

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 6C/30/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3819204899
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 03. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Kohútová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2021:3819204899.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Miriam Kohútovou, PhD. v právnej veci žalobkýň: 1/ T. T., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XX/XX, X., 2/ F. K., nar. XX.X.XXXX, bytom O. XX, Česká republika, oboch zastúpených Mgr. Petrom Švarcom, advokátom so sídlom Námestie slobody 1/17, Prievidza, proti žalovanému: Q. B., nar. XX.X.XXXX, Q. XXX, zastúpenému JUDr. Romanom Lackom, advokátom so sídlom M. Mišíka 42, Prievidza, o zaplatenie 3.048,87 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni 1/ T. T. sumu 728,- eur s úrokom z omeškania 5% ročne zo sumy 728,- eur od 12.9.2019 do zaplatenia.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni 2/ F. K. sumu 1.172,60 eur s úrokom z omeškania 5% ročne zo sumy 1.172,60 eur od 12.9.2019 do zaplatenia.

III. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

IV. Žalobkyni 1/ p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému vo výške 100%.

V. Žalobkyňa 2/ a žalovaný n e m a j ú náhradu trov konania právo.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa 1/ sa podanou žalobou domáhala od žalovaného zaplatenia 779,60 eur s príslušenstvom a žalobkyňa 2/ zaplatenia 2.269,27 eur s príslušenstvom. Žalobu odôvodnili tým, že žalobkyňa 2/ bola od roku 2016 do 4.2.2019 výlučnou vlastníčkou pozemku CKN parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m², zapísaného na Okresnom úrade Prievidza, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie Bojnice (ďalej len „predmetný pozemok“). Od 5.2.2019 je výlučnou vlastníčkou uvedenej nehnuteľnosti žalobkyňa 1/. Odo dňa nadobudnutia uvedenej nehnuteľnosti do vlastníctva žalovanej 2/ do súčasnosti žalovaný nepretržite užíva predmetný pozemok, na ktorom je postavený rodinný dom s. č. XXX., zapísaný na LV č. XXXX, katastrálne územie Bojnice, a to bez zaplatenia akejkoľvek odplaty žalobkyniam ako vlastníkom pozemku. Podľa znaleckého posudku č. 170/2019 z 9.8.2019 vypracovaného Ing. X. P., výška ročného nájmu za užívanie predmetného pozemku predstavuje 1.016,19 eur. Žalobkyne vyzvali žalovaného výzvou z 12.9.2019 na zaplatenie finančnej odplaty za predchádzajúce 3-ročné užívanie predmetného pozemku. Žalovaný na výzvu nereagoval. Preto sa domáhajú zaplatenia nájmu predmetného pozemku za obdobie 3 rokov spätne od podania žaloby (11.11.2019), spolu vo výške 3.048,87 eur, z toho každá za obdobie jej vlastníctva, teda žalobkyňa 2/ za obdobie od 11.11.2016 do 4.2.2019 v sume 2.269,27 eur a žalobkyňa 1/ za obdobie od 5.2.2019 do podania žaloby (t.j. 11.11.2019) v sume 779,60 eur a úroku z omeškania.

2. Žalovaný vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor, k.ú. B., na liste vlastníctva č. XXXX, a to stavby - rodinného domu s.č. XXX, ktorý je postavený na zastavanom pozemku CKN parc. č. XXXX- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m². Predmetný rodinný dom nadobudol na základe dražby konanej 20.3.2001 u súdneho exekútora JUDr. V. A. v exekučnom konaní č. Er 1140/97, Ex 539/97, vedenom voči predchádzajúcim spoluvlastníkom domu, P. T. a manželke I. T.. Potvrdil, že od nadobudnutia nehnuteľnosti nemá vysporiadané právne vzťahy k zastavanému pozemku pod rodinným domom a to k parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m², pričom tento pozemok je v súčasnosti vo vlastníctve žalobkyne 1/, ktorá ho nadobudla na základe kúpnej zmluvy od žalovanej 2/. So žalobkyňami nikdy neuzatvoril žiadnu nájomnú zmluvu a ani nadobudnutím vlastníctva k domu nevstúpil do žiadneho nájomného vzťahu, ktorý by mali potencióálne uzatvorený jeho právni predchodcovia. S požadovanou výškou nájmu sa nestotožňuje. Po konzultácii s iným znalcom z odboru stavebníctvo zistil, že žalobkyňami predložený znalecký posudok vykazuje určité chyby, ktoré majú zásadný vplyv na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za predmetný pozemok. V prvom rade poukázal na skutočnosť, že k predmetnému a teda aj k jeho rodinnému domu nie je zabezpečený, resp. právne doriešený prístup, nakoľko tento je možný len cez pozemok CKN parc. č. XXXX, ktorý nie je majetkoprávne vysporiadaný a tento pozemok je súčasťou EKN parc. č. XXX/X, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve tretích osôb alebo cez pozemok CKN parc. č. XXXX/X, ktorý je vo výlučnom vlastníctve tretej osoby. V znaleckom posudku pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu je nesprávne určené obdobie predpokladanej návratnosti investície, ktoré znalec určil najkratšie možné obdobie v rozsahu 15 rokov, ako aj sadzba dane z príjmu, ktorá pri fyzických osobách mala predstavovať sadzbu 19%. S poukazom na tieto okolnosti považuje znalecký posudok č. 17/2019 v časti stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za nesprávny a neobjektívny. Preto dal na vlastné náklady vypracovať znalkyňu, Ing. T. I., kontrolný znalecký posudok č. 35/2020 z 9.4.2020, na základe ktorého bola stanovená všeobecná hodnota nájmu za pozemok CKN parc. č. XXXX v sume 756,34 eur za rok, t.j. 2,07 eur za deň.

K právnenému základu nároku žalovaný uviedol, že vzhľadom na neexistenciu nájomného vzťahu, alebo akéhokoľvek iného zmluvného vzťahu medzi ním a žalobkyňami, prináleží žalobkyňám náhrada za užívanie predmetného pozemku vo výške obvyklého nájmu titulom vydania bezdôvodného obohatenia v zmysle § 454 a nasl. Občianskeho zákonníka, a to len za obdobie 2 rokov spätne od podania žaloby, t.j. za obdobie od 11.11.2017 do 11.11.2019. Žalovaný ďalej uviedol, že si je vedomý skutočnosti, že ako vlastník rodinného domu s.č. XXX v rozhodnom čase reálne užíval pozemok vo vlastníctve žalobkyň bez právneho dôvodu a tým sa na ich úkor bezdôvodne obohatil. Vyjadril názor, že v prípade užívania cudzej veci bez existencie platnej nájomnej zmluvy spočíva obohatenie vlastníka stavby práve v tom, že vykonával právo nájmu k tejto cudzej veci, pričom k bezdôvodnému obohateniu dochádza už zo samotného titulu vlastníckeho práva k stavbe. Užívateľ nemôže takto spotrebované plnenie vrátiť, preto je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady. Majetkovým vyjadrením tohto prospechu musí byť preto peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom čase a mieste na užívanie veci, spravidla vo forme nájomného, ktoré by bol nájomca povinný plniť podľa platnej nájomnej zmluvy. Poukázal na judikatúru, a to uznesenie NS SR sp. zn. 5 Cdo/8/2009 z 13.11.2009, uznesenie NS SR sp. zn. 8 Cdo/186/2018 z 17.6.2019, rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 19Co/118/2018 z 14.6.2018.

Žalovaný vzniesol námietku premlčania nároku žalobkyne 2/ v časti ňou uplatneného nároku za obdobie od 11.11.2016 do 11.11.2017. Vzhľadom na uvedené má za to, že žalobkyňi 2/ patrí náhrada za užívanie pozemku za obdobie od 11.11.2017 do 4.2.2019 (t.j. 451 dní) v sume 933,57 eur a žalobkyňi 1/ za obdobie od 5.2.2019 do 11.11.2019 (t.j. 280 dní) v sume 579,60 eur.

3. Po vykonanom dokazovaní, oboznámení sa s písomnými podaniami žalobkyň a žalovaného, listinnými dôkazmi - výpisom z LV č. XXXX, výpisom z LV č. XXXX, výpisom z LV č. XXXX, rozhodnutím Okresného úradu Prievidza o povolení vkladu, znaleckým posudkom č. 170/2019, výzvou na zaplatenie odplaty za užívanie pozemku, uznesením Okresného súdu Prievidza č.k. Er 1140/97-100 o schválení príklepu, znaleckým posudkom č. 35/2020, oznámením Zdenky Ambrózovej z 9.6.2014, znaleckým posudkom vypracovaným na žiadosť súdu č. 66/2020, mal súd zistený tento skutkový a právny stav veci:

4. Žalobkyňa 2/ bola do 4.2.2019 vlastníčkou predmetného pozemku v podiele 1/1. Kúpnu zmluvu previedla pozemok na žalobkyňu 1/, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený 5.2.2019. Žalovaný je vlastníkom rodinného domu so s.č. XXX, nachádzajúceho sa v k.ú. B., zapísaného na LV č. XXXX, postavenom na predmetnom pozemku. Tento rodinný dom získal na dražbe konanej 20.3.2001 týkajúcej sa nehnuteľností vedených na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny

odbor, a to rodinného domu bez pozemku súp. č. XXX na parc. č. XXXX. Príklep súdneho exekútora JUDr. Vladimíra Klinca mu bol ako vydražiteľovi za cenu 179.780,- Sk schválený uznesením Okresného súdu Prievidza č.k. Er 1140/97-100 z 19.6.2001.

5. Podaním zo dňa 12.9.2019 žalobkyne vyzvali žalovaného na zaplatenie odplaty za predchádzajúce 3-ročné užívanie pozemku v celkovej sume 3.048,87 eur. Pri určení výšky požadovanej odplaty vychádzali zo záverov znaleckého posudku č. 170/2019 vypracovaného 9.8.2019 na žiadosť žalobkyne 1/ Ing. X. P., znalcom v odbore stavebníctvo, ktorý určil hodnotu nájmu predmetného pozemku na sumu 1.016,29 eur za rok.

6. Znalčka z odboru stavebníctvo, Ing. T. I., na žiadosť žalovaného 9.4.2020 vypracovala znalecký posudok č. 35/2020, v ktorom stanovila hodnotu nájmu predmetného pozemku na 756,34 eur za rok.

7. V danej veci neboli spornými skutočnosťami týkajúce sa vlastníckeho práva, prípadne práva užívať vec, ani skutočnosť, či má žalovaný zaplatiť za užívanie predmetného pozemku nejakú odplatu. Spornou bola výška tejto odplaty a obdobie, za ktoré má žalovaný odplatu platiť. Keďže každá zo sporových strán predložila znalecký posudok s rozdielne stanovenou výškou ročného nájmu, súd nariadil vo veci znalecké dokazovanie a za znalca ustanovil Ing. G. O.. K ním vypracovanému znaleckému posudku č.k. 66/2020 z 5.10.2020 nemali sporové strany výhrady. Podľa tohto znaleckého posudku je hodnota ročného nájmu predmetného pozemku 950,66 eur.

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

9. Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

10. Podľa § 100 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

11. Podľa § 107 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, 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. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

12. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaný užíva pozemok patriaci žalovanej 1/ (do 4.2.2019 žalovanej 2/), bez existencie nájomnej, alebo inej zmluvy, z ktorej by mu vyplývala povinnosť platiť za užívanie pozemku určitú peňažnú sumu. Nespornou je aj skutočnosť, že užívaním rodinného domu žalovaný užíva aj pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený, a teda užíva pozemok, ktorý je (bol) vo vlastníctve žalobkyň bez toho, aby poskytol žalobkyniam akúkoľvek náhradu. Užívaním predmetného pozemku bez právneho titulu sa žalovaný bezdôvodne obohatil, v dôsledku čoho mu vznikol záväzok bezdôvodne obohatenie vydať. V prípade užívania cudzej veci bez platnej nájomnej zmluvy spočíva obohatenie žalovaného práve v tom, že vykonával právo nájmu k cudzej veci - pozemku. Keďže takto spotrebované plnenie nie je možné vrátiť, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady. Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia súd vychádzal zo záveru znaleckého posudku Ing. G. O., podľa ktorého (ako už bolo uvedené vyššie) nájom predmetného pozemku predstavuje 950,66 eur ročne (t.j. 2,60 eur denne).

13. Žalobkyne sa domáhali zaplatenia nájmu za obdobie 3 rokov spätne od podania žaloby, a teda žalobkyňa 2/ za obdobie od 11.11.2016 do 4.2.2019 a žalobkyňa 1/ za obdobie od 5.2.2019 do 11.11.2019. Žalovaný namietol premlčanie nároku za obdobie od 11.11.2016 do 11.11.2017 s poukazom na §107 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa ustanovenia § 107 Občianskeho zákonníka pri premlčaní

práva na vydanie bezdôvodného obohatenia ide o kombinované premlčacie doby, a to subjektívnu a objektívnu. Pre začiatok plynutie dvojročnej subjektívnej premlčacej doby je rozhodujúci deň, kedy sa oprávnený skutočne dozvedel, že na jeho úkor došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa bezdôvodne na jeho úkor obohatil. Pre začiatok plynutia objektívnej premlčacej doby je rozhodujúci okamih, keď k získaniu bezdôvodného obohatenia skutočne došlo. V danej veci mala žalobkyňa 2/ už v čase nadobudnutia predmetného pozemku (v roku 2016) vedomosť o tom, že je na ňom postavený dom, ktorý užíva žalovaný. Žalobu podala na súd až 11.11.2019. Z uvedeného vyplýva, že subjektívna lehota na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie pred 11.11.2017 už uplynula, a keďže žalovaný podal námietku premlčania, súd žalobu v časti o vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 11.11.2016 do 11.11.2017 zamietol a žalovaného zaviazal zaplatiť žalobkyni 1/ sumu 728,- eur (280 dní x 2,60 eur) a žalobkyni 2/ sumu 1.172,60 eur (451 dní x 2,60 eur). V prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

14. 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.

15. Žalovaný sa s plnením peňažného dlhu voči žalobkyniam dostal do omeškania, a preto mu súd uložil zaplatiť v súlade s ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka aj uplatnené úroky z omeškania vo výške 5% ročne zo súdom priznanej sumy odo dňa nasledujúceho po podaní žaloby na súd.

16. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, 2 CSP. V danej veci výška plnenia závisela od výsledkov znaleckej činnosti a žalobkyňa 1/ bola neúspešná iba v nepatrnej časti. Preto jej vznikol nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v celom rozsahu. O výške trov rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Inak to bolo pri žalovanej 2/, ktorá sa čiastočne domáhala aj premlčaného práva. Úspech žalobkyne 2/ a žalovaného v konaní bol približne rovnaký, a preto nikto z nich nemá na náhradu trov konania právo.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza.

Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku konania, podpis) označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1, 2 CSP.

Ak povinný nesplní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.