

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 12C/32/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7119210451
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Bowker
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2021:7119210451.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I v konaní pred sudkyňou JUDr. Lenkou Bowker v právnej veci žalobcu: LOGIK s.r.o., so sídlom Rampová 4, 040 01 Košice, IČO: 46 489 851, v zastúpení JUDr. Igorom Vargom, advokátom, Hviezdoslavova 4, 079 01 Trebišov, proti žalovanému: V.L.K., spol. s r.o., so sídlom Rampová 6, 040 01 Košice, IČO: 36 197 301, v zastúpení JUDr. Dušanom Pavčíkom, advokátom, Kuzmányho 57, Košice, IČO: 31 262 961, o zaplatenie bezdôvodného obohatenia vo výške 13.823,- Eur s príslušenstvom

rozhodol:

I. Konanie **n e p r e r u š u j e** .

II. Konanie o zaplatenie sumy 7.811,34 Eur s príslušenstvom **z a s t a v u j e** .

III. Žalovaný je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobcovi sumu 5.997,42 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 5.997,42 Eur od 26.11.2019 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. V prevyšujúcej časti žalobu **z a m i e t a** .

V. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručanou tunajšiemu súdu dňa 17.9.2019 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť mu sumu 13.823,- Eur s 5% ročným úrokom z omeškania zo sumy 13.823,- Eur od 18.10.2017 do zaplatenia, ako aj k náhrade trov konania.

2. Žalobca v žalobe tvrdil, že je výlučným vlastníkom pozemkov uvedených na LV č. XXXX k.ú. R.o., parcela registra C č. XXXX/XX o výmere 528 m² - zastavaná plocha a parcela registra C č. XXXX/XX o výmere 73 m² - zastavaná plocha. Žalobca nadobudol pozemky kúpnu zmluvou, rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy č. Y.7 zo dňa 17.10.2017 v.z. 586/17. Predmetné pozemky odpredal, avšak pre nezaplatenie kúpnej ceny odstúpil od kúpnej zmluvy Y. zo dňa 3.8.2018, Z- zo dňa 21.3.2019 - 1758/2019. Na predmetných pozemkoch má žalovaný postavené nehnuteľnosti, ktoré užíva a s nimi aj pozemky vlastnícky patriace žalobcovi. Počas celej doby užívania za užívanie žalovaný nezaplatil aj napriek tomu, že ho na to žalobca písomne vyzval dňa 29.5.2019. Keďže tieto pozemky užíval bez akejkolvek zmluvy o nájme, bezdôvodne sa obohatil a to peňažnou náhradou, ktorá spolu za 23 mesiacov za obdobie od 18.10.2017 do podania žaloby 17.9.2019 predstavuje žalovanú sumu. Pre stanovenie trhovej výšky prenájmu nehnuteľnosti boli požiadané náhodné realitné kancelárie a podľa ich vyčíslenia sa výška nájmu v uvedenej dobe, v čase a mieste pohybovala vo výške 1,- Euro/m², ktorú výšku požaduje zaplatiť žalobca od žalovaného.

3. Tunajší súd vydal dňa 25.1.2019 platobný rozkaz č.k. 12C/32/2019-42 zo dňa 25.11.2019, proti ktorému žalovaný podal dňa 3.12.2019 odpor, kde potvrdil, že užíva pozemky nachádzajúce vo vlastníctve žalobcu, avšak uviedol 5 dôvodov nesúhlasu s nárokom žalobcu a to:

4. 1/ Žalovaný spochybnil samotnú nárok aj jeho výšku, žalobca nadobudol predmetné pozemky za cenu zodpovedajúcu cene 20,- Eur/m². Takéto konanie podľa neho nepožíva právnu ochranu pre svoj rozpor s dobrými mravmi. Poukázal na uznesenie Ústavného súdu SR vo veci I.ÚS 369/2011 zo dňa 28.9.2011;

5. 2/ Žalobca ho síce vyzval na zaplatenie dlžnej sumy, avšak ho nevyzval na odstránenie protiprávneho stavu. Vlastník pozemku teda uplatnil len zodpovedné (sekundárne) nároky voči osobám, ktoré mu bránia v užívaní veci (pozemku) bez toho, aby sa zároveň (primárne) domáhal odstránenia protiprávneho stavu a teda ide o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaný poukázal aj na rovnaký právny záver Ústavného súdu SR v náleze č. III.ÚS 99/2012 zo dňa 6.3.2012.

6. 3/ Výška bezdôvodného obohatenia bola stanovená bez akýchkoľvek dôkazov a bez toho, aby zodpovedala skutočnosti, zvlášť ak platí vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a v časti G ustanovuje aj spôsob a určenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok. Žalovaný si v zmysle uvedeného dal vypracovať znalecký posudok č. 229/2019 zo dňa 12.11.2019 na parcelu registra „C“ č. XXXX/XX na LV č. XXXX k.ú. R. H. a znalecký posudok č. 246/2019 z 1.12.2019 na parcelu registra „C“ č. XXXX/XX na LV č. XXXX k.ú. R. H. vyhotoveného znalcom Ing. Martinom Hromjakom z odboru Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, na základe ktorých bola stanovená hodnota nájmu za 1 m² vo výške 5,21 Eur za rok.

7. 4/ Po dobu kedy bol v katastri nehnuteľnosti zapísaný iný vlastník, žalobca nebol vlastníkom predmetných pozemkov a teda sa za tento čas nemôže domáhať vydania bezdôvodného obohatenia voči nemu.

8. 5/ Žalovaný namietal aj voči úrokom z omeškania, kedy ich žalobca žiada priznať od 18.10.2017, čo je však absolútne nezmysel, nakoľko výzvu na zaplatenie dlžnej sumy odoslal žalovanému až dňa 29.5.2019 a nepreukázal, kedy bola žalovanému doručená.

9. Žalobca reagoval replikou zo dňa 23.12.2019, kedy uviedol, že uznesenie Ústavného súdu SR na ktoré poukazuje žalovaný, je k veci irelevantné. Znalecký posudok č. 229/2019 zo dňa 12.11.2019 predloženým žalovaným nekomentoval. Na úrokoch z omeškaniach od 18.10.2017 zotrval. Čo sa týka rozsahu užívania pozemkov v celkovej výmere pozemku, žalovaný užíva polovicu, čo však znehodnocuje užívanie pozemku ako celku. Čo sa týka celkového prístupu užívania sporných vecí, dĺžky užívania a podobne, tieto boli predmetom konania sp. zn. 19C/16/2019, ktorý spis žiadal pripojiť. Žalovaný nikdy v minulosti nechcel uzatvoriť nájomnú zmluvu a dostať užívanie do zákonných rozmerov. Uzatvorenie nájomnej zmluvy je dodnes zo strany žalovaného odmietané. Reakcia žalovaného na výzvu na zaplatenie nebola žiadna a žalovaný neponúkol na zaplatenie nič.

10. Žalovaný reagoval duplikou zo dňa 27.1.2020 kde zotrval na svojej pôvodnej argumentácii a dodal, že prieskum trhu odhadom realitnými kancelárkami na úseku vydania bezdôvodného obohatenia neobstojí, ale toto musí byť presne a jasne zadefinované. Žiadal, aby žalobca predložil kúpnu zmluvu, ktorou odpredal uvedené nehnuteľnosti, odstúpenie od zmluvy, na základe ktorého došlo k navráteniu vlastníctva nehnuteľnosti späť. Nie je ani pravdou, že sa žalovaný nechcel dohodnúť na uzatvorenie nájomnej zmluvy, čo dokladoval správou SMS ohľadne dohody na cene nájomného, ktorú zas žalobca neakceptoval. Podaním zo dňa 15.12.2020 žalovaný dal do pozornosti konajúceho súdu konanie vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 15C/29/2019, kedy súd rozhodol rozsudkom zo dňa 10.12.2020. V tomto konaní súd riešil spor medzi tými istými stranami sporu a predmetom konania bolo tiež bezdôvodné obohatenie.

11. Podaním zo dňa 17.5.2021 doplnil svoj vyjadrenie o vyjadrenie samotného konateľa spoločnosti Ing. Vladislava Kačmára, ktorý uviedol, že v čase keď bol spoločníkom spoločnosti V.L.K. spol. s r.o. táto spoločnosť koncom roka 2000 odkúpila niektoré nehnuteľnosti budovy a pozemky z konkurzného konania od úpadcu PILOIMPREGNA s.r.o. V tom čase mali podnikateľský plán, chceli odkúpiť ďalšie pozemky a vysporiadať celú časť, t.j. pozemky vedené na LV č. 6304 k.ú. Severné mesto a medzi nimi aj budovy na parcele č. XXXX/XX a XXXX/XX. Pri vysporiadaní vlastníckych vzťahov jeho spoločníkovi pánovi Vememu sa kúpna cena za odkúpenie pozemkov zdala vysoká a teda raz to chcel odkúpiť, raz nie. Konateľ žalobcu paralelne fungoval v spoločnosti V.L.K. spol. s r.o. a v spoločnosti LOGIK s.r.o. založenej v roku 2012. Spoločnosť LOGIK s.r.o. v roku 2017 zakúpila pozemky vedené na LV č. XXXX od Výskumného ústavu papiera a celulózy, a.s., s ktorým sa dohodla cena pozemkov ako účtovná cena, ktorú teda predávajúci viedol v účtovníctve. Kúpna cena sa v tom čase na Fonde národného majetku

riadila účtovnými cenami, ktoré boli vedené v účtovníctve. Od roku 2017 žalovaný užíva pozemky vedené na LV č. XXXX nachádzajúce sa v k.ú. R. H. na parcela č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX a XXXX/XX.. Žalovaný sa nepýtal, či tieto pozemky môže užívať, jednoducho ich používal, prenajímal ďalším spoločnostiam. Zaviazal sa dokonca, že vzťahy predovšetkým pri budove vedľa parcely 5067/2 vyrieši vo vzťahu s parkovaním a práve prejazdom a príjazdom vo vzťahu k spoločnosti PEPSI-COLA spol. s r.o. V roku 2020 prebiehal na OS Košice I súdny spor o zriadení vecného bremena cez parcelu č. XXXX/X, kde zámienku na spor nedal žalobca a od počiatku deklaroval, že žalovaný môže používať pozemok bez problémov, avšak je potrebné uzatvoriť nájomnú zmluvu na užívanie tohto pozemku. V rámci súdneho konania predložil žalobca nájomnú zmluvu, pričom žalovaný deklaroval súhlas s ňou, avšak uzatvorenie vždy odkladal. Žaloba na zriadenie vecného práva bola súdom žalobcovi zamietnutá. Aj pred začatím súdneho konania č.k. 15C/29/2019 prebehlo stretnutie oboch strán sporu, avšak k dohode nedošlo. Žalobca dňa 23.4.2021v rámci vysporiadania vzťahov ponúkol žalovanému na predaj parcelu č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX a XXXX/ a v prípade, že ponuku neakceptuje, môže sa to vysporiadať aj tak, že žalobca odkúpi od žalovaného nehnuteľnosti vedené na LV č. 14076 - administratívnu budovu na parcela č. 5057. Opakovane dňa 17.5.2021 žalovaný ponúkol žalobcovi uzatvorenie nájomnej zmluvy za cenu nájmu určenú v znaleckom posudku č. 229/2019 zo dňa 22.11.20019.

12. Podaním zo dňa 28.5.2020 žalobca upravil žalobný návrh a za dobu užívania pozemkov žalovaným 23 mesiacov žiadal už len sumu 6.011,66 Eur s 5% ročným úrokom z omeškania zo sumy 6.011,64 Eur od 18.10.217 do zaplataenia, ako aj náhradu trov konania.

13. Súd vykonal dokazovanie týmito predloženými listinnými dôkazmi:

14. Z výpisu z LV č. XXXX okres Košice I, obec F. súd zistil, že výlučným vlastníkom parcely registra „C“ č. XXXX/XX o výmere 528 m² - zastavaná plocha a nádvorie a parcely reg. „C“ č. XXXX/XX. o výmere 72 m² - zastavaná plocha a nádvorie je žalobca.

15. Spoločnosť EN-REAL, s.r.o. na základe žiadosti žalobcu stanovila trhovú výšku nehnuteľnosti na prenájom nachádzajúcich sa K. prenájmu kancelárskych priestorov, skladových priestorov a spevnených plôch. Podaním zo dňa 25.7.2019 stanovisko ohľadom výšky trhovej ceny prenájmu uviedla aj spoločnosť ATOMIA realitná kancelária, kedy pri prenájme pozemkov uviedla sumu 1,25 - 1,35 Eur/m² mesačne. Z podania Commercial Real Estate s.r.o. (č.l. 14) bola zistené trhové nájomné za prenájom nehnuteľnosti, spevnených plôch 1,30-1,35 Eur/m² a za mesiac. Výzvou zo dňa 29.5.2019 bol žalobcom žalovaný vyzvaný na vyplatenie sumy za neoprávnené užívanie týchto pozemkov za 2 roky späť a to p.č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX. spolu v celkovej sume 36.888,- Eur a žiadal ju zaplatiť na svoj účet v lehote do 7 dní od doručenia výzvy.

16. Zo zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo dňa 31.1.2010 súd zistil, že žalovaný ako prenajímateľ uzavrel túto zmluvu s nájomcom AVE-V.O.D.S. odpadové hospodárstvo a.s., na základe ktorej nájomcovi prenajal na dočasné užívanie špecifikované nebytové priestory za účelom výkonu podnikateľskej činnosti a to spolu v sume 47.649,32 Eur ročne. (č.l. 17)

17. Zo znaleckého posudku č. 249/2019 vyhotoveného znalcom Ing. Martinom Hromjakom, znalcom z odboru Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností zo dňa 1.12.2019 súd zistil, že bola stanovená výška nájmu nehnuteľnosti na Rampovej ulici v k. ú. R., obec F., okres Košice I a pozemku parcely č. XXXX/XX. zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 73 m², kedy všeobecná hodnota bola ustanovená na sumu 6.200,- Eur a cena nájmu vo výške 380,- Eur/rok, t.j. 5,21 Eur/m²/rok. (č.l. 71)

18. Z SMS správy zo dňa 21.8.2019 súd zistil, že konateľ žalovaného poslal právnenmu zástupcovi žalobcu správu, kedy navrhol platiť nájomné pre autá PEPSI 100,- Eur/mesiac, pretože nepotrebujú celú šírku cesty. (č.l. 116)

19. Kúpnu zmluvou zo dňa 20.9.2017 (č.l. 145) predávajúci Výskumný ústav papierov a celulózy a.s. predal žalobcovi ako kupujúcemu medzi iným pozemok registra „C“ KN parcela č. XXXX/XX a pozemok registra „C“ KN parcela č. XXXX/XX. Vklad vlastníckeho práva na žalobcu bol povolený dňa 18.10.2017 pod č. V XXXXX/XXXX. (č.l. 143)

20. Kúpnu zmluvou zo dňa 14.3.2019 (č.l. 157) žalovaný ako predávajúci previedol na žalobcu ako kupujúceho vlastnícke právo viaceré nehnuteľnosti a budovy zapísané na LV č. XXXXX k.ú. R.. Vklad uvedenej zmluvy bol povolený dňa 24.4.2019 pod č. V XXXX/XXXX, číslo zmeny XXXX/XX. (č.l. 155)

21. Záznamom - žiadosťou o zaznamenanie zmeny vo vlastníctve po odstúpení od zmluvy zo dňa 20.3.2019 bolo Okresnému úradu Košice, katastrálny odbor žalobcom oznámené, že odstupuje od kúpnej zmluvy zo dňa 22.6.2018 uzavretej so spoločnosťou HFS LIFTING SK, s.r.o. ktorej vklad vlastníckeho práva pre kupujúce bol týmto úradom povolený pod č.k. V-XXXX/XXXX a V-XXXX/XXXX dňa 3.8.2018. (č.l. 178)

22. Z pripojeného spisu Okresného súdu Košice I sp. zn. 15C/29/2019 súd zistil, že žalovaný si nechal vypracovať znalecký posudok č. 229/2019 znalcom Ing. Martinom Hromjakom znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, kedy všeobecná hodnota pozemkov časť parcely č. 5067/2 o výmere 235 m2 podľa požiadavky a parcela č. XXXX/XX o výmere 528 m2 predstavuje 61.200,- Eur a nájom týchto pozemkov predstavuje 3.740,- Eur za rok.

23. Z emailu zo dňa 23.4.2021 súd zistil, že právny zástupca žalobca zasielal právnomu zástupcovi žalovaného ponuku na predaj pozemkov vedených na LV č. XXXX k.ú. R. a to p.č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX s tým, že v prípade, ak nemajú záujem o odkúpenie pozemkov, žalobca má záujem o odkúpenie nehnuteľností vedených na LV č. XXXX - administratívna budova v k.ú. R. na parcele č. XXXX a to všetko v cene podľa znaleckého posudku.

24. Listom zo dňa 17.5.2021 právny zástupca žalobcu reagoval na stanovisko doručené právnym zástupcom žalovaného - email zo dňa 23.4.2021.

25. Z pripojeného spisu Okresného súdu Košice I sp. zn. 19C/162019 súd zistil, že žalovaný v pozícii žalobcu podal návrh voči žalobcovi v pozícii žalovaného na nariadenie neodkladného opatrenia a to zdržanie sa akéhokoľvek konania znemožňujúceho výkon práva a prechodu a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parcela C KN parc. č. XXXX/X. Súd vo veci rozhodol uznesením zo dňa 28.6.2019, kedy návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a žalovanému náhradu trov konania nepriznal. Uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.7.2019. V odôvodnení súd uviedol, že k takémuto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nebolo možné vyhovieť, pretože takto zriadené právo prechodu a prejazdu by neprimeraným spôsobom zasahovalo do vlastníckych práv žalovaného a zároveň z dôvodu, že strany sporu pristúpili na určité riešenie danej situácie mimosúdny spôsobom je zrejmé, že v zásade samotný prechod a prejazd cez vlastnícky patriaci pozemok žalobcu mu neprekáža, pretože takzvane kameňom úrazu je skutočnosť, že motorové vozidlá po prechode cez prístupovú cestu umiestnenú na hranici pozemku žalovaného následne na pozemku žalovaného tiež parkujú a teda sa javí, že prípadná hrozba zo strany žalovaného, že uzavrie predmetnú prístupovú cestu, odpadla. Žalobca ešte podaním zo dňa 8.6.2021 doručil súdu vyhlásenie konateľa žalobcu zo dňa 9.6.2021, z ktorého vyplýva snaha žalobcu o odkúpenie pozemkov a to ešte aj ako spoločníka spoločnosti žalovaného a teda snaha o vyriešenie situácie neoprávneného užívania pozemkov.

26. Podľa § 451 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

27. Podľa § 451 ods. 2 OZ, 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.

28. Podľa § 517 ods. 1,2 OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. 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.

29. Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., účinný do 31.12.2008, výška úrokov z omeškania je dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

30. Podľa § 563 Občianskeho zákonníka, ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadala.

31. Podľa § 3 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.

32. Vykonaným dokazovaním súd zistil nasledovné skutočnosti:

33. Podľa LV č. XXXX okres F. je žalobca výlučným vlastníkom nehnuteľností parc. reg. C č. XXXX/XX. o výmere 528 m² zast. plocha a nádvorie a parc. reg. C č. XXXX/XX o výmere 73 m² zast. plocha a nádvorie. Tieto nehnuteľnosti získal (spolu a aj s ďalšími pozemkami) do vlastníctva Kúpnu zmluvou zo dňa 8.9.2017 uzavretou s predávajúcim Výskumný ústav papiera a celulózy a.s. (č.l. 152) za súhlasu udeleného MH Manažment, a.s. ako právnym nástupcom Fondu národného majetku SR (č.l. 153), vklad ktorej zmluvy bol povolený dňa 17.10.2017 (č.l. 145). V uvedenej Kúpnej zmluve bola dohodnutá kúpna cena vo výške 20,- Eur/m² bez DPH.

34. Podľa LV č. XXXXX okres F. na parcele č. XXXX/X2 stojí nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve žalovaného - skúšobná hala C a na parcele č. XXXX/XX. stojí nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve žalovaného - spojovacia chodba. Obe tieto nehnuteľnosti získal žalovaný do vlastníctva Kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený v roku 2003.

35. Kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalobcom ako predávajúcim a HFS LIFTING SK s.r.o. ako kupujúcim boli obe parcely C KN č. XXXX/XX a XXXX/XX prevedené do vlastníctva HFS LIFTING SK s.r.o., vklad danej zmluvy bol povolený dňa 3.8.2017 (č.l. 186). Listom zo dňa 20.3.2019 žalobca od uvedenej zmluvy odstúpil z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny (č.l. 181). Na základe návrhu na vykonanie záznamu - zmeny vlastníctva po odstúpení od zmluvy (č.l. 178) bolo vlastnícke právo k citovaným nehnuteľnostiam opätovne zapísané na žalobcu - vklad povolený dňa 30.4.2019 (č.l. 178).

36. V konaní nebolo sporné, že žalovaný za užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobcu nič neuhrádzal, vzájomné vzťahy neboli zmluvne upravené zmluvou o nájme, a nebolo ani sporné, že žalobca sa pred začatím konania pokúšal o vysporiadanie daných vzťahov, čo sa týka nehnuteľností postavených na pozemkoch žalobcu. Z ďalších predložených dôkazov bolo zároveň evidentné, že žalobca má záujem vysporiadať daný právny stav, kedy ponúkol odpredaj pozemkov žalovanému.

37. Výška nájmu za predmetné pozemky 5,21 Eur za 1m²/ročne zistená znaleckým posudkom znalca Ing. Martina Hromjáka taktiež nebola v konaní popretá zo strany žalobcu, nakoľko tento následne v súlade s týmto znaleckým posudkom upravil svoj nárok a zobral žalobu v časti späť.

38. Obdobie, za ktoré žalobca požaduje vydanie bezdôvodného obohatenia je od 17.10.2017 do podania žaloby, t.j. do 16.9.2019 vrátane (čo predstavuje 14 dní z 10/2017, mesiace 11-12/2017, rok 2018, mesiace 01-08/2019 = 699 dní).

39. Bezodôvodným obohatením určitý majetkový prospech predstavujúci buď veci ako také alebo spočíva v tom, že majetok zodpovedného subjektu sa nezmenšil, hoci k takému zmenšeniu by došlo, ak by plnil svoju povinnosť. Získané majetkové hodnoty musia byť vyjadriteľné v peniazoch. Občiansky zákonník podľa niekoľko skutkových podstát vzniku bezdôvodného obohatenia: plnenie bez právneho dôvodu, plnenie z neplatného právneho úkonu alebo plnenie z právneho dôvodu, ktorý odpadol ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

40. Súd v konaní vyhodnotil, že žalovaný tým, že užíval parcely žalobcu bez právneho dôvodu, t.j. bez písomnej zmluvy, bez dohody medzi účastníkmi konania, pričom nemá k nej žiadne ani iné odvodené právo užívania, sa bezdôvodne obohatil v neprospech žalobcu. Bezodôvodné obohatenie v

tomto prípade predstavuje sumu predstavujúcu nájom bežný v danom mieste a v čase. Jeho výška bola zistená znaleckým posudkom znalca Ing. Martina Hromjáka na sumu 5,21 Eur/m2/ročne, z ktorého súd vychádzal pri výpočte bezdôvodného obohatenia za žalované obdobie, čo pri výmere oboch pozemkov 601 m² (528 m² + 73 m²) predstavuje 5.997,42 Eur [výmera 601 m² x 5,21 Eur = 3.131,21 Eur/: 365 dní = 8,58 x 699 dní = 5.997,42 Eur], k zaplateniu ktorej sumy súd žalovaného zaviazal.

41. V námietke č.1/ žalovaný namietal, že nárok žalobcu je v rozpore s dobrými mravmi vzhľadom k tomu, že žalobca nadobudol dané pozemky za nízku sumu iba 20,- Eur/m².

42. Zásada súladu výkonu práva s dobrými mravmi predstavuje významný korektív, ktorý v odôvodnených prípadoch dovoľuje zmierňovať tvrdosť zákona a dáva sudcovi priestor pre uplatnenie pravidiel slušnosti. Pojem dobré mravy nemožno vykladať len ako súbor mravných pravidiel užívaných ako korektív, či doplňujúci obsahový faktor výkonu subjektívnych práv a povinností, ale ako príkaz sudcovi rozhodovať praeter legem či dokonca contra legem, pokiaľ ide o reprobáciu konania priečiaceho sa dobrým mravom. Dobré mravy v tomto poňatí sú teda súhrnom etických, všeobecne uznávaných a zachovávaných zásad a ich dodržiavanie sa prejavuje v konaní, ktoré má byť v súlade so všeobecnými morálnymi zásadami a právnymi princípmi.

43. Ustanovenie § 3 ods. 1 OZ umožňuje súdu posúdiť vec v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, ak tomu tak nie je, odoprieť právnu ochranu uplatňovaného práva. Postup súdu podľa § 3 ods. 1 OZ má miesto len vo výnimočných prípadoch, keď k výkonu práva založeného zákonom dochádza z iných dôvodov, než je dosiahnutie hospodárskych cieľov alebo uspokojenie iných potrieb, keď je úmysel poškodiť alebo znevýhodniť povinnú osobu hlavnou alebo aspoň prevažujúcou motiváciou (tzv. šikanózný výkon práva), prípadne keď je zrejmé, že výkon práva vedie k neprijateľným dôsledkom prejavujúcim sa ako vo vzťahu medzi účastníkmi, tak navonok na postavení niektorého z nich.

44. Zo žiadneho z predložených dôkazov nevyplývalo, že kúpa pozemkov žalobcom aj keď za zvýhodnenú cenu bola s úmyslom poškodiť žalovaného. Žalovaný uvedené dokonca v konaní ani netvrdil. Zároveň súd konštatuje, že samotná skutočnosť, že žalobca kúpil pozemok zaťažený inými nehnuteľnosťami vo vlastníctve žalovaného ešte neznamená, že nemá nárok na náhradu za užívanie jeho veci treťou osobou bez právneho dôvodu. Okrem iného žalobca vyhlásením konateľa spoločnosti súdu vysvetlil, ako došlo k nadobudnutiu daných nehnuteľností, kedy zdôraznil aj neochotu konateľa žalovaného riešiť vzniknutú situáciu a to dokonca ešte v období, kedy konateľ žalobcu pôsobil aj v spoločnosti žalovaného. Toto vyjadrenie konateľa žalobcu nebolo zo strany žalovaného popreté a teda súd z neho potom vychádzal. Žalovaný teda nadobudol dané nehnuteľnosti stojace ešte v roku 2003 a už vtedy si musel byť vedomý toho, že dané nehnuteľnosti stoja na pozemkoch vo vlastníctve inej osoby - právneho predchodcu žalobcu a teda, že bez právneho usporiadania vzťahov užíva pozemky pod jeho budovami bez právneho dôvodu. Takýto stav nebol riešený dlhodobo, z čoho nepochybne profitoval samotný žalovaný a preto je len veľmi ťažké vysloviť, že práve konanie žalobcu spočívajúce v zakúpení pozemkov za nízku cenu je konaním v rozpore s dobrými mravmi navyše ak žalovaný vzniknutú situáciu neriešil počas dlhej doby od roku 2003 do podania žaloby. Z uvedených dôvodov sa kúpa pozemkov žalobcu parc. C KN č. XXXX/XX a XXXX/XX sa nejaví súdu ako šikanózný výkon práva.

45. Ten istý záver je použiteľný aj k námietke žalovaného č. 2 a teda súd konštatuje, že nie je pravdou, že žalobca uplatňuje len sekundárne nároky bez riešenia vzniknutého stavu a jeho odstránenia: Je zrejmé, že žalobca mal a dokonca aj v čase prebiehajúceho konania má záujem riešiť vzniknutý stav komplexne aj s následkami do budúcnosti.

46. Námietka žalovaného č. 3 ohľadom vysokej a neprimeranej ceny bezdôvodného obohatenia po tom, čo žalobca upravil svoj nárok presne v súlade so žalovaným predloženým znaleckým posudkom o cene bežného nájmu daných pozemkov vo výške 5,21 Eur/m²/ročne, je podľa názoru súdu irelevantná.

47. K námietke žalovaného č. 4/ súd poukazuje na ustálenú judikatúru napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 6Sžo/229/2010 z 20.7.2011, ktoré hovorí, že pri odstúpení od kúpnej zmluvy (a to aj pre príklad jej vkladu do katastra) podľa § 48 ods. 2 OZ sa zmluva zrušuje od začiatku, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo dohodnuté inak. Odstúpením sa od začiatku zrušujú (zanikajú) obligačné a vecné (vecnoprávne) účinky zmluvy (ex tunc) a je tu rovnaký právny stav, ako keby ku kúpnej zmluve o

prevode vlastníctva nedošlo. Odstúpením žalobcu od kúpnej zmluvy uzavretej so spoločnosťou HFS LIFTING SK s.r.o. sa teda zmluva od začiatku zrušila a nastal tu rovnaký právny stav, ako keby ku kúpnej zmluve o prevode vlastníctva nikdy nedošlo, teda žalobca sa stal opäť vlastníkom nehnuteľností, na ktorých sa nachádzajú budovy žalovaného. Z tohto dôvodu má žalobca nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia aj za citovaného obdobia, kedy však s prihliadnutím na zrušenie zmluvy je mu možno priznať iba postavenie oprávneného držiteľa s právami vyplývajúcimi mu z § 130 OZ.

48. Námieta žalovaného č. 5/ ohľadom úrokov z omeškania, súd posúdil túto námietku za dôvodnú, pretože žalobca nepreukázal doručenie predmetnej výzvy zo dňa 29.5.2019 žalovanému. Súd preto s prihliadnutím na ustanovenie § 563 OZ ustálil, že žalovaný sa dozvedel o pohľadávke žalobcu voči nemu titulom vydania bezdôvodného obohatenia až dorúčením platobného rozkazu súdom dňa 25.11.2019 a teda do omeškania s plnením jeho peňažného dlhu sa dostal až dňom nasledujúcim 26.11.2019, od ktorého dňa potom súd priznal aj úrok z omeškania. Súd posudzoval aj sadzbu požadovaného úroku z omeškania a mal za to, že táto je uplatnená správne, pretože ku dňu 26.11.2019 bola sadzba Európskej centrálnej banky 0%, čo za použitie ustanovenia § 3 nariadenia vlády č. 87/995 Z.z. predstavuje presne 5% ročne.

49. Na základe všetkých uvedených skutočností s poukazom na citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku - výroky II. až IV.

50. Podľa § 164 CSP, Ak súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha súdne alebo správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na také konanie podnet.

51. Žalovaný zároveň v priebehu konania podaním zo dňa 3.2.2021 (č.l. 241) žiadal konanie prerušiť do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod p. zn. 15C/29/2019. Súd s týmto návrhom žalovaného nestotožnil, pretože súdne konanie sa týka síce tých istých strán sporu, ale predmetom konania súd je nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia titulom užívania iného pozemku žalobcu bez právneho dôvodu než v tomto konaní, kedy si súd môže ustáliť právny záver o predmete tohto konania bez toho, že by musel vyčkávať na výsledok spomenutého konania sp. zn. 15C/29/2019. Z uvedeného dôvodu súd konanie neprerušil tak ako je uvedené vo výroku I.

52. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

53. Podľa § 256 Ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

54. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

55. O trovách konania súd rozhodol podľa § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku a keďže pomer úspechu a neúspechu žalobcu a žalovaného bola približne rovnaká (úspech žalobcu 43,38% a úspech žalovaného 56,62%) súd náhradu trov konania nepriznal žiadnej zo strán sporu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v troch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 359 Civilného sporového poriadku odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 Civilného sporového poriadku) uvedie, 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).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku 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.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku. Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zákona č. 233/1995 Z.z.) a ktorého vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).