz. Prešov o výmere 299 m², parc. M.-W. Č.. XXX, kat. úz. P. o výmere 117,5 m² za obdobie od 5.2.2014 do 10.8.2015 a parc. M. - W. Č.. XXX o výmere 188 m² za obdobie od 21.1.2014 do 10.8.2015. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný predmetné parcely v žalovanom období užíval a že sa tak na úkor žalobcu, ktorý bol v tom období ich vlastníkom, bezdôvodne obohacoval. Žalovaný namietal, že bol žalobcom vyzvaný na uzatvorenie nájomných zmlúv na časti užívaných pozemkov za účelom zamedzenia ďalších súdnych sporov za neoprávnené užívanie predmetných pozemkov, pričom žalovaný sa pred podaním žaloby nebránil nároku žalobcu a tento akceptoval. Podanú žalobu preto pokladal v rozpore s dobrými mravmi. Súd v danom prípade dospel k záveru, že nakoľko nedošlo k uzavretiu dohody, nemožno podanie takejto žaloby vyhodnotiť ako v rozpore s dobrými mravmi. Táto skutočnosť však má nepochybne význam z hľadiska náhrady trov konania, keďže žalovaný nedal príčinu k podaniu žaloby. Zamietnutie žaloby by však bolo podľa názoru súdu nespravodlivé a nakoniec aj neskorší postoj žalovaného, ktorý predložil znalecký posudok, pri ktorom už bola určená priemerná nájomná hodnota (aj keď iných pozemkov) za roky 2014 a 2015 vo výške 4,28 eura/m²/rok svedčí o nevyhnutnosti podania žaloby.

33. Pokiaľ ide o výšku nájmu tak v konaní žalobca predložil znalecký posudok vypracovaný Technickou univerzitou v Košiciach, znalecký ústav stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov porovnávacou metódou v roku 2014 vo výške 10,868 eura/m², v roku 2015 vo výške 10,857 eura/m² a v roku 2016 vo výške 10,825 eura/m². Žalovaný predložil 2 znalecké posudky Č.. X/XXXX a č. XX, ktoré stanovili hodnotu nájmu na základe metódy polohovej diferenciácie a č. X/XXXX, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctve č. XXXXX - pozemok parcely registra W.-M. Č.. XXX/XXX - orná pôda o výmere 1 296 m² v katastrálnom území Prešov, na základe porovnávacej metódy za roky 2014 a 2015 vo výške 4,28 eura/m²/rok.

34. Súd pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia nevychádzal ani z jedného predloženého znaleckého posudku. Pokiaľ ide o znalecký posudok predložený žalobcom tak tento je podľa názoru súdu neobjektívny. Znalecký ústav pri jeho vypracovaní vychádzal iba zo zmlúv predložených žalobcom. Pri vypracúvaní znaleckého posudku si mal znalecký ústav zabezpečiť potrebné materiály aj vlastným úsilím z dostupných zdrojov a nie len od objednávateľa. Sám znalec pri svojom výsluchu uviedol, že hlavný vplyv pri určení všeobecnej hodnoty nájmu majú hodnoty, ktoré sa dosiahli na trhu, teda zmluvy. Ak vychádzal iba z podkladov od žalobcu nemožno takýto posudok pokladať za objektívny a na základe neho priznať bezdôvodné obohatenie. Je nepochybné, že ak by znalecký ústav vychádzal napríklad aj z nájomných zmlúv, ktoré predložil žalovaný, a ktoré sú zverejnené v centrálnom registri zmlúv, tak by výsledná suma bola nižšia.

35. Pokiaľ ide o znalecké posudky znalecké č. X/XXXX a č. XX tak žalovaný na pojednávaní dňa 6.3.2017 uviedol, že na znaleckom posudku, ktorým ktorý vypracoval C.. Y. F., N., a ktorým stanovil hodnotu nájmu na základe polohovej diferenciácie, už netrvá. K znaleckému posudku č. X/XXXX súd uvádza, že v prvom rade sa jedná o pozemok, ktorý nie je predmetom tohto konania. Súd však zastáva názor, že ani tento znalecký posudok nie je objektívny. Znalec vychádzal z nájomných zmlúv, ktoré uzatvoril žalovaný so Slovenskou republikou, resp. s Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s., kde je jediný akcionár Slovenská republika a z nájomnej zmluvy s G. F., kde je nájomné výrazne nižšie. Preto súd zastáva názor, že ani na základe takéhoto posudku nemôže bezdôvodné obohatenie priznať.

36. Ak teda ani jedná zo strán nepredložila znalecký posudok, ktorý by bol presvedčivý a objektívny a žiadna zo strán nenavrhol kontrolný znalecký posudok, súd pri stanovení hodnoty nájmu vychádzal z vlastných úvah, pričom prihliadol na všetky predložené nájomné zmluvy a dospel k záveru, že v danom prípade je spravodlivá všeobecná hodnota nájmu vo výške 7,- eur/m² ročne. Súd pri výške vychádzal zo všetkých nájomných predložených žalovaným, ale aj z nájomných zmlúv, ktoré sa nachádzajú v znaleckých posudkoch. Preto pokiaľ ide o vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností parc. M.-W. Č.. XXX/X, kat. úz. Prešov o výmere 299 m², parc. KN-E č. XXX, kat. úz. Prešov o výmere 117,5 m², spolu 416,5 m² za obdobie od 5.2.2014 do 10.8.2015, t.j. za 552 dní, súd priznal žalobcovi nárok vo výške 4.409,19 eura (552/365x416,5x7) a parc. KN - E č. XXX o výmere 188 m² za obdobie od 21.1.2014 do 10.8.2015, t.j. 567 dní, nárok vo výške 2.044,31 eura (567/365*188*7), spolu 6.453,50 eura. Súd preto zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 6.453,50 eura a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

37. Dlh, vzniknutý bezdôvodným obohatením je dlhom, ktorého zročnosť nie je určená právnym predpisom, alebo rozhodnutím súdu, alebo nevyplýva z dohody účastníkov, a preto je dlžník, v tomto prípade žalovaná, podľa § 563 OZ povinná splniť dlh prvého dňa potom, čo ju veriteľ o plnenie požiadal. Za prvú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia súd považoval doručenie žaloby žalovanému, a preto sa nasledujúci deň dostala žalovaný do omeškania. Súd preto zaviazal žalovaného na zaplatenie zákonného úroku z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 6.453,50 eura od 5.5.2016 až do zaplatenia a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

38. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods.2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“), podľa ktorého ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo, v spojení s § 257 CSP, podľa ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Žalobca bol úspešný v časti zaplatenia 6.453,50 eura zo sumy 10.015,48 eura, teda v rozsahu 64,44% a žalovaný vo zvyšných 35,56%. Úspech žalobcu, ktorý prevyšuje úspech žalovaného je 28,88%. Súd však žalobcovi nárok na náhradu trov konania s poukazom na ustanovenie § 257 CSP. Za dôvod hodný osobitného zreteľa súd považoval správanie žalobcu pred podaním žaloby, ktorý vyzval žalobcu na uzavretie nájomnej zmluvy, na čo žalovaný reagoval kladne a k uzavretiu zmluvy nedošlo iba pre správanie žalobcu. Žalovaný teda od začiatku nepopieral nárok žalobcu, tento akceptoval na základe jeho žiadosti, pričom vynaložil všetku potrebnú snahu na vysporiadanie svojich záväzkov. Za takého stavu by bolo v rozpore s dobrými mravmi ak by žalovaný hradil žalobcovi trovy konania, nakoľko tento nedal žalobcovi zámienku na podanie žaloby.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Prešove cestou tunajšieho súdu.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Odvolanie musí ďalej obsahovať, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov tak, aby jeden zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, 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 povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).