

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 16C/47/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8117223094
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Drimák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2021:8117223094.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Michalom Drimákom, PhD. v právnej veci žalobcu: V. Y., G.. XX.XX.XXXX, K. Š. XX, XXX XX O., právne zastúpený JUDr. Michal Feciľak, advokát, so sídlom Jesenná 8, 080 05 Prešov, IČO: 37 941 623, proti žalovanému: 1./ LENAD Invest s.r.o., so sídlom Zlatobanská 11613/16, 080 01 Prešov, IČO: 44 077 891, právne zastúpený AK - TARABČÁK s.r.o., so sídlom Hlavná 13, 080 01 Prešov, IČO: 36 859 109, 2./ G. K., G.. XX.XX.XXXX, K. C. XX, A. W., M. P., F., o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 4.533,71 Eur s prísl., takto

rozhodol:

I. Súd z a s t a v u j e konanie v časti o zaplatenie sumy 860,18 eur.

II. Žalovaný v 1. rade je povinný zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 4.336,13 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 3673,53 Eur od 07.11.2017 do zaplatenia a úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 662,60 Eur od 09.08.2019 do zaplatenia, všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalovaný v 2. rade je povinný zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 3.282,02 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 3.282,02 Eur od 08.11.2019 do zaplatenia, všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobca má voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 6.11.2017 sa žalobca domáhal pôvodne proti žalovanému v 1.rade (LENAD Invest s.r.o.) vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 4.533,71 eur spolu s 5% úrokom z omeškania ročne od 7.11.2017 do zaplatenia, ako aj náhrady trov konania. V dôvodoch svojej žaloby uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. A., zapísaných na LV č. XXXX, okrem iného aj parcely C.-N. Č.. XXX - orná pôda o výmere 2149 mi. Keďže na tejto parcele sa nachádzajú rôzne stavby, ktoré sú vo vlastníctve iných subjektov, bola táto parcela zameraná, a to geometrickým plánom č. XXX/XXXX z 30.03.2017, vyhotoveným T. L. K., overeným Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, dňa 19.04.2017 pod č. W.-XXX/XX, ktorým boli z pôvodnej parcely C.-N. Č.. XXX vytvorené tieto novovytvorené parcely:

C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 142 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 293 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 56 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 63 m²,

C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 73 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m²,
C.-R. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 83 m²,
C.-R. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 233 m²,
C.-R. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m².

2. Žalovaný užíva novovytvorené pozemky žalobcu, a to parc. C.-R. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 233 m², tým, že na pozemku leží stavba kravína, súpisné číslo XXXXX, zapísaná na LV č. XXXX, kat. úz. A., ktorá je vo vlastníctve žalovaného, parc. C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m², tým, že tento pozemok slúži žalovanému ako prístupová cesta k stavbe kravína vo vlastníctve žalovaného. Žalovaný užíva pozemky žalobcu - novovytvorené parc. C.-R. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 233 m² a C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m² (ďalej aj „pozemky“), bez právneho dôvodu - bez toho, aby mal so žalobcom uzatvorenú nájomnú zmluvu, čím sa žalovaný na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Touto žalobou sa žalobca domáha voči žalovanému vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie vyššie uvedených pozemkov spolu o výmere 261 m², a to parc. C.-R. Ě.. XXXX/X o výmere 233 m² a 1/3 z výmery parcely C.-R. Ě.. XXXX/XX o výmere 84 m², čo predstavuje 28 m², za obdobie 2 rokov späťne odo dňa podania žaloby, tzn. za obdobie od 07.11.2015 do 06.11.2017 (vrátane). Znalecký ústav Technickej univerzity v Košiciach, Stavebná fakulta, Vysokoškolská 4,042 00 Košice (ďalej aj „znalecký ústav“), súkromným znaleckým posudkom č. XX zo dňa 1.09.2017 stanovil VŠH nájmu pozemkov - parc. C.-R. Ě.. XXXX/X Q. C.-R. Ě.. XXXX/XX, nachádzajúcich sa v kat. úz. A., takto v roku 2015 vo výške 8,73 EUR/m²/pozemok/rok, v roku 2016 vo výške 8,70 EUR/m²/pozemok/rok, v roku 2017 vo výške 8,66 EUR/m²/pozemok/rok. Za neoprávnené užívanie pozemkov - parc. C.-R. Ě.. XXXX/X Q. O.. C.-R. Č.. XXXX/XX, nachádzajúcich sa v kat. úz. A., spolu o výmere 261 m², za žalované obdobie od 07.11.2015 do 06.11.2017 (vrátane), predstavuje bezdôvodné obohatenie sumu vo výške v roku 2015 (za 55 dní) vo výške 343,34 eur, v roku 2016 vo výške 2.270,70 eur, v roku 2017 (za 310 dní) vo výške 1.919,67 eur, spolu za žalované obdobie 4.533,71 eur. Bezdôvodné obohatenie za neoprávnené užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobcu nachádzajúcich sa v kat. úz. A. spolu o výmere 322 m², za žalované obdobie od 07.11.2015 (vrátane) do 06.11.2017 (vrátane), predstavuje spolu sumu vo výške 4.533,71 EUR. Z právneho hľadiska žalobu odôvodnil § 128, § 451 OZ. Poukázal aj na rozhodnutia NS SR 5Cdo/8/2009 z 13.11.2009 a 4Cdo/52/2009 z 31.1.2011 ako aj na rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Odo/1405/2005 z 25.10.2006.

3. K žalobe sa písomným podaním zo dňa 2.2.2018 vyjadril prostredníctvom právneho zástupcu pôvodne žalovaný v 1.rade, ktorý uviedol, že budovu, ktorá je postavená aj na parcele XXXX/X o výmere 233 m² neužíva a neužíva ani časť z parcely XXXX/XX a neužíval ich ani v žalovanom období, pričom ani nepotreboval prístup po parcele XXXX/XX. Nesúhlasil s výškou bezdôvodného obohatenia napriek tomu, že bola vyčíslená ZP ústavu. Nesúhlasil so záverom ZP znaleckého ústavu, pretože tento vyčíslil výšku nájmomného diametrálne odlišne ako bolo vyčíslené v konaní tunajšieho súdu 9C/7/2012, v ktorom ZP č. X/XXXX T. N. C. vyčíslil nájmomné vo výške 1,61 eur/m² za rok 2010, resp. 1,57 eur/m² za rok 2011 a kontrolným ZP č. XX/XXXX znalci s.r.o. potvrdili takúto výšku nájmu. Poukázal na to, že porovnávané pozemky sú umiestené v odlišnej lokalite, pričom znalecký ústav porovnával neporovnateľné pozemky a tento posudok je účelový a vyčíslené nájmomné nezodpovedá trhovému nájmomnému. Uviedol, že stranou predložený ZP je potrebné hodnotiť iba ako odborný posudok, nie ZP, keďže ZP by mal byť iba ten, ktorý je vypracovaný na základe uznesenia súdu. Namietal, že žalovanému bola žaloba doručená súdom až 19.1.2018, preto až od tohto času je v omeškani, nie od 7.11.2017.

4. K vyjadreniu žalovaného pôvodne v 1.rade sa písomným podaním zo dňa 8.3.2018 vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že žalovaný užíva pozemok žalobcu stavbou kravína v jeho vlastníctve ležiacou na pozemku žalobcu v časti zodpovedajúcej novovytvorenej parcele C. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 233 m². Zdôvodnil, že v 2/3 užíva parcelu C. Č.. XXXX/XX žalobca, resp. vlastníci susedných stavieb a preto si uplatnil voči žalovanému nárok iba v 1/3 podielu na predmetnom pozemku. Konštatoval, že znalecký ústav zohľadnil všetky rozdielnosti medzi porovnávanými pozemkami v tabuľke faktorov. Uviedol, že za všeobecnú hodnotu považuje objektivizovanú hodnotu nehnuteľností a stavieb,

ktorá je odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď predávajúci aj kupujúci budú konať s patričnou informovanosťou, opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Opätovne poukázal na judikatúru NS ČR. Konštatoval, že výška nájmu nebola vytvorená trhovu na základe ponuky a dopytu, keďže prenajímatelia si nemali možnosť vybrať iného zmluvného partnera ako práve jedného konkrétneho a to vlastníka stavby nachádzajúce sa na pozemku. Žalobca konštatoval, že ním uplatnená výška bezdôvodného obohatenia stanovená ZP Technickej univerzity v KE č. XX tzv. porovnávacou metódou nie je neobjektívna a práve naopak, keďže vychádza z reality života, zo skutočných uzavretých zmlúv o prenájme pozemkov, poukazuje na prepočet nájomného ako parkovného za osobné motorové vozidlo, z ktorého vyplýva, že pri ročnom nájme 8,73 eur/m² by denné parkovné predstavovalo sumu vo výške 0,30 eur, pričom na druhej strane pri ročnom nájme 1,61 eur/m² ročne na základe ZP znalci s.r.o. by denné parkovné predstavovalo sumu iba vo výške 0,06 eur.

5. Písomným podaním zo dňa 21.5.2018 sa k vyjadreniu žalobcu ešte vyjadril právny zástupca žalovaného pôvodne v 1.rade, ktorý uviedol, že žalovaný nepopiera tézu, že obvykle nájomné je trhovým nájomným. Konštatoval, že aj v rámci jedného mesta sú miesta odlišné svojim účelom využitia, charakterom, výmerou a pod., ktoré ovplyvňujú jeho trhovú hodnotu. Konštatoval, že aj parcely XXXX/XX Q. XXXX/XX mohli byť žalobcom prenajaté pretože tieto nie sú zastavané. Dôvodil, že štandardy pripúšťajú všetky metódy ohodnocovania uvedené vo vyhláske, teda aj metódu polohovej diferenciácie. Poukázal na rozhodnutia NS ČR sp. zn. 33 Odo/1014/2006, kde je vyslovený právny názor, že ak ide o pozemky patriace do poľnohospodárskeho pôdneho fondu je na mieste vychádzať z regulovaného nájomného, nie z trhového nájomného. Uviedol, že si je vedomý povinnosti platenia za užívanie pozemku zastavaného stavbou, avšak nesúhlasí s uplatňovanou výškou bezdôvodného obohatenia. Navrhol prerušiť toto konanie do právoplatnosti konania tunajšieho súdu sp. zn. 9C/7/2012.

6. Uznesením tunajšieho súdu č. k. 16C/47/2017-213 zo dňa 6.12.2018 súd prerušil toto konanie do právoplatného skončenia konania vedeného na OS PO pod sp. zn. 9C/7/2012.

7. KS PO uznesením č. k. 1Co/22/2019-249 zo dňa 16.7.2019 zmenil vyššie uvedené uznesenie súdu prvej inštancie tak, že návrh na prerušenie konania zamietol.

8. Písomným podaním zo dňa 5.8.2019 žalobca navrhol zmenu žaloby v tom zmysle, že rozšíril uplatnené právo na vydanie bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie vyššie uvedených pozemkov vo vlastníctve žalobcu aj za obdobie nasledujúce po 6.11.2017, tzn. za obdobie od 7.11.2017 vrátane do 5.8.2019 vrátane, čo predstavuje Čo sa týka výšky uplatneného nároku za neoprávnené užívanie pozemkov - parc. C.-R. Č.. XXXX/X Q. C.-R. Č.. XXXX/XX nachádzajúcich sa v kat. úz. A. zo strany žalovaného, žalobca vychádza zo záverov súkromného znaleckého posudku č. XX zo dňa 11.09.2017, ktorý vypracoval Znalecký ústav: Technická univerzita v Košiciach, Stavebná fakulta, Vysokoškolská 4, 042 00 Košice, (ďalej aj „Znalecký ústav“), ktorým Znalecký ústav stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov - parc. C.-R. Č.. XXXX/X Q. O. C.-R. Č.. XXXX/XX, ktoré sa nachádzajú v kat. úz. A. v roku 2017 vo výške 8,66 EUR/m² pozemku ročne. Za užívanie pozemkov v kat. úz. A., v období od 07.11.2017 (vrátane) do 05.08.2019 (vrátane) za 637 dní, predstavuje náhrada za bezdôvodné obohatenie - obmedzenie vlastníckeho práva žalobcu sumu vo výške za užívanie parc. C.-R. Č.. XXXX/X o výmere 233 m² o v roku 2017 (za 55 dní) vo výške 304,05 EUR, v roku 2018 (za 365 dní) vo výške 2.017,78 EUR, v roku 2019 (za 217 dní) vo výške 1.199,61 EUR, spolu za žalované obdobie 3.521,44 EUR. Za užívanie parc. C.-R. Č.. XXXX/XX o výmere 84 m² vo veľkosti 1/3, na ktorý podiel pripadá výmera 28 m² v roku 2017 (za 55 dní) vo výške 36,54 EUR, v roku 2018 (za 365 dní) vo výške 242,48 EUR, v roku 2019 (za 217 dní) vo výške 144,16 EUR, spolu za žalované obdobie 423,18 EUR. Bezdôvodné obohatenie za neoprávnené užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobcu, nachádzajúcich sa v kat. úz. A., spolu o výmere 322 m², za rozšírené obdobie od 07.11.2017 (vrátane) do 05.08.2019 (vrátane), predstavuje spolu sumu vo výške 3.944,62 EUR. Za pôvodne žalované obdobie predstavuje bezdôvodné obohatenie za neoprávnené užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobcu zo strany žalovaného (rovnajúce sa výške nájmu pozemkov) sumu vo výške 4.533,71 EUR a za pokračujúce obdobie od 07.11.2017 (vrátane) do 05.08.2019 (vrátane) predstavuje sumu vo výške 3.944,62 EUR, čo spolu predstavuje sumu vo výške 8.478,33 EUR. V konečnom dôsledku teda žalobca po zmene žaloby požadoval od žalovaného zaplatať sumu 8.478,33 eur spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 5% zo sumy 4.533,71 eur od 7.11.2017 do zaplatať a ročným úrokom z omeškania vo výške 5% zo sumy 3.944,62 eur od 8.8.2019 do zaplatať.

9. Uznesením tunajšieho súdu č. k. 16C47/2017-258 súd pripustil zmenu žaloby vo vyššie uvedenom znení teda, že: „Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 8.478,33 Eur do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 4.533,71 Eur od 07.11.2017 do zaplataenia a ročným úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 3.944,62 Eur od 08.08.2019 do zaplataenia.“ Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 16.10.2019.

10. Návrhom na zmenu žaloby a súčasne návrhom na pristúpenie subjektu na strane žalovaného zo dňa 8.11.2019 sa žalobca domáhal, aby súd vzhľadom na skutočnosť, že stavba kravína so súp. č. XXXXX, (ktorá sa v rozsahu novovytvorenej parcely C. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 233 m² nachádza na pozemku u žalobcu) bola predmetom kúpnej zmluvy, pričom jej výlučnou vlastníčkou sa na základe vkladu do katastra nehnuteľností č. Z. XXXX/XXXX pod č. zmeny XXX/XX dňa 22.2.2018 stala G. K., P. I., ktorú navrhol, aby do konania vstúpila na strane žalovaného ako žalovaná v 2.rade. Vzhľadom na uvedené navrhol zmenu petitu žaloby v tom zmysle, že žalovaný v 1. rade je povinný zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 5.196,31 EUR do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 4.533,71 EUR odo dňa 07.11.2017 do zaplataenia a ročným úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 662,60 EUR odo dňa 09.08.2019 do zaplataenia. Žalovaný v 2. rade je povinný zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 3.282,02 EUR troch dní od právoplatnosti rozhodnutia spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3.282,02 odo dňa 08.11.2019 do zaplataenia.

11. Z uznesenie tunajšieho súdu č. k. 16C47/2017-266 zo dňa 10.12.2019 vyplýva, že súd pripustil zmenu žaloby ako aj vstup ďalšej osoby na strane žalovaného tak, že pripustil, aby do konania na strane žalovaného pristúpila G. K., G. XX.XX.XXXX a zároveň pripustil zmenu žaloby vo vyššie uvedenom znení teda, že: „Žalovaný 1./ je povinný zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 5.196,31 Eur do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 4.533,71 Eur od 07.11.2017 do zaplataenia a ročným úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 662,60 Eur od 09.08.2019 do zaplataenia. Žalovaný 2./ je povinný zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 3.282,02 Eur do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 3.282,02 Eur od 08.11.2019 do zaplataenia“. Zároveň si uplatnil náhradu trov konania v rozsahu 100%.

12. Z vyjadrenia Družstva AGROPLUS Prešov (č. I. 273 spisu) vyplýva, že družstvo na hospodárskom dvore A. je užívateľom štátnej pôdy a pritom malo do 31.12.2016 uzatvorenú nájomnú zmluvu so SPF Bratislava, pričom zaslalo žiadosť o pokračovanie v nájme. Zo strany družstva bola v roku 2019 podpísaná nájomná zmluva ale zo strany SPF Bratislava k dnešnému dňu (14.4.2020) im nebola podpísaná zmluva doručená. Pôdu fyzických osôb družstvo neužíva, z tohto dôvodu nemá uzatvorenú nájomnú zmluvu. Nájomnú zmluvu má družstvo uzatvorenú iba s pani M. K. na základe jej osobného vyžiadania.

13. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi prečítaním obsahu celého spisu konštatovaním, že na č. I. 1 a nasl. sa nachádza samotná žaloba, na č. I. 8 je výpis z LV č. XXXX, na č. I. 10 je geometrický plán č. XXX/XXXX, na č. I. 17 je výpis z LV č. XXXX, na č. I. 20 a nasl. je ZP č. XX Technickej univerzity KE, na č. I. 100 a nasl. je vyjadrenie právneho zástupcu žalovaného v 1.rade k žalobe spolu s prílohami, na č. I. 125 a nasl. sa nachádza vyjadrenie žalobcu k vyjadreniu žalovaného v 1.rade spolu s prílohami, na č. I. 211 a nasl. je vyjadrenie žalovaného v 1.rade k vyjadreniu žalobcu s návrhom na prerušenie konania, na č. I. 213 sa nachádza uznesenie tunajšieho súdu č. k. 16C/47/2017-213 zo dňa 6.12.2018, ktorým súd prerušil konanie do právoplatného skončenia konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 9C/7/2012, na č. I. 215 a nasl. je odvolanie žalobcu voči vyššie uvedenému uzneseniu, na č. I. 249 sa nachádza uznesenie KS PO č. k. 1Co/22/2019-249 zo dňa 16.7.2019, ktorým súd zmenil uznesenie súdu prvej inštancie o prerušení konania tak, že návrh na prerušenie konania zamietol, na č. I. 252 a nasl. je návrh na zmenu žaloby, na č. I. 258 sa nachádza uznesenie tunajšieho súdu č. k. 16c/47/2017-258 zo dňa 26.9.2019, ktorým súd pripustil zmenu žaloby, na č. I. 266 sa nachádza uznesenie tunajšieho súdu č. k. 16C/47/2017-266 zo dňa 10.12.2019, ktorým súd pripustil, aby do konania na strane žalovaného pristúpila ako žalovaná v 2.rade G. K. zároveň pripustil zmenu žaloby v súvisiacom znení vo vzťahu k pripustení žalovanej v 2.rade, na č. I. 273 sa nachádza vyjadrenie Družstva AGROPLUS Prešov, na č. I. 281 je vyjadrenie SPF, na č. I. 289 je vyjadrenie právneho zástupcu žalovaného v 1.rade, na č. I. 291 a nasl. je ospravedlnenie žalovanej

v 2.rade z neúčasti na dnešnom pojednávaní v ukrajinskom jazyku, následne preložené cez google translate, pričom zistil tento skutkový stav:

14. Žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. A., zapísaných na LV č. XXXX, okrem iného aj parcely C.-N. Č.. XXX - orná pôda o výmere 2149 m². Keďže na tejto parcele sa nachádzajú rôzne stavby, ktoré sú vo vlastníctve iných subjektov, bola táto parcela zameraná, a to geometrickým plánom č. XXX/XXXX z 30.03.2017, vyhotoveným T. L. K., overeným Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, dňa 19.04.2017 pod č. W.-XXX/XX, ktorým boli z pôvodnej parcely C.-N. Č.. XXX vytvorené tieto novovytvorené parcely:

C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 142 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 293 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 56 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 63 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 73 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m²,
C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m²,
C.-R. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 83 m²,
C.-R. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 233 m²,
C.-R. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m².

15. Žalovaný užíva pozemky žalobcu, konkrétne novovytvorené pozemky žalobcu, a to parc. C.-R. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 233 m², tým, že na pozemku leží stavba kravína, súpisné číslo XXXXX, zapísaná na LV č. XXXX, kat. úz. A., ktorá je vo vlastníctve žalovaného, parc. C.-R. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m² (1/3 z tohto pozemku), tým, že tento pozemok slúži žalovanému ako prístupová cesta k stavbe kravína vo vlastníctve žalovaného, bez právneho dôvodu - bez toho, aby mal so žalobcom uzatvorenú nájomnú zmluvu

16. Žalovaná v 2.rade je výlučným vlastníkom stavby kravína so súp. č. XXXXX, ktorá sa v rozsahu novovytvorenej parcely C. Č.. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 233 m² nachádza na pozemku u žalobcu, pričom bola predmetom kúpnej zmluvy, a žalovaná v 2. rade sa vlastníkom stala na základe vkladu do katastra nehnuteľností č. Z. XXXX/XXXX pod č. zmeny XXX/XX dňa 22.2.2018

17. Zo znaleckého posudku Technickej univerzity KE č. XX (č. I. 20 a nasl. spisu) vyplýva, že nájomná hodnota na mernú jednotku podľa rokov pri pozemku R. XXXX/XX o výmere 84 m² predstavuje za rok 2015 sumu 8,73 eur/m², za rok 2016 sumu 8,70 eur/m² a za rok 2017 sumu 8,66 eur/m². Rovnako tak nájomná hodnota na mernú jednotku podľa rokov za pozemok R. Č.. XXXX/X o výmere 233 m² predstavuje za rok 2015 sumu 8,73 eur/m², za rok 2016 sumu 8,70 eur/m² a za rok 2017 sumu 8,66 eur/m² (č.l. 43 spisu).

18. Zo znaleckého posudku T. N. C. Č.. X/XXXX nachádzajúcom sa na č. I. 135 a nasl. spisu tunajšieho súdu sp. zn. 9C/7/2012 vyplýva, že nájomné za pozemky v k. ú. A., nachádzajúcej sa na LV č. XXXX za rok 2010 predstavuje ročné nájomné 1,610 eur/m² za rok a nájomné za pozemky v k. ú. A. LV č. XXXX za rok 2011 predstavuje 1,579 eur/m² za rok.

19. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX spoločnosti znalci s.r.o. vyplýva, že aj v tomto ZP znalci pracovali za obdobie rokov 2010, resp. 2011 s výškou nájomného v rozpätí od 1,579 eur/m² až 1,610 eur/m² ročne.

20. Rozsudkom tunajšieho súdu č. k. 9C/7/2012-460 zo dňa 22.2.2018 vyplýva, že v právnej veci žalobkyne T. Y., G.. X.X.XXXX proti žalovanému ADLEN, s.r.o. o zaplatenie náhrady za užívanie pozemku súd rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 200 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z tejto sumy od 03.02.2012 až do zaplatenia, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku. V prevyšujúcej časti žalobu zamietá. Žalovaný je povinný

zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením. Žalovaný je povinný zaplatiť znaleckej organizácii Znalci s.r.o., so sídlom Holého 552, 034 95 Likavka, náhrady spojené so znaleckým dokazovaním v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením.

21. Po odvolaní žalobkyne a žalovaného voči vyššie uvedenému rozsudku tunajšieho súdu 9C/7/2012 zo dňa 22.2.2018 odvolací súd rozhodol tak, že odmietol odvolanie žalobkyne proti výroku I. a potvrdil rozsudok vo výrokoch II., III., IV., pričom náhradu trov odvolacieho konania stranám nepriznal.

22. Na pojednávaní konanom 7.9.2021 právny zástupca žalobcu uviedol, že žalobca sa v tomto konaní domáha voči žalovaným úhrady nájomného za pozemky vo vlastníctve žalobcu, či už ide o pozemky zastavané kravínom, alebo cestou, ktorá slúži na prístup k budove na druhom pozemku. Konštatoval, že nárok považuje v celom rozsahu za dôvodný a dôvodnosť tohto nároku chcel preukázať aj výsluchom znalca, ktorý vypracoval ZP, z ktorého so odvíja výška nájomného za tieto pozemky. Znalecké posudky iných znalcov posudzujú iné obdobie a poukázal na to, že znalecké posudky, znalkyne napr. T. C. a znalcov s.r.o., ktorí pracovali s hodnotou pozemku 17 eur/m² - 18 eur/m² čo je vyhlášková hodnota a nie je to hodnota trhová hodnota pozemku a toto nezodpovedá realite a preto by sa z nej nemala vypočítavať výška nájmu. Poukázal na to, že územný plán mesta Prešov ráta s občianskou vybavenosťou v danej lokalite a teda vzhľadom na uvedené navrhol žalobe vyhovieť vo vzťahu k zaplatenej časti zobrať žalobu späť vo vzťahu k žalovanému v 1.rade v rozsahu 860,18 eur, vo vzťahu k žalovanej v 2.rade na žalobe v celom rozsahu zotrval. Navrhol teda v zmysle uvedeného žalobe vyhovieť, v prípade úspechu si uplatnil náhradu trov konania, nemal návrhy na doplnenie dokazovania.

23. Na tomto pojednávaní právny zástupca žalovaného v 1. rade uviedol, že stavba kravína na pozemkoch nebola užívaná, teda ani prístup k nemu na ceste nebol užívaný a teda ani potrebný. Uviedol, že žalovaný nie je pasívne vecne legitimovaný v tomto spore. Poukázal na to, že žaloba bola doručená žalovanému v 1.rade až 19.1.2018, čiže až od 20.1.2018 je možné odvíjať úrok z omeškania. Poukázal tiež na to, že návrhy na zmenu žaloby boli doručené právnenému zástupcu žalobcu až po výzve a teda súd o nich rozhodol predčasne. Konštatoval, že istina vo výške 860,18 eur už uhradená bola a v tomto považoval otázku úhrady nájomného za nespornú. Konštatoval to, že výkon nájmu je potrebné posudzovať podľa ZP T. C. a znalci s.r.o., nakoľko znalecký posudok č. XX/XXXX tiež hodnotil aj skoršie obdobia, preto by odchýlka vysoká nebola ani pri týchto pozemkoch. Konštatoval, že návrhom z 8.11.2019 bola prenesená časť žaloby na žalovanú v 2.rade preto by trovy konania mal v tejto časti znášať žalobca. Konštatoval, že úrok z omeškania treba posudzovať podľa toho, kedy bol návrh doručený žalovanému. Konštatoval ešte, že ZP Technickej univerzity v KE porovnával pozemky neporovnateľné, ktoré boli vzdialené od predmetného pozemku a iného charakteru. Uviedol, že znalec porovnával pozemok napr. pozemok v Tichej doline, kde sú všetky inžinierske siete vybudované, kanalizácia a pod., pričom sa konštatuje, že cena bola 49 eur/m², pričom všeobecná hodnota nájmu je prakticky z praxe 10% všeobecnej hodnoty pozemku čo by v A. na predmetných pozemkoch vytvorilo cenu 70 eur/m² - 80 eur/m² pri predmetných pozemkoch. Záverom poukázal na to, že vo vzťahu k žalovanému v 1.rade navrhuje žalobu v celom rozsahu zamietnuť, v prípade úspechu si uplatnil náhradu trov konania, nemal návrhy na doplnenie dokazovania.

24. Znalec O.. T.. T. I. O.. vo svojom výsluchu na pojednávaní 7.9.2021 uviedol, že ZP z roku 2017 bol spracovaný cez Ústav na Technickej univerzite v KE na základe objednávky z advokátskej kancelárie JUDr. Feciláka. Konštatoval, že ich úlohou bolo vypracovať cenu trhovú, alebo obvyklú v mieste a čase, pričom existuje aj cena podľa vyhlášky, ktorá mala však v tom čase vysoko neaktuálne výšky nájomného. Poukázal na to, že boli predložené geodetické podklady ako aj nájomné zmluvy obdobných pozemkov a následne bola určená všeobecná hodnota pozemkov porovnávacou metódou. Poukázal na to, že v tomto ZP posudzovali ako ekonomické faktory tak aj technické a fyzické parametre. Konštatoval, že bola zvolená metóda prostredníctvom koeficientov a v čase kedy bol ZP spracovaný tieto hodnoty vyjadrovali trhovú hodnotu, ktorá sa však mení kvôli plynutiu času a nárastu cien. Uviedol, že si stojí za závermi tohto ZP. Dôvodil, že v zmluvách boli uvedené ceny nájmov, nie ceny pozemkov, keďže boli predložené nájomné zmluvy, z týchto sa vychádzalo, oscillovalo to okolo 11 eur/m² až 13 eur/m² ročne, pričom výsledná hodnota bola 9,07 eur/m² ročne. Ďalej uviedol, že východisková metóda polohovej diferenciácie, resp. hodnoty tam určenej je z roku 1996. Konštatoval, že pre Prešov bola v tom čase zhruba vo výške 500 SK/m² čo v súčasnosti predstavuje necelých 17 eur. Poukázal na to, že stavebný pozemok v meste Prešov je aktuálne nemožné kúpiť pod 70 eur/m², niekde je to až nad 100 eur/m².

Konštatoval, že takto sa všeobecná hodnota nájmu upravovala iba koeficientami, aby bolo možné dostať sa na trhovú úroveň. Poukázal na to, že znalec je povinný konfrontovať vypočítanú hodnotu, či už s ponukami realitných kancelárií, alebo zmluvami, ktoré sú dostupné k týmto pozemkom, pričom je povinný uviesť v ZP tieto rozdiely. Poukázal na to, že východisková hodnota bola určená úradne ešte v roku 1961, teda nekopíruje trhové skutočnosti. Zmluvy môžu byť len výnimočne z miesta susedného pozemku preto sú používané na porovnávanie zmluvy z okolitých pozemkov, pričom vzdialenosť 1600 m považoval za zanedbateľnú, pričom je výnimočný zjav zo znaleckej praxe, aby bol posudzovaný pozemok susedný, resp. z úplnej blízkosti pozemku, ktorý sa hodnotí. Konštatoval, že odlišnosti pri pozemkov vždy existujú, napr. či ide o spevnený, nespevnený pozemok, čo sa však vždy prejaví v koeficientoch. Uviedol, že odhadom všeobecná hodnota pozemku môže byť okolo 70 eur/m² alebo 80 eur/m². Vyhodnocoval nielen dodané zmluvy, ale aj verejne dostupné informácie, napr. ponuky RK, ktoré som však bral s určitou rezervou aj vo vzťahu k tomu, že tam je zahrnutá aj marža týchto RK, rozdiel v rozsahu 10%-15% považoval za minimálny a zdôraznil, že hodnota nie je cena, je to len orientačná hodnota pre zadávateľa ZP.

25. Súd prvej inštancie na základe vyššie zisteného skutkového stavu právne uzatvára:

26. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

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

28. Podľa § 451 ods. 1 OZ kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

29. 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.

30. Podľa § 456 OZ predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

31. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu ako aj citovaných právnych predpisov súd prvej inštancie konštatuje, že v predmetnej sporovej veci sa riadil nasledujúcimi úvahami.

32. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorý z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí.

33. Okruh rozhodujúcich skutočností, ktorých sa týkajú povinnosti tvrdenia a označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer účastníkov konania. Táto norma zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena (okruh skutočností, ktoré musia byť preukázané), ako aj nositeľa dôkazného bremena.

34. Súd prvej inštancie konštatuje, že žalobca uniesol dôkazné bremeno v tomto spore, ktoré bolo podporené listinnými dôkazmi, najmä znaleckým posudkom (Technickej univerzity KU č. XX), naproti tomu argumentácia žalovaného v 1. rade zostala vo vzťahu k posudzovanému obdobiu len v rovine tvrdení.

35. Vlastníctvo predmetných nehnuteľností bolo nesporné a rovnako tak bola nespornou úhrada sumy 860,18 eur žalovaným v 1. rade žalobcovi, preto súd prvej inštancie na žiadosť právneho zástupcu

žalobcu postupom podľa § 145 CSP konanie v tejto časti zastavil tak, ako je to uvedené v I. výroku tohto rozsudku.

36. Čo sa týka výšky priznaného bezdôvodného obohatenia súd prvej inštancie sa riadil nasledujúcou úvahou. Úlohou znalca ako odborne spôsobilej osoby je v prípade, že na zodpovedanie určitých otázok je potrebná špecifická znalosť, resp. vzdelanie, čo zaručuje objektivnosť znaleckého posudku. Zo znaleckého posudku Technickej univerzity KE č. XX (č. I. 20 a nasl. spisu) vyplýva, že nájomná hodnota na mernú jednotku podľa rokov pri pozemku R. XXXX/XX o výmere 84 m² predstavuje za rok 2015 sumu 8,73 eur/m², za rok 2016 sumu 8,70 eur/m² a za rok 2017 sumu 8,66 eur/m². Rovnako tak nájomná hodnota na mernú jednotku podľa rokov za pozemok R. Č. XXXX/X o výmere 233 m² predstavuje za rok 2015 sumu 8,73 eur/m², za rok 2016 sumu 8,70 eur/m² a za rok 2017 sumu 8,66 eur/m² (č.l. 43 spisu).

37. Pri prijatí záverov tohto znaleckého posudku výška bezdôvodného obohatenia žalovaného v 1. rade predstavuje sumu 4.336,13 eur (po odpočítaní úhrady žalovaným v 1. rade vo výške 806,18 eur) a výška bezdôvodného obohatenia žalovaného v 2. rade predstavuje sumu 3.282,02 eur.

38. Pri určovaní výšky bezdôvodného obohatenia súd teda vychádzal zo znaleckého posudku Technickej univerzity KE č. XX, na závery ktorého odkazuje. Znalec bol zároveň pred súdom prvej inštancie vypočítaný právnymi zástupcami strán sporu, pričom podľa názoru súdu vyčerpávajúco zodpovedal na kladené otázky. Subjektívna nespokojnosť strany sporu so závermi znaleckého posudku sama osebe nijako neznižuje validitu tohto posudku.

39. Len na margo súd prvej inštancie poznamenáva, že právny zástupca na jednej strane nesúhlasil so závermi znaleckého posudku predloženého žalujúcou stranou, na druhej strane poukazoval na závery znaleckého posudku T. C. a znalci s.r.o. použité v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 9 C 7/2012, ktorí však hodnotili obdobie rokov 2010, resp. 2011 a v predmetnej veci bolo požadované bezdôvodné obohatenie za obdobie od roku 2015 do budúcnosti. Znalecký posudok Technickej univerzity KE č. XX však okrem skorších období t. j. napr. roka 2010 obsahuje aj prepočty za ďalšie obdobie až do roku 2017 vrátane. Nič nebránilo žalovanej strane predložiť znalecký posudok na podporu ich tvrdení, avšak za relevantné a v tomto spore posudzované obdobie, k čomu však nedošlo. Súd preto vo vzťahu k bezdôvodnému obohateniu rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku II. a III. tohto rozsudku.

40. Následne sa súd prvej inštancie musel zaoberať aj námietkou premlčania vznesenou žalovaným.

41. Podľa § 107 ods. 1 OZ právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

42. Súd mal teda za to, že je dôvodné priznať žalobcovi bezdôvodné obohatenie dva roky spätne od podania žaloby, čo bolo napokon vo vzťahu k výške vypočítané aj v znaleckom posudku Technickej univerzity KE č. XX, teda za obdobie od 7.11.2015 do 7.11.2017 (doručenie žaloby súdu) a následne po zmene a rozšírení žaloby za obdobie od 7.11.2017 do 5.8.2019, pričom tento nárok nebol vzhľadom na uvedené dátumy v žiadnom prípade premlčaný.

43. Podľa § 517 ods. 1 vety prvej OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

44. Podľa § 517 ods. 2 OZ, 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.

45. 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 banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

46. V danom prípade žalobca od žalovaného v 1. rade požadoval úroky z omeškania nasledujúci deň od dňa doručenia žaloby súdu, t. j. od 7.11.2017 vo výške 5 % ročne a po zmene žaloby od 9.8.2019 (doručenie na č. I. 256 spisu) vo vzťahu k žalovanému v 1. rade, resp. od 8.11.2019 (doručenie zmeny žaloby súdu) vo vzťahu k žalovanému v 2. rade, čo zodpovedalo úrokom z omeškania s ohľadom na vznik právneho vzťahu, preto súd priznal úroky z omeškania tak, ako je uvedené vo výrokovej časti

tohto rozsudku. K námietke žalovaného v 1. rade od kedy plyní lehota pre omeškanie vo vzťahu k žalovanému v 1. rade je nutné uviesť, že žaloba bola prevzatá žalovaným v 1. rade 21.11.2017 s dňom uloženia zásielky 7.11.2017 (č. I. 202 spisu).

47. Vzhľadom na uvedené preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

48. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

49. Podľa § 255 ods. 2 C.s.p., 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.

50. O trovách konania súd rozhodol v zmysle citovaných zákonných ustanovení. Vo veci mal žalobca plný úspech, preto mu vzniklo právo na náhradu trov konania voči žalovaným v rozsahu 100 % z priznanej sumy, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

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

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom po nadobudnutí jeho vykonateľnosti dobrovoľne splnená, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.