

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 14Cb/101/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1419203787
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jankola
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2020:1419203787.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV, v konaní pred sudcom JUDr. Miroslavom Jankolom, v právnej veci žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, Polianky 9, 841 01 Bratislava, IČO: 00 169 731, zastúpený: Mgr. Jozefína Podhradská, advokátka, Mudrochova 13, 831 06 Bratislava, o zaplatenie 512,16 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd konanie v časti istiny 221,01 eura s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 221,01 eura od 06.11.2019 do zaplatenia **z a s t a v u j e**.

II. Žalovaný je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobcovi istinu 291,15 eura s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 291,15 eura od 06.11.2019 do zaplatenia, v lehote do troch dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania vo výške 13,70 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 05.11.2019 domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 512,16 eura s príslušenstvom na to skutkovom základe, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku na B. ul. v C., kat. územie E. N., parc. reg. „C“ č. XXXX vo výmere XX m², zapísaný na LV č. XXXX. Na uvedenom pozemku je umiestnená stavba so súp.č. XXXX, druh stavby - garáž, ktorej výlučným vlastníkom bol do dňa prevodu vlastníctva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 21.05.2019 žalovaný. Žalovaný pozemok vo vlastníctve žalobcu užíval bez právneho dôvodu, čím sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil, keďže za užívanie pozemku neposkytoval žalobcovi žiadne úhrady. Pri stanovení sumy bezdôvodného obohatenia žalobca vychádzal zo sumy 9 eur/m²/rok, ktorá bola stanovená rozhodnutím primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. Sumu 512,16 eura žalobca vypočítal za obdobie od 03.09.2016 do 21.05.2019.

2. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 16.12.2019 vzniesol námietku premlčania za obdobie od 03.09.2016 do 04.11.2017 vo výške 221,16 eura. Vo zvyšnej časti žalovaný namietol výšku nájomného 9 eur/m²/rok a mal za to, že rozhodnutie primátora č. XX/XXXX nie je záväzným ukazovateľom. Pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia by podľa žalovaného mala byť rozhodujúca cena obvyklá za obdobné právne úkony v danej oblasti, pričom poukázal na Všeobecne záväzné nariadenie m.č. Karlova Ves č. X/XXXX zo dňa 30.03.2004 v znení Všeobecne záväzného nariadenia č. X/XXXX zo dňa 05.04.2011 (ďalej len VZN), podľa ktorého bola výška ročného nájomného za pozemok, na ktorom je umiestnená stavba garáže pre parkovanie osobného motorového vozidla stanovená vo výške 1,97 eura/m²/rok.

Žalovaný zároveň poukázal na to, že na streche predmetnej garáže sa nachádza pochôdzková terasa, ktorá je prístupná verejnosti, preto je podľa neho otázne, či by mal platiť nájom za pozemok v plnej výške len vlastník garáží.

3. Žalobca vyjadrením doručenom súdu dňa 21.01.2020 zobral žalobu späť v časti istiny 221,01 eura s príslušenstvom, a to vzhľadom na námietku premlčania vznesenú žalovaným.

Žalobca naďalej zotrval na zvyšnej časti žaloby vo výške 291,15 eura s príslušenstvom, pričom opätovne poukázal na rozhodnutie primátora č. 33/2015, ktorou je stanovená cena prenájmov a výška odplaty za vecné bremeno 9,- eur/m²/rok. Žalobca poukázal na prílohu tohto rozhodnutia, ktorú tvoria tabuľky cien prenájmov nehnuteľností, v ktorých sú zohľadnené účely nájmov a tiež lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza. Pri tvorbe rozhodnutí tak žalobca vychádzal z jednotlivých mestských častí. VZN X/XXXX je navyše podstatne staršie a podľa žalobcu nemôže vyjadrovať reálnu hladinu nájomného (bezdôvodného obohatenia). K námietke žalovaného, že na garáži sa nachádza terasa žalobca uviedol, že tento priestor nie je vo vlastníctve žalobcu a táto terasa nemá vplyv na užívanie pozemku žalovaným bez právneho dôvodu, ani na výšku odplaty za toto užívanie, keďže výlučným vlastníkom garáže v rozhodnom čase bol žalovaný a jediný tento pozemok užíval.

4. Na pojednávaní žalobca poukázal na žalobu a svoje následné vyjadrenie s čiastočným späťvzatím žaloby. Žalobca zároveň poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, č.k. 5Co/209/2019 zo dňa 10.12.2019, ktorým bola cena 9,- eur/m²/rok za prenájom pozemku potvrdená ako primeraná.

5. Na pojednávaní žalovaný uviedol, že sa pridrižava dovtedy podaných vyjadrení a mal za to, že hodnota bezdôvodného obohatenia nie je primeraná, primeraná by bola vo výške stanovenej VZN, a to 1,97 eura/m²/rok.

6. Súd vykonal vo veci dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi tvoriacimi obsah spisu, a to: výpisy z Katastra nehnuteľností SR (č.l. 5-8 spisu), výzva - užívanie pozemku v k.ú. E. N., parc.č. XXXX pod stavbou garáže z 09.08.2018 (č.l. 9), vrátenie faktúr z 04.03.2019 (č.l. 11), odpoveď k listu zo dňa 04.03.2019 zo dňa 03.04.2019 (č.l. 12), vrátenie faktúr zo dňa 17.05.2019 (č.l. 13), odpoveď k listu zo dňa 17.05.2019 zo dňa 20.06.2019 (č.l. 14), výzva na zaplatenie z 30.07.2019 (č.l. 15), kúpna zmluva č. 290 0 12 60 16 (č.l. 16), zmluva o nájme pozemku č. XX XX XXXX XX XX (č.l. 25), rozhodnutie č. XX/XXXX primátora hlavného mesta SR Bratislavy o podpisovaní písomností a právnych dokumentov (č.l. 35), rozhodnutie č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno s prílohami (č.l. 43), VZN m.č. Karlova Vec č. X/XXXX (č.l. 65), VZN m.č. Karlova Ves č. X/XXXX (č.l. 67).

7. Súd pri rozhodovaní vychádzal z nasledovného skutkového stavu:

Žalobca je vlastníkom pozemku na Adámiho ul. v C., kat. územie E. N., parc. reg. „C“ č. XXXX vo výmere 21 m², zapísaný na LV č. XXXX. Na uvedenom pozemku je umiestnená stavba - garáž so súpisným číslom XXXX, zapísaná na LV č. XXXX, ktorá bola do 21.05.2019 vo vlastníctve žalovaného. Listom č. Z. X. XXXXX/XX-XXXXXX zo dňa 09.08.2018 žalobca oznámil žalovanému, že užíva pozemok pod stavbou garáže bez zmluvného vzťahu, čím sa bezdôvodne obohacujú, a preto ho vyzýva na zaplatenie sumy 378,- eura (9 eur/m²/rok v súlade s Rozhodnutím č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno) titulom bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka za obdobie dvoch rokov spätne odo dňa doručenia výzvy, s termínom zaplatenia najneskôr do 30 dní od doručenia výzvy a ďalej počnúc dňom nasledujúcim po doručení výzvy v pravidelných mesačných splátkach vo výške 15,75 eura mesačne, resp. vo výške pomeru podľa počtu dní užívania v príslušnom kalendárnom mesiaci, a to najneskôr vždy k 15. dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Listom č. MAGS OLP - XXXXX/XXXX/XXXXXX zo dňa 30.07.2019 žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie sumy 533,52 eura za užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu od 03.09.2016-30.06.2019. Nakoľko dňa 21.05.2019 došlo k prevodu vlastníctva k predmetnej garáži, žalobca upravil výšku bezdôvodného obohatenia na 512,16 eura, a to za obdobie do 03.09.2016 do 21.05.2019. Rozhodnutím č. XX/XXXX primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno zo dňa 16.12.2015 bola stanovená výška nájmu pozemku pod radovými a samostatne stojacimi garážami v lokalite III. (do ktorej patrí aj územie Karlovej Vsi) v sume 9

eur/m²/rok. Podľa čl. 2 bod 1, 2 predmetného rozhodnutia ceny prenájmov sú ceny minimálne, v prípade potreby určenia reálnej a objektívnej hodnoty nájmu konkrétnej nehnuteľnosti je potrebné vypracovanie znaleckého posudku. Žalovaný sumu bezdôvodného obohatenia neuhradil, nakoľko v časti 221,16 eura vzniesol námietku premlčania a vo zvyšnej časti považoval sumu stanovenú rozhodnutím č. XX/XXXX primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, za neprimeranú, pričom za primeranú považoval sumu 1,97 eura/m²/rok v zmysle VZN m.č. Karlova Ves č. X/XXXX.

8. Súd posudzoval takto zistený skutkový stav podľa nasledovných ustanovení zákona:

8.1. Podľa § 451 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „O.z.“) O.z. kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

8.2. Podľa § 456 prvá veta O.z. predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal.

8.3. Podľa § 458 ods. 1 O.z. 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.

8.4. Podľa § 517 ods. 1 prvá veta O.z. dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

8.5. Podľa § 517 ods. 2 O.z. 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.

8.6. Podľa § 3 nariadenia č. 87/1995 Z.z. 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.

8.7. Podľa § 144 Civilného sporového poriadku (ďalej len C.s.p.), žalobca môže vziať žalobu späť.

8.8. Podľa § 145 ods. 2 C.s.p., ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzatí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

9. Nakoľko žalobca vzal žalobu späť v časti istiny 221,01 eura s príslušenstvom ešte pred začatím pojednávania z dôvodu vnesenej námietky premlčania, súd v zmysle citovaného ustanovenia zákona konanie v tejto časti zastavil.

10. Súd mal na základe vykonaného dokazovania preukázanú dôvodnosť žaloby v znení po jej čiastočnom späťvzatí. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalovaný bol v rozhodnom období vlastníkom garáže stojacej na pozemku vo vlastníctve žalobcu, pričom táto skutočnosť bola preukázaná príslušnými výpismi z Katastra nehnuteľností SR. Rovnako sporné nebolo, že žalovaný pozemok žalobcu využíval bez právneho dôvodu a neuhrádzal zaň žiadne platby. Sporná bola výška sumy, ktorú bol povinný žalovaný žalobcovi zaplatiť za užívanie predmetného pozemku, t.j. výška bezdôvodného obohatenia.

11. Súd mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že žalobca je vlastníkom pozemku pod uvedenou garážou a že žalovaný tým, že tento pozemok ako vlastník garáže do jej predaja užíval, sa bezdôvodne obohatil práve na úkor žalobcu. Žalovanému preto vznikla povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie žalobcovi. Keďže obohatenie žalovaného spočívalo v plnení, ktoré nie je možné vydať, súd mu uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi peňažnú náhradu vo výške zodpovedajúcej nájomnému za užívanie obdobného pozemku vo vlastníctve žalobcu v danom čase a lokalite, t.j. vo výške 9 eur/m²/rok, čo predstavuje za žalované obdobie od 05.11.2017 do 21.05.2019 sumu 291,15 eura

(15,75 eura mesačne - 9,- eur x 21 m²/12 mesiacov). Výšku nájomného mal súd preukázanú z Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno. Súd považuje za všeobecne známu skutočnosť (ktorá je známa súdu aj z jeho úradnej činnosti), že uvedená výška nájomného je nižšia ako obvyklé trhové nájomné, pričom na podporu tejto argumentácie poukazuje na verejne dostupnú inzerciu uverejnenú na internete (napr. na stránke www.nehnuteľnosti.sk, s ktorou súd na pojednávaní oboznámil aj strany sporu), v zmysle ktorej sú najnižšie ceny nájmu garážových miesta v Karlovej Vsi vo výške 3,64 eura/m²/mesiac, či 5,67 eura/m²/mesiac. Súd si je vedomý, že dané prípady nie sú identické s pozemkom žalobcu pod garážou žalovaného, avšak chcel len podporne poukázať na to, že cena peňažnej náhrady požadovanej žalobcom od žalovaného za užívanie pozemku pod garážou vo výške 9 eur/m²/rok, ani zďaleka nedosahuje výšku obvyklého trhového nájomného.

12. Súd pri určení výšky nájomného (a zároveň bezdôvodného obohatenia) nebral do úvahy skutočnosti uvádzané žalovaným, že by pri určení výšky mal vychádzať z VZN m.č. Karlova Ves č. X/XXXX v spojení s VZN m.č. Karlova Ves č. X/XXXX. Súd má za to, že Rozhodnutie č. XX/XXXX primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno je záväzným rozhodnutím pre všetky mestské časti a odborné útvary mesta, a teda tieto pri stanovení výšky prenájmu a predbežnej odplaty za vecné bremeno práve z neho majú vychádzať.

13. V súvislosti s námietkou žalovaného, že na streche garáže sa nachádza terasa, ktorá je verejne využívaná, čo by sa malo premietnuť do výšky nájmu súd uvádza, že táto skutočnosť je pre vydanie bezdôvodného obohatenia žalovaného za užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobcu bezpredmetná. Pre konanie je rozhodujúce postavenie garáže, ktorá bola vo vlastníctve žalovaného, na pozemku žalobcu. K akému účelu sa využívala garáž, alebo priestor na nej, pre toto konanie nie je relevantné.

14. Vzhľadom na uvedené má súd za to, že žaloba v znení po jej čiastočnom späťvzatí bola žalobcom podaná dôvodne, a preto žalobe v rozsahu istiny 291,15 eura s príslušenstvom vyhovel. Súd na podporu uvedeného odôvodnenia poukazuje aj na rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave č.k. 5Co/209/2019 zo dňa 10.12.2019 a 15Co/239/2018 zo dňa 18.12.2019, v ktorých v obsahovo totožných veciach odvolací súd potvrdil primeranosť odplaty 9,- eur/m²/rok za bezdôvodné obohatenie v zmysle Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno.

15. Nakoľko je žalovaný v omeškaní s úhradou žalovanej sumy, súd mu v zmysle cit. ust. zákona uložil aj povinnosť zaplatiť úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania, t.j. vo výške 5 % ročne, a to v súlade s jeho žalobnou žiadosťou, od 06.11.2019, t.j. dňa nasledujúceho po podaní žaloby.

16. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 256 ods. 1 a § 255 ods. 2 C.s.p. Žalobca mal čiastočný úspech v konaní, preto mu súd priznal pomernú náhradu trov konania, ktorá zodpovedá jeho čistému úspechu v konaní. Súd pri vyčíslení vychádzal z celkovej hodnoty konania, t.j. 512,16 eura, pričom žaloba bola dôvodná v časti 291,15 eura. V časti istiny 221,16 eura žaloba nebola podaná dôvodne, keďže voči nej bola vznesená dôvodná námietka premlčania. Žalobca následne späťvzatím v tejto časti zaviniť čiastočné zastavenie konania. K výške čistého úspechu v konaní žalobcu 13,70 % súd dospel odpočítaním percentuálneho úspechu žalovaného v konaní, ktorý predstavuje 43,15 % od percentuálneho úspechu žalobcu v konaní, ktorý je 56,85 %. V zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresnom súde Bratislava IV do 15 dní odo dňa jeho doručenia, v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie proti rozsudku musí obsahovať všeobecné náležitosti každého podania podľa § 127 C.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka konania) a náležitosti odvolania podľa § 363 C.s.p. (proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha)

Odvolanie proti rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že (§ 365 ods. 1 C.s.p.):

- 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.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozsudkom, možno navrhnúť vykonanie exekúcie.