

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 19C/99/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4120212848
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Kuzmová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2022:4120212848.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Luciou Kuzmovou v spore žalobcu: 1. Ing. P. X., nar. XX.X.XXXX, bytom A. 16, 949 01 Nitra, 2. J. V. X., nar. XX.X.XXXX, bytom A. 16, 949 01 Nitra, obaja žalobcovia zastúpení: Advokátska kancelária STOKLASA & STOKLASOVÁ s.r.o., IČO: 36 856 282, so sídlom Farská 25, 949 01 Nitra, proti žalovanému: Mesto Nitra, IČO: 00 308 307, Štefánikova tr. 60, 949 01 Nitra, o zaplatenie 16 333 eur s prísl., takto

rozhodol:

I. Súd návrh žalovaného na prerušenie konania zamieťa.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom sumu 16 333 eur, spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 16 333 eur od 8.1.2021 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobcovia v 1. a 2. rade majú voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Nitra dňa 16.11.2020 žalobcovia žiadali, aby súd zaviazal žalovaného zaplatením sumy vo výške 16 333 eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 8 166,50 eur od 22.11.2019 do zaplatenia a zo sumy 8 166,50 eur od 22.11.2020 do zaplatenia. Súčasne sa domáhali priznania náhrady trov konania. Žalobu odôvodnili tým, že sú spoluvlastníkmi nehnuteľností v k. ú. Nitra, zapísanými Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. 7512, a to parcely registra „C“ parcelné č. 4833/28 - ostatná plocha o výmere 3581 m² v podiele 4175/7162-ín a žalovaný je podielovým spoluvlastníkom v podiele 2987/7162-ín. Žalobcovia sú tiež podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísanými na LV č. 7511, a to parciel registra „C“ parcelné č. 7483/26 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m² a parcelné č. 7483/27 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 87 m² v podiele 1/2, pričom žalovaný je podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností tiež v podiele 1/2. Žalobcovia poukázali na konania vedené tunajším súdom pod sp. zn. 8C/97/2013, sp. zn. 19C/243/2014, sp. zn. 16C/407/2016, sp. zn. 7C/20/2019, v ktorých si uplatňovali nárok na náhradu za užívanie ich spoluvlastníckych podielov k predmetným nehnuteľnostiam postupne za obdobia od 22.11.2010 do 21.11.2018 a sudy ich žalobám vyhovelí a nárok im titulom bezdôvodného obohatenia priznali. V konaniach bolo preukázané, že v rámci sporných nehnuteľností ide o pozemok označený ako „Klokočinský park“, ktorý slúži ako verejná zeleň a je v celosti užívaný žalovaným. Pokus žalobcov o uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovaným bol bezúspešný a žalovaný tak naďalej užíva aj ich spoluvlastnícke podiely bezodplatne. Poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo 52/2009, v zmysle ktorého žalovaný disponujúci majetkom žalovaných zabezpečujúci svoje verejné funkcie súvisiace s uspokojovaním potrieb občanov, je užívateľom takéhoto pozemku a v prípade zmluvne nezabezpečeného užívania verejného priestranstva ide o bezdôvodné obohatenie zo strany

obce plnením bez právneho dôvodu. Žalobcovia žiadajú preto priznať im sumu vo výške 16 333 eur ako náhradu za užívanie ich spoluvlastníckeho podielu za obdobie od 22.11.2018 do 21.11.2020, t. j. za obdobie dvoch rokov spätne, ročne po 8 166,50 eur vychádzajúc z ceny náhrady 4,352 eur/m²/rok. Poukazujú na znalecký posudok č. 93/2011, ktorý dal vyhotoviť žalovaný, a ktorý určuje všeobecnú hodnotu pozemku a z nej vyplývajúcu cenu nájmu sumou 4,354 eur/m²/rok. Žalobcovia sa domáhajú aj zaplataenia úrokov z omeškania v sadzbe 5 % ročne zo sumy 8 166,50 eur od 22.11.2019 do zaplataenia a zo sumy 8 166,50 eur od 22.11.2020 do zaplataenia.

2. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe považoval žalobu za nedôvodnú. Uvedol, že nie je sporné, že žalobcovia a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi v žalobe uvedených pozemkov. K vzniku spoluvlastníctva strán sporu došlo na základe rozhodnutia Okresného súdu Nitra sp. zn. 12C/232/95-34 zo dňa 6.2.1996, právoplatného dňa 9.5.1996 tak, že žalobcovia a žalovaný stali podielovými spoluvlastníkmi parcely registra „E“ parc. č. 3532/9 o výmere 11 120 m², k. ú. Nitra, každý v jednej polovici. K tejto parcele bolo zapísané dvojité vlastníctvo, keďže predmetná parcela bola zapísaná na LV č. 4142 ako vlastníctvo žalobcov v celosti a zároveň parcely registra „C“ boli zidentifikované s parcelou č. 3532/9 a boli zapísané na LV č. 3681 ako vlastníctvo žalovaného v celosti. Ešte v čase dvojitého vlastníctva dňa 20.8.2009 bola medzi stranami uzatvorená nájomná zmluva č. j. 160/2009/OM, na základe ktorej si žalovaný prenajíma spoluvlastnícky podiel žalobcov, a to na častiach parcely č. 3532/9, ktoré mesto využíva výlučne. Ich presná výmera bola stanovená GP č. 19C 32/03 vo veľkosti 3 224,50 m². Tento GP zaviedol označenie sporných parciel ako parc. č. 7483/15, avšak nikdy nebol zapísaný do katastra nehnuteľnosti. Nájomné bolo stanovené dohodou strán sporu vo výške 3,95 eur/m²/rok, a to za účelom využitia pozemkov ako verejných komunikácií o výmere 816 m² pripadajúcej na podiel vo veľkosti 1/2, verejnej zelene o výmere 2 111,5 m² pripadajúcej na podiel vo veľkosti 1/2, parciel pod existujúcimi stavbami - bytovými domami v užívaní tretích osôb o výmere 66 m² pripadajúcej na podiel vo veľkosti 1/2, parciel pod existujúcimi stavbami - bytovými domami v užívaní tretích osôb o výmere 231 m² pripadajúcej na podiel vo veľkosti 1/2. Teda žalovaný bol ochotný uzatvoriť so žalobcami nájomnú zmluvu aj na tú časť pozemkov zo spornej parcely č. 3532/9, ktoré výlučne využíva. Žalobcovia sa so žalovaným v čl. VI. bode 8 nájomnej zmluvy dohodli, že parc. č. 7483/15 je v ich spoločnom užívaní. Za účelom zmierneho vyriešenia dvojitého vlastníctva k spornej parcele č. 3532/9 prebiehali so žalobcami rokovania a následne bola dňa 3.7.2013 uzatvorená Zmluva o vyporiadaní dvojitého vlastníctva č. j. 483/2013/OM. Pre účely usporiadania vzťahov k parcele bol vyhotovený geometrický plán č. 33/2010 Ing. Katarínou Chovancovou, ktorý rozdelil parc. č. 7483/15 na tri samostatné pozemky - parc. č. 7483/26, 7483/27 a 7483/28. Výška spoluvlastníckeho podielu žalobcov bola navýšená na základe vzájomnej dohody z dôvodu, že žalovaný v presvedčení, že je výlučným vlastníkom pozemku reg. „C“ KN odpredal tretím osobám pozemky, ktoré časťami o celkovej výmere 594 m² zasahovali do pôvodnej parcely E KN č. 3532/98, a teda na spoluvlastnícky podiel žalobcov pripadalo 297 m². Za uvedenú časť žalovaný uhradza žalobcom nájomné ako bolo dohodnuté. Žalobcovia sa so žalovaným dohodli, ktoré časti pôvodnej parcely registra „E“ parc. č. 3532/9 výlučne užíva žalovaný a ktoré sú v ich spoločnom užívaní. V čl. VI bod 8 nájomnej zmluvy je deklarované, že miera využívania predmetných pozemkov stranami sporu je rovnaká, pozemok parcelné č. 7483/15 je v spoločnom užívaní zmluvných strán a súčasne podľa čl. VI bod. 9 nájomnej zmluvy vyhlásili, že si počas platnosti tejto zmluvy nebudú uplatňovať voči sebe ďalšie nároky na nájomné, resp. bezdôvodné obohatenie alebo inú náhradu za užívanie pozemkov uvedených v čl. II bod. 1 tejto zmluvy, okrem nárokov zakotvených v čl. I tejto zmluvy. Predmetná parcela registra „E“ parcelné č. 3532/9 je identická s parcelou registra „C“ parcelné č. 7483/15, ktorá vznikla odčlenením od parcely č. 7483/1 (1. strana výkazu výmer GP č. 19C 32/03), a teda žalobcovia majú jednoznačne záväzok uvedený v čl. VI bod. 9 nájomnej zmluvy zdržať sa uplatňovania finančných nárokov za užívanie predmetných nehnuteľností voči žalovanému. Žalovaný poukazuje na zásadu pacta sunt servanda, nájomná zmluva je stále platná a účinná a sa má konať v jej zmysle. Nie je pravdou, že žalovaný využíva celú plochu predmetných pozemkov výlučne. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitra č. 20/2009 bolo zrušené na základe protestu prokurátora. Verejnosť pozemku je v tomto prípade len na rozhodnutí žalobcov. Žalobcovia ako väčšínoví spoluvlastníci odmietli žiadosť žalovaného o oplotenie pozemku a z tohto dôvodu je pozemok prípustný širokej verejnosti. Ani užívanie predmetných nehnuteľností tretími osobami, napr. obyvateľmi mesta na prechod alebo rekreačné využitie, nemožno stotožňovať s tým, že predmetné nehnuteľnosti využíva výlučne žalovaný. Predmetné pozemky sú trávnatou plochou a nevylučuje sa možnosť zmeny využitia. Výlučne užívanie tejto trávinatej plochy nemožno ani spájať s tým, že výlučne žalovaný predmetný nehnuteľnosti kosí a čistí. V prípade, že prichádza k obmedzeniu vlastníckeho práva zákonom, je žalovaný ako subjekt súkromného práva rovnako limitovaný ako žalobcovia. To znamená, že vzhľadom na ustanovenie

územného plánu, že predmetné nehnuteľnosti sú priestorovo a funkčne určené na verejnú zeleň, kde je prístupná zástavba prvkami drobnej architektúry, môže aj žalovaný užívať predmetné pozemky rovnako ako žalobcovia. Územný plán limituje všetkých vlastníkov pozemkov, nielen žalobcov. Rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/52/2009 považuje žalovaný za neaplikovateľné v tomto spore, pretože sa nejedná o totožnú situáciu, strany sporu sú spoluvlastníkmi pozemkov a existuje medzi nimi platná a účinná zmluva. Výmeru 1876,50 m² žalovaný nerozporuje. Namietá žalobu v rozsahu od 17.11.2020 do 21.11.2020, pretože žaloba bola na Okresný súd Nitra podaná až dňa 16.11.2020. Ďalej namietá výšku žalovanej sumy 4,352 eur/m²/rok ako aj úrok z omeškania, keďže žalobcovia žalovaného nevyzvali na vydanie bezdôvodného obohatenia a žalovaný sa dozvedel o nároku až doručeným platobným rozkazom dňa 7.1.2021. Žalovaný navrhol vykonať ohľadom výšky bezdôvodného obohatenia znalecké dokazovanie a žiadal toto konanie prerušiť do rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky o dovolaniach žalovaného v konaniach sp. zn. 8C/97/2013, 19C/243/2014 a 16C/407/2016.

3. Žalobcovia v replike reagovali na vyjadrenie žalovaného. Nesúhlasia s návrhom žalovaného na prerušenie konania, nemajú námietky voči navrhovanému znaleckému dokazovaniu. Za akceptovateľnú nepovažujú námietku žalovaného ohľadom výzvy na plnenie a úrokov z omeškania, pretože žalovanému musí byť z podávania obdobných žalôb známe, že žalobcovia si totožný nárok uplatňujú už desať rokov. Výzvu doručili žalobcovia žalovanému dňa 28.9.2020.

4. Žalovaný v duplike zotrval na návrhu žalobu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania. Pokiaľ sa súd nestotožní s jeho tvrdeniami o nedôvodnosti žaloby, žiadal priznať žalobcom odplatu vo výške všeobecnej hodnoty nájmu stanovenej znaleckým posudkom za obdobie od 22.11.2018 do 16.11.2020.

5. Na návrh žalovaného súd za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu sporných nehnuteľností ustanovil znalca Ing. Petra Mesároša, ktorý vypracoval znalecký posudok č. 2/2022 a po jeho vypracovaní sa vyjadril aj k námietkam sporových strán.

6. Súd spor prejednal na pojednávaní za prítomnosti žalobcu v 1. rade, jeho právneho zástupcu a zástupcu žalovaného. Na pojednávaní sa súd oboznámil s obsahom súdneho spisu ako aj pripojených spisov tunajšieho súdu sp. zn. 19C/243/2014, sp. zn. 16C/407/2016 a sp. zn. 7C/20/2019, vypočul si prednesy právnych zástupcov strán.

7. Právny zástupca žalobcu sa na pojednávaní vyjadril k námietkam žalovaného. K námietke ohľadom existencie nájomnej zmluvy č. 160/2009/OM poukázal na konania vedené tunajším súdom pod sp. zn. 19C/243/2014, sp. zn. 16C/407/2016, sp. zn. 7C/20/2019 a na ne nadväzujúce rozsudky krajského súdu a rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Cdo/240/2020. Z námietky o existencii nájomnej zmluvy vychádzala aj námietka právnej kvalifikácie, t. j. neexistencie dôvodu bezdôvodného obohatenia podľa § 451 Občianskeho zákonníka. Aj táto námietka bola opakovane vyvrátená uvedenými rozhodnutiami súdov. Pokiaľ ide o výšku bezdôvodného obohatenia, žalobcovia vo všetkých predchádzajúcich konaniach rovnako ako v tomto spore vychádzali zo znaleckého posudku, ktorý si nechalo mesto vypracovať a to znalecký posudok Ing. Martišku č. 93/2011. Bolo vypracovaných viacero posudkov a všetky posudky s výnimkou jedného, a to posudku Ing. Petra Mesároša akceptovali skutočnosť, že ide o jeden celok a pozemok ocenili jednou sumou. Postup znalca Ing. Petra Mesároša je v rozpore s príslušnými právnymi ustanoveniami aj s logikou systému, čo už uviedli písomne. Ak by znalec akceptoval skutočnosť, že ide o jeden pozemok, tak suma, akú si stanovil, by bola vyššia ako suma, ktorú určil znalec Imrich Mészáros. Keďže vychádzajú z pôvodného znaleckého posudku, nimi uplatnený nárok je omnoho vyšší, ako by bol nárok z aktuálnych znaleckých posudkov. V žiadnom prípade si neuplatňujú nič, čo by prekračovalo skutočnú hodnotu. Je nepredstaviteľné, aby niekto rozlišoval návratnosť takým spôsobom, ako to urobil znalec Peter Mesároš, aby na jednom pozemku boli 2 odlišné veličiny návratnosti a to 25 rokov a 39 rokov pre ten istý pozemok z hľadiska využitia, ako ho využíva žalovaný. Súd by nemal akceptovať znalecký posudok č. 2/2022 vypracovaný znalcom Ing. Petrom Mesárošom.

8. Zástupca žalovaného na pojednávaní žiadal žalobu zamietnuť ako nedôvodnú.

9. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

10. V konaní nebolo sporným, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcimi sa v okrese Nitra, obci Nitra, k. ú. Nitra, zapísanými Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na: LV č. 7512, a to parcely registra „C“ parcelné č. 7483/28 o výmere 3 581 m² - ostatná plocha, a to žalobcovia spolu v podiele 4175/7162 a žalovaný v podiele 2987/7162.

11. Tiež nebolo sporným, že žalobcovia a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcimi sa v okrese Nitra, obci Nitra, k. ú. Nitra, zapísanými Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. 7511, a to parcely registra „C“ parcelné č. 7483/26 o výmere 85 m² - zastavaná plocha a nádvorie a parcelné č. 7483/27 o výmere 87 m² - zastavaná plocha a nádvorie, a to žalobcovia spolu v podiele 1/2 a žalovaný v podiele 1/2.

12. Dňa 20.8.2009 žalobcovia ako prenajímatelia a žalovaný ako nájomca uzatvorili nájomnú zmluvu č. j. 160/2009/OM, ktorou riešili nájomný vzťah k viacerým nehnuteľnostiam.

12.1. V čl. II. bod 4 nájomnej zmluvy sa konštatuje, že do konečného vyriešenia vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. II. bod 2, kde je okrem iného uvedená i parcela č. 7483/15, budú zmluvné strany považované za podielových spoluvlastníkov predmetných parciel a to každý v podiele jedna polovica.

12.2. Podľa čl. II. bod 5 tejto zmluvy prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu spoluvlastnícky podiel prenajímateľov vo veľkosti 1/2-ice na pozemkoch parc. č. 7473/3, 7473/9, 7473/8, 7473/10, 7482/3, 7407/2, 7478/8, 7487/12, 7487/13, 7394/3, 7483/16, 7483/17, 7483/18, 7483/19, 7489/2, 7496/2, ktoré sú opísané v čl. II bod 2 tejto zmluvy (predmet nájmu) v celkovej ploche 3224,5 m².

12.3. Podľa čl. III bod. 1 nájomnej zmluvy doba nájmu zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

12.4. Podľa čl. V bod 1 zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu bude vždy stanovené na 4 kalendárne roky, okrem prípadu čl. V bod. 2 a 3 tejto zmluvy a jeho výška, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, sa bude rovnať sume zistenej znaleckým posudkom na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu predmetu nájmu vypracovaným v poslednom kalendárnom polroku nájmu, za ktorý bude ešte cena nájmu stanovená. Ak nájomné nebude včas stanovené, je nájomca povinný platiť ho vo výške, v akej bolo dohodnuté na predchádzajúce obdobie a po vyhotovení príslušného znaleckého posudku: a) bude nájomca povinný doplatiť rozdiel vo výške nájmu, ak bude stanovená hodnota nájmu vyššia ako za predchádzajúce obdobie, b) budú prenajímatelia povinní vrátiť nájomcovi preplatok na nájomnom, ak bude stanovená hodnota nájmu nižšia ako za predchádzajúce obdobie, ak sa zmluvné strany nedohodnú na započítaní voči ďalšiemu nájomnému.

12.5. Podľa č. VI bod 8 veta prvá nájomnej zmluvy pozemok parc. č. 7483/15 je v spoločnom užívaní zmluvných strán.

12.6. Podľa čl. VI bod 9 nájomnej zmluvy zmluvné strany prehlasujú, že si počas platnosti tejto zmluvy nebudú uplatňovať voči sebe ďalšie nároky na nájomné, resp. bezdôvodného obohatenie alebo inú náhradu za užívanie pozemkov uvedených v čl. II bode 1 tejto zmluvy, okrem nárokov zakotvených v čl. V tejto zmluvy.

13. Dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve č. j. 160/2009/OM zo dňa 21.12.2011 sa zmluvné strany dohodli, že nájomné za obdobie od 1.1.2021 do 31.12.2015 je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 3,95 eur/m² za rok, čo pri celkovej výmere plochy predmetu nájmu predstavuje sumu 12 736,78 eur/rok.

14. Zo Zmluvy o vyporiadaní dvojitého vlastníctva č. j. 483/2013/OM zo dňa 2.4.2013 vyplýva, že zmluvné strany, medzi ktorými boli aj žalobcovia a žalovaný, sa dohodli na vysporiadaní vlastníctva k tam uvedeným pozemkom. Na základe tejto zmluvy bolo spoluvlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísané v prospech zmluvných strán tak, ako je uvedené na LV č. 7511 a 7512 pre kat. úz. Nitra. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy bol geometrický plán č. 33/2010, vypracovaný Ing. Katarínou Chovancovou, úradne overený dňa 23.2.2011, ktorým sa parcela č. 7483/15 - ostatná plocha o výmere 3 753 m², rozdelila na tri samostatné parcely č. 7483/26, 7483/27 a 7483/28.

15. Dňa 30.12.2013 bol k zmluve o vyporiadaní dvojitého vlastníctva č.j. 483/2013/OM medzi stranami sporu uzatvorený dodatok č. 1 č. j. 2253/2012/OM, podľa ktorého bol v zmluve doplnený odsek, z ktorého vyplýva, že vzhľadom ku skutočnosti, že zmluvou sa zrušuje spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam a navyšuje sa podiel žalobcov k novovytvorenému pozemku parc. č. 7483/28, zaviazal sa žalovaný uhrádzať žalobcom ich podiel na par. č. 7483/28 za výmeru 297 m² v rovnakej výške a splatnosti, ako bolo dohodnuté nájomné za hore označené pôvodné parcely v nájomnej zmluve č. 160/2009/OM.

16. Znaleckým posudkom č. 93/2011 vypracovaným Ing. Petrom Martiškom dňa 27.7.2011 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu na pozemok parcela č. 3532/9, k. ú. Nitra bola cena nájomného za užívanie 1 m² stanovená vo výške 4,354 eur za rok.

17. Zo znaleckého posudku č. 2/2022 vypracovaného Ing. Petrom Mesárošom vyplýva, že znalec stanovil hodnotu nájmu nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania v období od 22.11.2018 do 16.11.2020 nasledovne: parcela č. 7483/26 - 2,736 eur/m²/rok, parcela č. 7483/27 - 3,557 eur/m²/rok a parcela č. 7483/28 - 1,912 eur/m²/rok. Pre pozemok s parcelným č. 7483/26 znalec zvolil dobu návratnosti 25 rokov. Jedná sa o pozemok pod spevnenou plochou komunikácie - chodníka, pre ktorý znalec určil ročné nájomné sumou 116,28 eur. Dobu návratnosti 25 rokov znalec stanovil aj pre parcelu č. 7483/27. Ide o pozemok pod spevnenou plochou parkoviska, ročné nájomné bolo vyčíslené na 154,73 eur. Pre pozemok parcelné č. 7483/28 znalec určil dobu návratnosti 39 rokov, ku ktorej dospel výpočtom váhovým priemerom tak, že pre časť pozemku pod stavbami a plochu stavby detského ihriska volil dobu návratnosti 25 rokov a pre zvyšnú časť parcely využívanú ako trávnatý porast volil dobu návratnosti 40 rokov. K znaleckému posudku sa vyjadrili strany sporu. Žalovaný namietal použitie jednotlivých koeficientov pri výpočtoch znalca ako aj skutočnosť, že znalec nezohľadnil, že pozemok je v podielovom spoluvlastníctve, čo má vplyv na jeho hodnotu. Žalobcovia k predmetnému znaleckému posudku namietali, že znalec zvolil dobu návratnosti investície nesprávne, namietali tiež použitie jednotlivých koeficientov a poukazovali na doposiaľ vypracované iné znalecké posudky. Znalec sa nevysporiadal ani s uznesením súdu, podľa ktorého mal zodpovedať súdom stanovené otázky pri zohľadnení zastavaných plôch parkoviska a detského ihriska vo výpočtoch, čo znalec nerešpektoval.

18. Ing. Peter Mesároš na dotaz strán sporu vysvetlil, že pri použití metódy polohovej diferenciácie jednotlivé koeficienty nemusia vyjadriť exaktne stav pozemku, ako aj jeho možné využitie, prípadne môžu vyvolávať rôzne interpretácie, výška použitých koeficientov podľa znalca dosiahla hodnoty, ktoré sú v súlade s definíciou všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Z dôvodu, že jednotlivé parcely mali výrazne rôzny stupeň funkčného využitia znalec zvolil postup, že každú parcelu hodnotil samostatne a v hodnotení každej zohľadnil prostredníctvom redukujúceho koeficientu mieru obmedzenia z titulu funkčného využitia na základe územnoplánovacej informácie. Znalec vychádzal z úvahy, že pozemky v rovnakej lokalite, ale s výrazne rozdielnym stupňom využitia z hľadiska územného plánu, sa budú predávať s rozdielnymi predajnými hodnotami zohľadňujúce jednotlivé stupne využitia - prípadne obmedzenia. K námietkam žalovaného znalec doplnil, že koeficient funkčného využitia sa skutočne posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej v čase ohodnotenia - z funkčného využitia parciel vyplýva, že u parciel s p.č.7483/27 je až 70 % z parcely využiteľná na zástavbu stavieb bývanie, u p.č.7483/28 je 15% z parcely využiteľnej na zástavbu stavieb na bývanie, len parcela s p.č.7483/26 je v ÚP zahrnutá ako zeleň vzrastlá ekostabilizujúca. Z toho vyplýva, že pre p.č.7483/27 a 7483/28 je uvedené, že parcely je možné využiť z hľadiska funkčného využitia ako plochy na bývanie, ostatná časť využiteľná ako zeleň sa využíva ako oddychová zóna - (rekreácia) a slúži ako príslušenstvo obyvateľom bytových domov. Okrem toho aj na samotných parcelách s funkciou zelene je možné osádzať stavby drobnej architektúry slúžiacich na oddych (rekreáciu) pre obyvateľov bytových domov Použitie iného koeficientu ako udáva žalovaný „plochy pre verejné a dopravné a technické využitie“ nezodpovedá možnému funkčnému využitiu v zmysle ÚPI. Znalec ďalej popísal, akým spôsobom vyčísliť všeobecnú hodnotu pozemkov s tým, že vychádzal z rozdielných koeficientov z dôvodu rozdielného využitia jednotlivých parciel, kde časť parciel možno využiť ako enviromentálna zeleň a časť na zástavbu stavieb na bývanie. S názorom ohľadom zníženia hodnoty nehnuteľnosti z dôvodu podielového vlastníctva znalec nesúhlasí, nehnuteľnosť má svoju hodnotu bez ohľadu na druh vlastníctva. K námietkam žalobcu znalec odôvodnil použitie koeficientu Všeobecnej situácie veľkosť tr.č.4 - Obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov. Ohľadne použitého koeficientu intenzity využitia K_i znalec uviedol, že intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia v čase ohodnotenia. Pri stanovení hodnoty parcely č. 7483/27 ako celku znalec rozložil parcelu na plochu 70% plochy na bývanie (str.19 ZP) s hodnotou 79,52 eur/m² a redukujúcim koeficientom kr = 1,00 ako pomocný výpočet a následne 30% plochy parcely ako zelenú s hodnotou 55,66 eur/m² pozemku s redukujúcim koeficientom kr = 0,70. Následne ohodnotil parcelu č. 7483/27 ako celok, kde bol váhovým priemerom podľa podielu plochy na bývanie (70%) a ako zeleň (30%) stanovený výsledný redukujúci koeficient KR = 0,91, výsledkom výpočtu je VŠH = 72,36 eur/m². Znalec mal k dispozícii len ZP Ing. Martišku č. 93/2011, ktorý bol vyhotovený podľa v danom čase platnej vyhlášky. V súčasnosti sa podľa platnej právnej úpravy intenzita využitia pozemkov posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov ako sa využívajú, pôvodný koeficient obchodnej a priemyselnej polohy sa zmenil na koeficient funkčného využitia a posudzuje sa podľa

funkčného využitia pozemkov v zmysle územnoplánovacej informácie na aký účel možno parcely využiť. Hlavný vplyv na výslednú hodnotu nájmu má obdobie návratnosti investície od 15 do 40 rokov, ktoré závisí od viacerých faktorov. Znalec pri stanovení hodnoty návratnosti vychádzal z prieskumu polohy nehnuteľnosti, fyzických vlastností pozemkov a ekonomických faktorov - vplyvov na možnú reálne dosiahnuteľnú výšku nájmu ako aj vývoj hodnoty nájmov v krajskom meste Nitra za posudzované obdobie. Znalec stanovil tri Všeobecné hodnoty pozemkov a nájmov k pozemkom, kde pre parcelu č. 7483/26 stanovil hodnotu 55,66 eur/m²- funkčné využitie ako zeleň enviromentálna ekostabilizujúca - v súčasnosti ako prístupová komunikácia k objektu stavby Bowling. Pre parcelu č. 7483/27 znalec stanovil hodnotu 72,36 eur/m² - funkčné využitie ako zeleň enviromentálna ekostabilizujúca - 30% z výmery parcely zástavba uličná kompaktná 70% z výmery parcely - využitie ako spevnená plocha - parkovisko pri stavbe Bowling. Pre parcelu č. 7483/28 znalec stanovil hodnotu 59,64 eur/m² - funkčné využitie ako zeleň enviromentálna ekostabilizujúca 85 % z výmery parcely, zástavba uličná kompaktná 15% z výmery parcely. Zohľadnenie zastavaných plôch, parkoviska a detského ihriska - bolo zohľadnené pri stanovení VŠH nájmu nehnuteľnosti. U parciel s p.č.7483/26 a 7483/27, ktoré sú zastavané stavbami spevnených plôch stanovil obdobie návratnosti investície na dobu 25 rokov. U parcely sp.č.7483/28 znalec stanovil pre časť pozemkov ktoré sú zatravnené návratnosť investície na 40 rokov a u časti, kde sa nachádzajú spevnené plochy ako je parkovisko pri domoch, chodníky a ihrisko na 25 rokov. Celkovú dobu návratnosti vypočítal znalec váhovým priemerom na 39 rokov.

19. Žalobcovia súdu predložili súkromný znalecký posudok Ing. Imricha Meszárosa č. 196/2022, ktorý všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov parc. č. 7483/26, 7483/27 a 7483/28 v k. ú. Nitra stanovil sumou 5,072 eur/m²/rok. Po zohľadnení výmery jednotlivých pozemkov a spoluvlastníckych podielov žalobcov predstavuje ročný nájom za spoluvlastnícke podiely žalobcov na jednotlivých parcelách sumu 11 000 eur. Všeobecnú hodnotu nájmu znalec stanovil výpočtom na báze všeobecnej hodnoty nehnuteľností vychádzajúc z doby návratnosti investície 20 rokov. Dôvodom pre stanovenie takejto doby je pomerne dobrá poloha pozemku, na druhej strane je tu negatívny vplyv dlhodobého účelu využitia. Vyhláška č. 492/2004 Zb. uvádza po poslednej novelizácii obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície do pozemku v čase ohodnotenia. Pod pojmom investícia sa uvažuje kúpna cena pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). V čase posúdenia platí základná úroková sadzba ECB platná pre hlavné refinančné operácie vo výške 0,50 %. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške 0,50 % (II. štvrťrok 2022) - nové vklady s viazanosťou od jedného do dvoch rokov- nefinančné spoločnosti (zdroj: www.nbs.sk <<http://www.nbs.sk>>). Sadzba dane z príjmu 19 % je platná pre fyzické osoby.

20. Z pripojených spisov tunajšieho súdu vyplýva, že žalobcovia si voči žalovanému opakovane uplatnili nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie totožných nehnuteľností, ktoré sú aj predmetom tohto konania, ich nároku bolo zakaždým vyhovené. Predmetom konania vedeného pod sp. zn. 8C/97/2013 bola žaloba žalobcov voči žalovanému o zaplatenie sumy 16 333 eur s príslušenstvom za obdobie od 22.11.2010 do 21.11.2012. Predmetom konania sp. zn. 19C/243/2014 bola žaloba žalobcov voči žalovanému, ktorou sa domáhali zaplatenia sumy 16 333 eur s príslušenstvom za obdobie od 22.11.2012 do 21.11.2014. V konaní sp. zn. 16C/407/2016 súd rozhodoval o žalobe žalobcov voči žalovanému o zaplatenie sumy 16 333 eur s príslušenstvom za obdobie od 22.11.2014 do 21.11.2016. V konaní sp. zn. 7C/19/2020 žalobcovia žiadali, aby súd žalovaného zaviazal zaplatiť im sumu 16 333 eur ako náhradu za užívanie ich spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach za obdobie od 22.11.2016 do 21.11.2018.

21. V týchto konaniach boli k hodnote nehnuteľností a stanoveniu obvyklého nájmu vypracované viaceré znalecké posudky, a to:

21.1. Znalecký posudok č. 68/2020 Ing. Ľubomíra Drga predložený žalovaným v konaní sp. zn. 7C/19/2020, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nájmu za obdobie od 22.1.2016 do 21.11.2018 za užívanie spoluvlastníckeho podielu vo vlastníctve žalobcov vo výške 3 944,90 eur/rok.

Dodatkom č. 1 k znaleckému posudku č. 68/2020 Ing. Ľubomíra Drga bola všeobecná hodnota pozemkov, ktoré sú predmetom tohto sporu vo výmere pripadajúcej pre žalobcov (spolu 2 173,50 m²), stanovená na 70 600 eur. Jednotková cena nájmu pre parcelu č. 7483/26 bola stanovená na 1,815 eur/m²/rok, pre parcelu č. 7483/27 na 1,815 eur/m²/rok, pre parcelu č. 7483/28 v sume 1,815 eur/m²/rok (85 % parcely) a v sume 7,260 eur/m²/rok (15 % parcely), čo zodpovedá hodnote ročného nájmu za pozemky vo vlastníctve žalobcov spolu 5 651,91 eur, t. j. 5 700 eur.

21.2. Znaleckým posudkom č. 88/2018 vypracovaným Ing. Petrom Valíčkem dňa 26.7.2018 bola všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu žalobcov na parcele č. 7483/26 stanovená na sumu 455,13 eur (15 % parcely - 6,5 m²) a 1 938,96 eur (85 % parcely - 36 m²), na parcele č. 7483/27 na sumu 2 135,61 eur (70 % parcely - 30,50 m²) a 700,18 eur (30 % parcely - 13 m²), na parcele č. 7483/28 na sumu 21 918,89 eur (15 % parcely - 313,04 m²) a 95 572,55 eur (85 % parcely - 1 774,46 m²), čo predstavuje hodnotu spoluvlastníckeho podielu žalobcov na predmetných parcelách vo výške 122 721,32 eur.

21.3. Znaleckým posudkom č. 108/2018 vypracovaným Ing. Jozefom Račekom dňa 14.2.2018 bola stanovená všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu žalobcov na parcelách, ktoré sú predmetom tohto konania nasledovne: parcela č. 7483/26 - výmera 42,50 m² - 1 866,60 eur, parcela č. 7483/27 - 70 % výmery - 30,5 m² - 1 339,56 eur, parcela č. 7483/27 - 30 % výmery - 13 m² - 489,45 eur, parcela č. 7483/28 - 85 % výmery - 1 774,46 m² - 66 808,51 eur, parcela č. 7483/28 - 15 % výmery - 13 m² - 13 748,61 eur; t. j. spolu všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu na parcelách č. 7483/26, 7483/27, 7483/28 je vo výške 84 252,73 eur.

21.4. Znaleckým posudkom Ing. Kataríny Pavlovičovej č. 221/2017 bola všeobecná hodnota pozemkov stanovená nasledovne: LV č. 7511 parc. č. 7483/26 (42,5 m²) - 2 641,38 eur, LV č. 7511 parc. č. 7483/27 (43,50 m²) - 2 703,53 eur, LV č. 7512 - parc. č. 7483/28 (2 087,50 m²) - 155 685,75 eur, čo spolu predstavuje 161 030,66 eur.

22. Podľa § 3 ods. 1 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.

23. Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

24. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

25. Podľa § 41 Občianskeho zákonníka ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

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

27. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

28. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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

30. Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

31. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka 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.

32. 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.

33. 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 požiadal.

34. Podľa § 4 ods. 3 písm. f), g) a h) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, obec pri výkone samosprávy zabezpečuje výstavbu a údržbu a vykonáva správu miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, obecného cintorína, kultúrnych, športových a ďalších obecných zariadení, kultúrnych pamiatok, pamiatkových území a pamätihodností obce; zabezpečuje verejnoprospešné služby, najmä nakladanie s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom, udržiavanie čistoty v obci, správu a údržbu verejnej zelene a verejného osvetlenia, zásobovanie vodou, odvádzanie odpadových vôd, nakladanie s odpadovými vodami zo žúmp a miestnu verejnú dopravu; utvára a chráni zdravé podmienky a zdravý spôsob života a práce obyvateľov obce, chráni životné prostredie, ako aj utvára podmienky na zabezpečovanie zdravotnej starostlivosti, na vzdelávanie, kultúru, osvetovú činnosť, záujmovú umeleckú činnosť, telesnú kultúru a šport.

35. Podľa § 162 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) súd konanie preruší, ak

a) rozhodnutie závisí od otázky, ktorú nie je v tomto konaní oprávnený riešiť,

b) pred rozhodnutím vo veci dospel k záveru, že sú splnené podmienky na konanie o súlade právnych predpisov; v tom prípade podá Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) návrh na začatie konania,

c) podal návrh na začatie prejudiciálneho konania pred Súdnym dvorom Európskej únie podľa medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná; uznesenie o návrhu na začatie prejudiciálneho konania súd bezodkladne doručí ministerstvu spravodlivosti.

36. Podľa § 162 ods. 3 CSP o zamietnutí návrhu na prerušenie konania súd rozhodne spolu s rozhodnutím vo veci samej.

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

38. Žalovaný žiadal o prerušenie tohto konania s poukazom na konania o dovolaniach voči rozhodnutiam odvolacích súdov, ktoré potvrdili rozhodnutia súdu prvej inštancie v konaniach vedených pod sp. zn. 8C/97/2013, sp. zn. 19C/243/2014, sp. zn. 16C/407/2016, v ktorých boli žalobcom priznané nároky na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností žalovaným v iných obdobiach. Súd návrh žalovaného na prerušenie konania posudzoval podľa ustanovenia § 162 a § 164 CSP, nezistil však dôvod ani na obligatórne ani na fakultatívne prerušenie konania. Súd poukazuje na skutočnosť, že jednotlivé konania pred súdom prvej inštancie ako aj pred odvolacím súdom boli skončené. Rozhodnutia vo veci samej sú už právoplatné, teda zásadne nezmeniteľné a záväzné. Dovolacie konanie nepredstavuje dôvod, pre ktorý by bolo opodstatnené toto konanie prerušiť. V tomto spore má súd dostatok podkladov pre rozhodnutie, preto prerušenie konania považoval súd za nevhodné a v rozpore s právom žalobcov na prerokovanie sporu bez zbytočných prieťahov. Návrh žalovaného na prerušenie konania preto súd zamietol.

39. Bezdôvodné obohatenie je v Občianskom zákonníku konštruované ako záväzkový právny vzťah medzi tým, kto sa na úkor iného obohatil, a tým, na úkor koho došlo k bezdôvodnému obohateniu.

Ustanovenie § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka obsahuje exemplifikatívny výpočet jednotlivých skutkových podstatí bezdôvodného obohatenia. Bezodôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka). V súlade s ust. § 454 Občianskeho zákonníka sa bezdôvodne obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám. Inštitút bezdôvodného obohatenia vyjadruje zásadu občianskeho práva, že nikto sa nesmie bezdôvodne obohatiť na úkor iného, a pokiaľ k tomu dôjde, je povinný takto získaný prospech vrátiť (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 124/2002).

40. Plnenie bez právneho dôvodu je jednou zo skutkových podstatí bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v tom, že medzi zúčastnenými osobami chýba právny vzťah, ktorý by zakladal právny nárok na predmetné plnenie. O obohatenie ide vtedy, ak takýmto plnením dostal majetkovú hodnotu ten, komu bolo plnené, takže v jeho majetku došlo buď k zvýšeniu aktív alebo k zníženiu pasív, prípadne sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by sa tak za bežných okolností stalo. Plnením bez právneho dôvodu je aj užívanie cudzej veci bez zmluvy o nájme, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec. V takomto prípade vzniká prospech tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenie bez toho, aby sa jeho majetkový prospech zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá právo vec užívať. Pretože taký užívateľ nie je schopný spotrebované plnenie v podobe výkonu práva užívania cudzej veci vrátiť, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie peňažnou formou. Majetkovým vyjadrením prospechu získaného plnením bez právneho dôvodu je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase za užívanie obdobného predmetu nájmu, a ktorú by nájomca za obvyklých okolností bol povinný platiť podľa nájmovej zmluvy.

41. V konaní nebolo sporným, že žalobcovia a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v meste Nitra označených ako „Klokočinský park,“ ktorý je využívaný ako verejná zeleň. Nebola sporná tiež výmera nehnuteľností, z ktorej žalobcovia vyčíslili svoj nárok (výmera v rozsahu 1 876,50 m²), žalovaný túto výmeru nenamietal. Spornou medzi stranami bola skutočnosť, či žalobcovia a žalovaný užívajú nehnuteľnosti, ktoré sú v ich podielovom spoluvlastníctve spoločne, tak ako je to konštatované v nájmovej zmluve č. j. 160/2009/OM alebo nehnuteľnosti užíva len žalovaný, čo by odôvodnilo nárok žalobcov na vydanie bezdôvodného obohatenia.

42. Pri právnom posúdení uplatneného nároku žalobcov súd vychádza aj z výsledkov dokazovania v predchádzajúcich sporoch medzi stranami, z listín, ktoré sú súčasťou tohto spisu ako aj pripojených súdnych spisov. Medzi stranami sporu bola dňa 20.8.2009 uzatvorená nájmná zmluva č. j. 160/2009/OM, v ktorej žalobcovia ako podieloví spoluvlastníci prenajali žalovanému svoj podiel na nehnuteľnostiach, ktoré sú špecifikované v čl. II. bode 5 nájmovej zmluvy. V tomto bode zmluvy parcela č. 7483/15 (neskôr rozdelená na parcely č. 7483/26, 7483/27 a 7483/28, ktoré sú predmetom tohto konania) uvedená nebola. Zmienka o tejto parcele č. 7483/15 je v čl. VI. bod 8 zmluvy označenom ako Ostatné dojednania, v ktorom sa konštatuje: „Pozemok parc. č. 7483/15 je v spoločnom užívaní zmluvných strán.“ Význam tohto „spoločného užívania pozemku“ bol sporný. Žalobcovia tvrdili, že do nájmovej zmluvy sa dostal z dôvodu, že ohľadne tejto parcely prebiehali rokovania, v rámci ktorých im bolo prisľúbené, že si budú môcť na časti pozemku postaviť polyfunkčný objekt a jeho užívaním bude naplnené konštatovanie, že táto parcela je v spoločnom užívaní strán sporu. Žalovaný však tvrdil, že išlo o definitívnu dohodu o spoločnom užívaní tejto parcely, pričom žalobcovia majú možnosť nehnuteľnosť užívať spoločne a v rovnakom rozsahu ako žalovaný. Ako spoluvlastníci sa môžu na pozemku prechádzať, postaviť si lavičku, altánok, dokonca si môžu pozemok ohradiť a zamedziť tak, aby ho užívali tretie osoby. Z tohto dôvodu preto žalovaný odmieta zaplatiť žalobcom pre nemožnosť pozemky využívať akúkoľvek sumu. S argumentáciou žalovaného sa súd nestotožnil a dospel k záveru, že žalobcovia pozemky reálne využívať nemôžu. Skutočnosť, že žalobcovia rovnako ako iné osoby majú na pozemok prístup ešte neznamena, že ho môžu ako jeho spoluvlastníci využívať a realizovať vo vzťahu k nemu oprávnenia, ktoré im ako spoluvlastníkom týchto pozemkov patria. Pokiaľ by súd súhlasil s argumentáciou žalovaného o tom, že žalobcom v prístupe k pozemkom nebráni, prakticky by sa tým zmazal akýkoľvek rozdiel medzi žalobcami ako spoluvlastníkmi pozemkov a tretími osobami bez akéhokoľvek právneho vzťahu k nim. Samotný pozemok je svojím charakterom, tvarom a umiestnením určený k plneniu funkcie verejnej zelene, je užívaný neobmedzeným okruhom užívateľom, preto nemožno naplniť ustanovenie čl. VI bod. 8 nájmovej zmluvy. Na strane druhej je to práve žalovaný, ktorý sporný pozemok výlučne užíva. Žalovaný ako mesto si týmto plní svoju verejnú funkciu tak, ako to má na mysli aj ustanovenie § 4 ods. 3 písm. f), g), h) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, teda

verejnú zeleň vytvárať a zabezpečovať, starať sa o jej údržbu. Nemožno súhlasiť ani s argumentáciou žalovaného, že verejnosť pozemku je v tomto prípade len na rozhodnutí žalobcov a žalobcom nič nebráni predmetné pozemky oplotiť, pretože so zákonom súladné užívanie spoločnej veci na iný účel ako verejnej zelene vyžaduje predovšetkým činnosť volených zástupcov žalovaného a to rozhodnutie Mestského zastupiteľstva o zmene územného plánu a súčasne aj činnosť žalovaného ako stavebného úradu napríklad ohľadom oplotenia pozemku. Súd tu poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/52/2009 zo dňa 31.1.2011, z ktorého vyplýva, že obec disponujúca majetkom, ktorý patrí vlastnícky celkom alebo čiastočne inému subjektu, si jej užívaním plní svoje verejné funkcie súvisiace s uspokojovaním potrieb občanom, čo je jeho povinnosť stanovená zákonom. Ak je teda pozemok užívaný pre potreby všetkých (neobmedzený okruh užívateľov) ako verejné priestranstvo - verejná zeleň, ide o užívanie zo strany žalovaného, čím dochádza k obmedzeniu vlastníckeho práva iného subjektu, ktorý je povinný tento stav strpieť, za čo mu patrí právo na náhradu.

43. Žalovaný v rámci svojej obrany poukazoval na ustanovenia čl. VI. bod 8, 9 nájomnej zmluvy, v zmysle ktorých bolo dojednané, že parcela č. 7483/15 je v spoločnom užívaní zmluvných strán sporu a zmluvné strany sa zaviazali neuplatňovať si voči sebe ďalšie nároky na nájomné, bezdôvodné obohatenie alebo inú náhradu za užívanie pozemkov. Žalovaný v tejto súvislosti poukazoval na zásadu „pacta sunt servanda.“ K uvedenej argumentácii súd uvádza, že táto zásada nie je absolútna a nie je nadradená ochrane vlastníckych práv, princípom zákonnosti a spravodlivosti. Je potrebné prihliadnúť na okolnosti uzavretia nájomnej zmluvy ako aj na skutočnosti ohľadom reálnej možnosti žalobcov nehnuteľnosti využívať, k čomu sa súd vyjadril vyššie. V tomto duchu je potrebné vykladať aj sporné zmluvné ustanovenie.

44. Súd dospel k záveru, že žalobcovia sporné pozemky reálne využívať nemôžu, pozemky užíva v celosti žalovaný, ktorý tým plní úlohy vyplývajúce mu zo zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (§ 4 ods. 3 písm. f/ ,g/, h/). Žalovanému sa užívaním pozemkov, ktorých podieloví spoluvlastníci sú aj žalobcovia, dostáva majetkovej hodnoty (bezdôvodného obohatenia), ktorá pozostáva z peňažnej sumy obvykle v danom mieste a čase vynakladanej za užívanie veci vo forme nájmu, a ktorú by žalovaný ako nájomca bol povinný plniť podľa nájomnej zmluvy. Záver o tom, že výška bezdôvodného obohatenia má zodpovedať hodnote nájmu, akú by bol žalovaný povinný obvykle platiť podľa nájomnej zmluvy žalobcovi v prípade, pokiaľ by si nehnuteľnosti prenajal, potvrdzuje aj rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30Cdo/1789/2002, podľa ktorého: „V prípade užívania cudzej nehnuteľnosti bez platnej nájomnej zmluvy spočíva bezdôvodné obohatenie užívateľa v tom, že vykonával právo nájmu cudzej veci. Výška náhrady sa odvodzuje od prospechu, ktorý získal plnením bez právneho dôvodu účastník, ktorý má povinnosť majetkový prospech vydať.“

45. Žalobcovia v tomto konaní žiadali priznať im bezdôvodné obohatenie za výmeru parciel 1 876,50 m² (za časť parcely č. 7483/28 o výmere 297 m² si nárok neuplatnili). Táto výmera v konaní sporná nebola. Žalobca svoj nárok vypočítal s poukazom na znalecký posudok Ing. Martišku č. 93/2011 zo dňa 18.8.2011, ktorý dal vypracovať žalovaný, a ktorý stanovil cenu ročného nájmu za 1 m² v sume 4,354 eur. Žalovaný sa ku konkrétnej hodnote obvyklého nájmu nevyjadril. Na jeho návrh súd za účelom určenia všeobecnej hodnoty nájmu ustanovil v tomto konaní znalca, ktorý vypracoval znalecký posudok (Ing. Peter Mesároš - posudok č. 2/2022). Vypracovaný posudok obe strany sporu následne pripomenovali. Po vyjadrení znalca pripomienkam sa už žalovaný ďalej k výške nájmu nevyjadril, neuviedol, aká suma sa jemu javí ako primeraná a okrem popretia nároku žalobcov ako celku, žalobcami navrhovanú výšku odplaty nesporoval.

46. K stanoveniu hodnoty obvyklého nájmu pozemkov, ktoré sú predmetom tohto sporu, bolo vypracovaných niekoľko znaleckých posudkov. S poukazom na ustanovenie § 209 ods. 2 CSP súd pri hodnotení znaleckých posudkov predložených stranami sporu spĺňajúcimi náležitosti citovaného ustanovenia a hodnotení znaleckých posudkov vypracovaných znalcami ustanovenými súdom vychádzal z rovnakých kritérií, teda nepovažoval niektoré z nich za dôkaz, ktorý by mal vyššiu legálnu silu. Odplatu za užívanie predmetu nájmu určenú na základe znaleckého posudku Ing. Petra Martišku š. 93/2011, z ktorého žalobcovia pri uplatnení žalovaného nároku vychádzali, súd považoval za primeranú. Takto určená odplata neprevyšuje ani odplatu stanovenú v ďalšom znaleckom posudku Ing. Imricha Mészárosa č. 196/2022, ktorý predložili žalobcovia v tomto konaní. Pokiaľ ide o stanovenie hodnoty obvyklého nájmu znalcom Ing. Petrom Mesárošom v znaleckom posudku č. 2/2022 (stanovená v sume 3 991,30 eur/rok za výmeru 2 087,50 m², čo je nižšia suma, ako žiadali priznať žalobcovia), súd sa

s takto stanovenou hodnotou nestotožnil. Znalec Ing. Peter Mesároš v predmetnom posudku použil pri stanovení hodnoty obvyklého nájmu vyššiu dobu návratnosti (priemer 39 rokov), čo podstatným spôsobom ovplyvnilo stanovenie hodnoty obvyklého nájmu nehnuteľnosti. Nie je spor o tom, že pozemky sa nachádzajú mimo absolútneho centra mesta, na druhej strane však nejde o pozemky niekde na perifériu mesta, ale ide o sídlisko v obytnej časti mesta Nitra, teda krajského mesta s počtom obyvateľov nad 50 000 (cca 77 000). Vzhľadom na uvedené, je použitie doby návratnosti 39 rokov zjavne neprímerané a aj ojedinelé. S poukazom na vyhlášku MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku je obdobie predpokladanej návratnosti investície spravidla v intervale 15-40 rokov, použitie doby návratnosti 39 rokov, teda na celkom hornej hranici rozpätia pre celý pozemok je podľa názoru súdu neakceptovateľné. Súd poukazuje na ďalšie znalecké posudky vypracované v iných súdnych konaniach, kde znalci zvolili kratšiu dobu návratnosti investície, čo má výrazný vplyv na určenie hodnoty obvyklého nájmu (Ing. Peter Martiška - 15 rokov pre celú pôvodnú parcelu 3532/9; Ing. Ľubomír Drgo pre parcely z LV č. 7511 - 15 rokov, pre parcelu z LV č. 7512 - 15 rokov; Ing. Gustáv Hodúl pre parcely z LV č. 7511 a LV č. 7512 - 15 rokov, Ing. Imrich Mészáros - 20 rokov). Je tiež potrebné poukázať na skutočnosť, že znalec Ing. Peter Mesároš stanovil všeobecnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu žalobcov na nehnuteľnostiach na 130 000 eur, čo je suma vyššia ako stanovili znalec Ing. Peter Martiška, avšak práve s poukazom na inú hodnotu doby návratnosti investície potom dospel k výrazne nižšej sume obvyklého nájmu.

47. Súd považuje za dôležité poukázať na skutočnosť, že žalobcom bola totožná odplata za užívanie sporných nehnuteľností (suma 8 166,50 eur/rok) priznaná už opakovane, a to za obdobie od 22.11.2010 do 21.11.2012 (konanie vedené OS NR pod sp. zn. 8C/97/2013), za obdobie od 22.11.2012 do 21.11.2014 (konanie vedené OS NR pod sp. zn. 19C/243/2014), za obdobie od 22.11.2014 do 21.11.2016 (konanie vedené pod sp. zn. 16C/407/2016), za obdobie od 22.11.2016 do 21.11.2018 (konanie vedené pod sp. zn. 7C/19/2020). Je všeobecne známou skutočnosťou, že hodnota nehnuteľností od roku 2010, kedy si žalobcovia uplatnili prvý z nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, stúpala a stúpajúcu tendenciu má preto aj odplata za užívanie nehnuteľností (nájom síce nemusí stúpať lineárne ako cena nehnuteľnosti, v každom prípade však od roku 2010 stúpol a nie naopak). Vyhovenie žalobe a priznanie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia v rovnakej sume ako už štyrikrát predtým súd považoval za správne a v súlade s legitímnymi očakávaniami žalobcov, obzvlášť za situácie, kedy žalovaný nijaké nové skutočnosti týkajúce sa spornej veci netvrdil a ani nepreukázal.

48. Žalobcovia pri výpočte svojho nároku vychádzali z odplaty vo výške 4,352 eur/1 m²/rok, čo je ešte nižšia suma ako podľa znaleckého posudku Ing. Martišku č. 93/2011. Pri výmere 1 876,50 m² predstavuje ročný nájom sumu vo výške 8 166,52 eur (1 876,5 x 4,352 = 8 166,52). Pretože žalobcovia požadovali bezdôvodné obohatenie za obdobie dvoch rokov (od 22.11.2018 do 21.11.2020), ich nárok na zaplatenie sumy vo výške 16 333 eur (2 x 8 166,52 eur = 16 333,04 eur) je dôvodný v celom rozsahu.

49. K námietke žalovaného o predčasnosti nároku žalobcov za obdobie od 17.11.2020 do 21.11.2020 súd uvádza, že dôvodnosť nároku posudzoval podľa stavu v čase vyhlásenia rozhodnutia, t. j. k 2.11.2022 (§ 217 ods. 1 CSP), pričom mal preukázané, že v čase vyhlásenia rozhodnutia už k bezdôvodnému obohateniu žalovaného došlo. Nárok žalobcov bol preto dôvodný aj v tejto časti.

50. Podľa § 517 ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

51. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

52. 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 požiadal.

53. Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995, 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.

54. Súd vyhovel aj návrhu žalobcov na zaplatenie úrokov z omeškania, ale nie v celom rozsahu. Žalobcovia sa dožadovali zaplatenia úrokov z omeškania zo sumy 8 166,50 eur od 22.11.2019 do zaplatenia a zo sumy 8 166,50 eur od 22.11.2020 do zaplatenia. V súlade s ustanovením § 563 Občianskeho zákonníka, ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právny predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal. Žalobcovia v konaní nepreukázali, že žalovaného pred podaním žaloby na súd vyzvali na zaplatenie dlžnej sumy. Žalovaný sa preto s plnením nemohol dostať do omeškania. Za kvalifikovanú výzvu súd nepovažuje výzvu na prenájom pozemkov, ktorú žalobcovia súdu ani nepredložili. Obsahom spisu je len odpoveď žalovaného, že o uzavretie zmluvy (do budúca) nemá záujem, čo so žiadosťou o úhradu dlžnej sumy nie je možné stotožňovať. Podľa názoru súdu v posudzovanom prípade splatnosť záväzku žalovaného nastala prvý deň po tom, čo bol žalovaný vyzvaný na plnenie nároku a tento nárok nesplnil. Nárok na úroky z omeškania súd žalobcom priznal, ale až počnúc dňom nasledujúcim po doručení žaloby žalovanému. Žalovanému bola žaloba v tejto veci doručená dňa 7.1.2021 a keďže žalovaný požadovaný nárok nesplnil, dňom nasledujúcim, teda 8.1.2021 sa dostal do omeškania a je povinný žalobcom zaplatiť úroky z omeškania. Súd žalobcom priznal úroky z omeškania z dlžnej sumy 16 333 eur v sadzbe vo výške 5 % ročne, čo je v súlade s petítom žaloby i nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., a to od 8.1.2021 do zaplatenia a v prevyšujúcej časti úroku z omeškania súd žalobu zamietol.

55. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

56. Keďže žalobcovia boli v konaní úspešní, zatiaľ čo žalovaný žiadny materiálne merateľný úspech nedosiahol, súd priznal žalobcom voči žalovanému náhradu trov konania v plnom rozsahu (100%). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 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). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

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. (§ 365 ods. 1 CSP)

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. (§ 365 ods. 2 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.