

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom  
Spisová značka: 25C/12/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6420201486  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Antal  
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2022:6420201486.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom, v konaní pred sudcom JUDr. Milanom Antalom, v právnej veci žalobkyne: I. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. X, XXX XX J., právne zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Marcel BORIS, s.r.o., so sídlom Ružinovská 40, 821 03 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 36 863 319, proti žalovanému: SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, so sídlom Radničné námestie 8, 969 55 Banská Štiavnica, IČO: 36 022 047, o zaplatenie 3.430 Eur s príslušenstvom, takt

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni sumu 3.430 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 3.430 Eur od 12.04.2020 do zaplatenia v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni náhradu trov konania v rozsahu 100% do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu Okresnému súdu v Žiari nad Hronom dňa 11.05.2020 domáhala od žalovaného zaplatenia sumy 3.430,- Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 3.430,- Eur od 12.04.2020 do zaplatenia a náhrady trov konania. V žalobe žalobkyňa poukázala na to, že voči žalovanému sa domáha zaplatenia sumy 3.430,- Eur s príslušenstvom titulom finančnej náhrady za užívanie jej nehnuteľnosti - pozemku bez zmluvného základu za obdobie dvoch rokov 2018 a 2019 a to časti pozemku pôvodnej parcely R. Č.. XXX/XXX zapísaného na B. Č.. XXXX, vedeného Okresným úradom G., katastrálny odbor, vyznačeného ako orná pôda o výmere 3031 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v kat. úz. E. J., obec J., okres G. vo vlastníctve žalobkyne v podiele 1/1 a to po odčlenení geometrickým plánom č. XXXXXXXX-XXX/XXXX vyhotoveným dňa 26.11.2019 vyhotoviteľom N., J. XXXX/XX, P., overeným dňa 07.12.2015, podľa ktorého boli vytvorené nové pozemky využívané žalovaným v celkovom rozsahu 2 042 m<sup>2</sup>, označené ako pozemok Q. G.. Č.. XXXX/X vodná plocha o výmere 1 438 m<sup>2</sup> a pozemok Q. G.. Č.. XXXX/X ostatné plochy o výmere 604 m<sup>2</sup>. Na časti pozemku R. G.. Č.. XXX/XXX T.. Ú.. E. J. je vybudovaná vodná stavba - časť sypanej hrádze rieky L. (G.. Č.. XXXX/X) a úsek rieky L. v správe žalovaného.

2. Žalobkyňa sa obrátila na žalovaného listom zo dňa 26.08.2015 so žiadosťou o majetkové usporiadanie vzťahov k pozemku R. G.. Č.. XXX/XXX a navrhla žalovanému možnosť odkúpenia tohto pozemku. Žalovaný si nechal vypracovať geometrický plán č. XXXXXXXX - XXX/XXXX na určenie vlastníckych práv na Q. G.. Č.. XXXX/X, XXXX/X vyhotovený dňa 26.11.2015, overený dňa 07.12.2015, pod č. XXXXX/XX, podľa ktorého bol vytvorený nový právny stav podľa skutkového stavu a to tým, že z pozemku pôvodnej R. G.. Č.. XXX/XXX boli vytvorené nové pozemky využívané žalovaným v celkovej rozlohe 2 042 m<sup>2</sup> označené ako :

- pozemok Q. G.. Č.. XXXX/X, druh pozemku : vodná plocha o výmere 1 438 m<sup>2</sup> a
- pozemok Q. G.. Č.. XXXX/X, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 604 m<sup>2</sup>.

Žalovaný zaslal žalobkyni aj návrh nájomnej zmluvy s navrhovanou výškou nájomného 0,06582058 Eur / m<sup>2</sup> s jednorázovou navrhovanou náhradou za užívanie predmetu nájmu bez zmluvného vzťahu za obdobie od 01.01.2013 do 31.12.2015 v sume 283,95 Eur s celkovou výmerou nájmu 1438 m<sup>2</sup> (správne malo byť 2042 m<sup>2</sup>). Návrh nájomnej zmluvy zaslanej žalovaným dňa 12.01.2016 žalobkyni nebola podpísaná, teda nebola uzavretá z dôvodu, že predmetom prenájmu mala byť celková výmera pozemkov užívaných žalovaným v rozsahu 2042 m<sup>2</sup> a námietky žalobkyni k výške nájmu.

3. O finančnej náhrade za užívanie novovytvorených pozemkov geometrickým plánom č. XXXXXXXX - XXX/XXXX za obdobie troch rokov - r. 2015, r. 2016 a r. 2017 rozhodol Okresný súd Žiar nad Hronom rozsudkom sp. zn. 27Csp/121/2018 zo dňa 20.09.2018 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 13Co/118/2019 - 180 zo dňa 30.10.2019 tak, že žalobkyni priznal uplatnený nájom vyčíslený v znaleckom posudku č. XX/XXXX vypracovaného W.. C. R. G., v znení jeho doplnku č. 1 a doplnku č. 2, ktorým bola hodnota nájmu nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto sporu za obdobie rokov 2015, 2016 a 2017 stanovená vo výške 4.430,- Eur (t. j. 0,723 Eur/m<sup>2</sup>/rok).

4. Žalobkyňa sa týmto domáha náhrady za obmedzenie jej vlastníckeho práva k novovytvoreným nehnuteľnostiam - pozemkom reg. Q. G.. Č.. XXXX/X a G.. Č.. XXXX/X v k. ú. E. J., ktoré boli odčlenené geometrickým plánom č. XXXXXXXX - Č.. XXX/XXXX od pôvodnej parcely reg. R. G.. Č.. XXX/XXX, ktoré sú reálne využívané žalovaným v rozsahu 2 042 m<sup>2</sup> a to za obdobie dvoch rokov 2018 a 2019 vo výške 3.430,- Eur vyčíslených v znaleckom posudku č. X/XXXX vyhotoveného znalcom W.. C. R., G.. dňa 21.03.2020 (č. l. 25), (0,828 Eur/m<sup>2</sup>/2018 a 0,843 Eur/m<sup>2</sup>/2019).

5. V súkromnom znaleckom posudku č. X/XXXX, ktorý bol spolu so žalobou predložený (§ 209 ods. 2 CSP), bola stanovená všeobecná hodnota nájmu pozemku Q. G.. Č.. XXXX/X v roku 2018 vo výške 1.205,04 Eur a v roku 2019 vo výške 1.212,23 Eur a všeobecná hodnota nájmu pozemku Q. G.. Č.. XXXX/X v roku 2018 vo výške 506,15 Eur a v roku 2019 vo výške 509,17 Eur. Znalec pri určení všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov vychádzal zo všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. XXXX/X vo výške 18.262,60 Eur a zo všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. XXXX/X vo výške 7.670,80 Eur. Pri ohodnotení znalec volil porovnávaciu metódu, keďže žalovaný v posledných rokoch kontinuálne majetkoprávne vysporiadaval pozemky pod vodnými tokmi, pozemky priľahlé k vodným tokom a pozemky bezprostredne súvisiace s prevádzkou vodných tokov. Znalec mal dostatočné množstvo porovnateľných zmlúv pre spracovanie znaleckého posudku zvolenou metódou, zabezpečené v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR. V znaleckom posudku bola hodnota nájmu za dva roky určená na sumu 3.430,- Eur (0,828 Eur za m<sup>2</sup>/rok 2018 a 0,843 Eur za m<sup>2</sup>/rok 2019). Žalobkyňa uviedla, že v súčasnosti nemá možnosť využívať predmetný pozemok v dôsledku vybudovanej vodnej stavby, a preto žalovaného vyzvala výzvou zo dňa 30.03.2020 „mimosúdna výzva a návrh na uzatvorenie dohody o vyplatení finančnej náhrady / kúpnej zmluvy“, na ktorú žalovaný nereagoval a nárok žalobkyne do podania žaloby neuspokojil. Žalobkyňa má za to, že z predložených príloh preukazujúcich komunikáciu medzi stranami sporu vyplýva, že žalovaný uznal nárok žalobkyne, nedošlo však k dohode ohľadom výšky za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu. Žalobkyňa si zároveň uplatňuje aj úrok z omeškania z dlžnej sumy odo dňa nasledujúceho po dni uplynutia lehoty na plnenie v písomnej výzve zo dňa 30.03.2020, ktorá bola žalovanému doručená dňa 01.04.2020 a v ktorej bola žalovanému uložená lehota na zaplatenie do 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy, t.j. do 11.04.2020. Na výzvu žalovaný nereagoval a dlžnú sumu neuhradil.

6. Okresný súd Žiar nad Hronom rozhodol vo veci platobným rozkazom sp. zn.: 25C/12/2020-66 zo dňa 20.10.2020, ktorým vyhovel žalobe žalobkyne a zaviazal žalovaného zaplatiť žalobkyni žalovanú sumu s príslušenstvom a nahradiť jej trovy konania.

7. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný v zákonnej lehote odpor, v ktorom žiadal žalobu zamietnuť. Namietal svoju pasívnu legitímáciu. Poukázal na to, že žalovaný je správcom vodohospodársky významných tokov a správu vodných tokov vykonáva v zmysle ustanovenia § 48 a nasl. zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a ktorý je podľa Čl. 4 ods. 1 Ústavy SR vo vlastníctve Slovenskej republiky. So správou zákon spája určité oprávnenia a povinnosti správcu vodných tokov vo verejnom záujme. Žalovaný vykonáva aj správu pozemkov koryt, ktoré sú vo vlastníctve Slovenskej republiky. Vodný tok nachádzajúci sa na pozemku neumožňuje využitie pozemku iným spôsobom

ako vo verejnom záujme. Vodná stavba resp. vodohospodárske dielo, postavené v roku 1967 popri vodnom toku je stavbou vo verejnom záujme, ktorým je ochrana života, zdravia a majetku a správca na vodnom toku vykonáva vodohospodársku činnosť. Výkonom jeho zákonných práv a zákonných povinností nedochádza na jeho strane k vzniku bezdôvodného obohatenia, teda majetkového prospechu podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom výkonom zákonných oprávnení a z plnenia zákonných povinností pri správe vodného toku podľa ustanovení § 48 a 49 vodného zákona žalovanému žiadny majetkový prospech nevzniká. V súvislosti so znaleckým posudkom žalobkyne č. X/XXXX vyhotoveného znalcom W. C. R., G.. namietal vypočítanú výšku nájmu z dôvodu, že je neobjektívna a k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a hodnoty nájmu používa len porovnávaciu metódu, ktorá nie je vhodne vybratá vzhľadom na druh pozemku a spôsob jeho využitia. Za objektívny považuje znalecký posudok č. XX/XXXX vyhotovený znalcom W. E. Š., podľa ktorého bola určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti a hodnota nájmu kombinovanou metódou a to metódou polohovej diferenciacie a porovnávacou metódou, ktorý znalecký posudok súdu predloží na pojednávaní.

8. Žalobkyňa vo vyjadrení k odporu uviedla, že medzi stranami sporu nie je sporná existencia nároku žalobkyne, ale len výška tohto nároku. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáha náhrady za obmedzenie jej vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli uznané aj samotným žalovaným. Žalobkyňa v podanej žalobe netvrdila, že by na strane žalovaného dochádzalo k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobkyne a ani, že by z výkonu zákonných oprávnení a z plnenia zákonných povinností žalovaného pri správe vodného toku žalovanému vznikol majetkový prospech. Opätovne poukázala na tú skutočnosť, že pokiaľ dôjde ku skutočnému (faktickému) obmedzeniu vlastníckeho práva, hoci aj z dôvodu verejného záujmu, má jednotlivец základné právo na náhradu. Obmedzenie vlastníckeho práva jednotlivca, ktoré je v záujme verejnom, v záujme spoločnosti musí byť z dôvodu spravodlivosti a rozumnosti, vykompenzované. Pokiaľ v odpore žalovaný namietal znalecký posudok predložený žalobkyňou č. X/XXXX, na základe ktorého došlo k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a hodnoty nájmu za použitia len porovnávacej metódy, ktorá vzhľadom na druh pozemku a spôsob využitia pozemku nie je podľa žalovaného vybratá vhodne, toto tvrdenie považuje za účelové a nedôvodné, nakoľko tento odmietavý postoj k znaleckému posudku nie je žalovaným nijakým bližším spôsobom konkretizovaný. Kombinovaná metóda sa používa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu, preto je toho názoru, že kombinovanú metódu nie je možné v danom prípade použiť, ako to navrhuje žalovaný v znaleckom posudku č. XX/XXXX vyhotovenom znalcom W. E. O. Š.. Žalobkyňa listom zo dňa 20.09.2017 žalovanému oznámila, že nesúhlasí so závermi znaleckého posudku č. XX/XXXX, keďže žalobkyňa už predtým poukázala na potrebu určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností použitím porovnávacej metódy.

9. Žalovaný v duplike zo dňa 13.01.2021 zopakoval svoje tvrdenia, že popiera nárok žalobcu a jeho výšku.

10. Uznesením sp. zn. 25C/12/2020-93 zo dňa 22.01.2021 súd zrušil platobný rozkaz s poukazom na ustanovenie § 267 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), pričom súd mal za to, že podanie odporu bolo podané procesne legitimovanou osobou, čo vyplýva priamo z § 10 ods. 3 zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku a z § 13 ods. 5 zákona č. 513/1999 Zb. Obchodný zákonník.

11. Súd nariadil vo veci pojednávanie na deň 21.04.2021, na ktorom zhodne strany konania navrhli konanie prerušiť za účelom mimosúdneho zmiernu na dobu šesť mesiacov.

12. Uznesením č. k. 25C/12/2020-151 zo dňa 21.04.2021 súd konanie prerušil na dobu 6 mesiacov.

13. Podaním zo dňa 15.10.2021 právny zástupca žalobcu navrhol pokračovanie v prerušenom konaní z dôvodu, že nedošlo medzi stranami sporu k zmiernu.

14. Súd nariadil vo veci pojednávanie na deň 25.11.2021, ktoré bolo odročené bez prejednávania veci z dôvodu ospravedlnenia právneho zástupcu žalobkyne zo zdravotných dôvodov - kontakt s osobou pozitívnu na Covid-19. Na pojednávaní konanom dňa 24.02.2020 súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi a oboznámil sa s prednesom strán sporu, pričom zistil tento skutkový stav:

15. Právna zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní uviedla, že v plnom rozsahu sa pridrižiava podanej žaloby z dôvodu, že písomne reagovali na všetky námietky žalovaného v tomto súdnom konaní a z dôvodu hospodárnosti sa nebude bližšie na tomto pojednávaní opätovne opakovať. K námietke zástupkyne žalovaného, že komunikáciu ohľadne uzatvorenia kúpnej zmluvy nemožno považovať za akékoľvek uznanie nároku o výške nájmu, uviedla, že v tejto komunikácii nebolo riešené len majetkovoprávne vysporiadanie k pozemku tým spôsobom, že by sa vlastnícke právo zo žalobkyne previedlo na žalovaného, ale takisto tam bola riešená náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva, pričom žalovaný sám navrhol žalobkyni, že bude uzatvorená do času uzatvorenia kúpnej zmluvy nájomná zmluva na základe ktorej bude žalobkyni vyplácaná náhrada od 01.01.2015 s tým, že súčasne budú vyplatené aj náhrady za roky 2012, 2013 a 2014. Žalovaný teda potvrdil, že náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva žalobkyni vyplatí. Sporná ostáva iba výška na ktorej sa do dnešného dňa strany konania nevedia dohodnúť. Právne posúdenie uplatneného nároku ponecháva na súd vzhľadom na to, že absencia právnej úpravy pri poskytnutí výšky tejto náhrady nie je podľa § 128 Občianskeho zákonníka upravená. S poukazom na ustanovenie § 853 Občianskeho zákonníka možno analogicky použiť aj ustanovenia o bezdôvodnom obohatení. Pokiaľ zástupkyňa žalovaného na dnešnom pojednávaní po dvoch rokoch tohto sporu uvádza ďalšie nové skutočnosti, predložila nový znalecký posudok navrhol, aby súd na tieto nové skutočnosti a rovnako na nový predložený znalecký posudok neprihliadal vzhľadom na zásadu koncentrácie. Navyše predložený znalecký posudok na dnešnom pojednávaní zo strany zástupkyne žalovaného nie je vyhotovený vo forme, ktorá je vyžadovaná zákonom, keďže jedná sa len o kópiu nepodpísanú.

16. Právna zástupkyňa žalobkyne k vznesenej námietke pasívnej legitímácie zo strany zástupkyne žalovaného na pojednávaní uviedla, že v písomnom vyjadrení poukázali na ustanovenia § 5 ods. 1 Zákona o štátnom podniku z ktorého vyplýva, že podnik ako právnická osoba vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie takisto aj zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. V rámci vyjadrenia poukázali na tú skutočnosť, že žalovaný nárok jednak aj uznal z čoho takisto vyplýva to, že v tomto konaní je pasívne vecne legitimovaný, keďže je to subjekt, ktorý je povinný na poskytnutie náhrady za obmedzenie predmetného vlastníckeho práva. V konečnom dôsledku vyplýva to aj z nájomnej zmluvy, resp. z návrhu nájomnej zmluvy, ktorú žalobkyni poslal v rámci mimosúdnych rokovaní žalovaný. Taktiež poukázala na ustanovenie § 48 a 49 vodného zákona podľa ktorého podnik postupuje alebo plní povinnosti, tým vlastne plní a užíva pozemky aj vo vlastníctve súkromných osôb. Uvedené znamená, že musí znášať aj náklady za obmedzenie tohto vlastníckeho práva.

17. Zástupkyňa žalovaného pri svojom výsluchu na pojednávaní uviedla, že trvá doposiaľ na uvedených vyjadreniach v odpore ako aj na námietke nedostatku pasívnej legitímácie v spore. Vlastníkom vodného toku aj vlastníkom vodnej stavby je Slovenská republika a žalovaný je správcom vodohospodársky významných tokov a správu vodných tokov vykonáva v zmysle ustanovenia § 48 a nasl. zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, pričom so správou vodných tokov zákon spája určité oprávnenia a povinnosti správcu vodných tokov vo verejnom záujme. Žalovanou preto má byť Slovenská republika. Uzatvorenie kúpnych zmlúv a nájomných zmlúv žalovaným podlieha písomnému schváleniu Ministerstva životného prostredia SR. Žalovaný sporné nehnuteľnosti neužíval a ani neužíva, vykonáva len výkon správy zo zákona, čo nemožno stotožniť s užívaním sporných nehnuteľností, na základe ktorého vzniká majetkový prospech. Taktiež namietala, že zápis vlastníckych práv k sporným nehnuteľnostiam doterajšieho vlastníka je s ohľadom vymedzenia vlastníctva k vodným tokom v Ústave SR nevhodným údajom v katastri nehnuteľností. Ďalej poukázala na to, že z výkonu zákonných oprávnení a splnenia zákonných povinností pri správe vodného toku podľa ustanovenia § 48 a 49 vodného zákona žalovanému žiadny majetkový prospech nevzniká ani nemôže vzniknúť, pretože ide o plnenie povinnosti vo verejnom záujme. Naopak žalovaný vynakladá na správu vodných tokov finančné prostriedky. Z uvedeného dôvodu nevzniká u žalovaného bezdôvodné obohatenie podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Žalovaný teda namieta splnenie zákonných podmienok pre vydanie bezdôvodného obohatenia žalobkyni. Na základe skutočností, ktoré už uvádzala aj v rámci písomného odporu proti platobnému rozkazu navrhla žalobu zamietnuť. V prípade, ak súd žalobkyni vyhovie a prizná mu náhradu za užívanie nehnuteľností, požaduje náhradu určiť podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaným Ústavom súdneho znalectva dňa 22.02.2022, ktorý predložila súdu v dvoch vyhotoveniach na pojednávaní konanom dňa 24.02.2022. Všeobecná hodnota nájmu pozemkov reg. Q. G.. Č.. XXXX/X S. G.. Č.. XXXX/X bola stanovená vo výške 104,14 Eur/rok, zaokrúhlene 105,- Eur za obdobie od 01.01. - 31.12.2019 a všeobecná hodnota predmetných pozemkov bola určená celkom vo výške 3.389,72 Eur, zaokrúhlene

3.390,- Eur (parc. č. XXXX/X - 1438 m2 a parc. č. XXXX/X - 604 m2). Nájom za novovytvorené pozemky v užívaní žalovaného za rok 2019 bol určený vo výške 0,051 Eur/m2/rok.

18. Z listu vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom G., katastrálny odbor, okres G., obec J., k.ú. E. J. súd zistil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou pozemku v podiele 1/1 ako pozemku parcely registra „E“ evidovaný na mape určeného operátu parc. č. XXX/XXX vo výmere 3031 m2, druh pozemku: orná pôda. Na časti pozemku je vybudovaná vodná stavba - hrádza na ochranu pred povodňami v správe žalovaného.

19. Z geometrického plánu č. XXXXXXXX - XXXX/XXXX vyhotoveného dňa 26.11.2015 vyhotoviteľom GEOTOP, Brezová 2500/78, Topoľčany, IČO: 41 313 381, overeného dňa 07.12.2015 súd zistil, že pôvodný pozemok R. G.. Č.. XXX/XXX vo výmere 3031 m2 bol rozdelený a bol vytvorený nový právny stav, v zmysle ktorého boli odčlenené pozemky využívané žalovaným od pôvodnej parcely R. G.. Č.. XXX/XXX v celkovom rozsahu 2042 m2. Novovytvorené pozemky sú označené ako pozemky reg. Q. G.. Č.. XXXX/X, druh pozemku: vodná plocha o výmere 1438 m2 a pozemok Q. G.. Č.. XXXX/X, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 604 m2 k. ú. E. J..

20. Zo súkromného znaleckého posudku č. X/XXXX znalca W. C. R., G., zo dňa 21.03.2020 súd zistil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v obci J. - pozemku parcely „E“, parc. č. XXX/XXX k. ú. E. J. a to novovytvorených parciel Q. G.. Č.. XXXX/X a Q. G.. Č. XXXX/X na základe geometrického plánu č. XXX/XXXX vyhotoveného dňa 26.11.2015, overeného dňa 07.12.2015 nasledovne: všeobecná hodnota nájmu pozemku parc. č. XXXX/X v roku 2018 bola určená vo výške 1.205,04 Eur a v roku 2019 vo výške 1.212,23 Eur. Všeobecná hodnota nájmu pozemku parc. č. XXXX/X bola určená v roku 2018 vo výške 506,15 Eur a v roku 2019 vo výške 509,17 Eur. Znalec vychádzal zo všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. XXXX/X vo výške 18.262,60 Eur a zo všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. XXXX/X vo výške 7.670,80 Eur pričom znalec zvolil porovnávaciu metódu, keďže znalec mal dostatočné množstvo porovnateľných zmlúv pre spracovanie znaleckého posudku zvolenou metódou. Znalec teda určil hodnotu nájmu za novovytvorený pozemok G..Č.. XXXX/X za rok 2018 - 0,838 Eur/rok spolu 1.205,04 Eur a za rok 2019 - 0,843 Eur /rok spolu 1.212,23 Eur. Za novovytvorený pozemok parc. č. XXXX/X - 0,838/rok spolu hodnotu nájmu vo výške 506,15 Eur a za rok 2019 - 0,843 Eur/rok spolu 509,17 Eur. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov porovnávacou metódou, pričom z Centrálného registra zmlúv Úradu vlády SR vedenom na [www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk) <<http://www.crz.gov.sk>> vyselektoval a preskúmal celkom 23 kúpnych zmlúv a 10 nájomných zmlúv za rok 2018, 51 kúpnych zmlúv a 13 nájomných zmlúv za rok 2019 v rámci celého Slovenska.

21. Zo súkromného znaleckého posudku č. XX/XXXX vyhotoveného znaleckým ústavom Slovenská technická univerzita v Bratislave dňa 22.02.2022 súd zistil, že týmto znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov užívaných žalovaným v celkovej hodnote 3.390,- Eur a hodnota nájmu zaokrúhlene 105,- Eur, za obdobie 01.01. - 31.12. 2019 ( 0,051 Eur/m2/rok). Znalecký posudok bol súdu predložený zástupcom žalovaného až na pojednávaní dňa 24.02.2022 ako kópia nepodpísaná znalcom.

22. Zo súkromného znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 21.06.2017 vyhotoveného znalcom W. E. Š. (č. l. 99) na základe objednávky žalovaného súd zistil hodnotu nájmu novovytvorených pozemkov v užívaní žalovaného Q. G.. Č.. XXXX/X a č. XXXX/X vo výške 35,- Eur/rok (0,017 Eur/m2/rok) a všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v sume 2.210,- Eur/rok (1,08 Eur/m2/rok). Výšku nájmu znalec porovnával s nájomnými zmluvami uzatvorenými v rokoch 2014 a 2016, z ktorých vyplýva:

- z nájomnej zmluvy medzi žalovaným a S. V. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2019 za užívanie nehnuteľnosti pre vodohospodárske účely s celkovou výmerou 90 m2 v sume 1,03 Eur, pričom pri výpočte nájomného zmluvné strany vychádzali z hodnoty pôdy a výmery predmetu nájmu s dohodnutým ročným nájomom vo výške 2 % z takto stanovenej sumy, v k. ú. E. J. (časť nehnuteľnosti zabratá pri úprave toku rieky L. a pri úprave potoka K.). Nájomné bolo dohodnuté v sume 1,00 Eur/rok, resp. 0,03 Eur/rok (č. l. 114).

- z nájomnej zmluvy medzi žalovaným a C. I. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2019 za užívanie nehnuteľnosti pre vodohospodárske účely s celkovou výmerou 90 m2 v sume 1,03 Eur za podmienok ako bolo dohodnuté v predchádzajúcej nájomnej zmluve. Nájomné bolo dohodnuté v sume 1,00 Eur/rok, resp. 0,03 Eur/rok v k.ú. E. J.. Zmluva bola uzavretá dňa 24.02.2016 (č.l. 121).

- z nájomnej zmluvy medzi žalovaným a I. J. uzavretej dňa 14.07.2014 bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2018, pričom výška nájmu bola dohodnutá 1,00 % z celkovej hodnoty pôdy nehnuteľnosti v k.ú. T..  
- z nájomnej zmluvy medzi žalovaným a C. Š.O. bolo dohodnuté nájomné do 31.12.2020 za nehnuteľnosti užívané žalovaným v k.ú. T.. Ročné nájomné bolo dohodnuté 7,51 Eur ročne pri celkovej výmere nájmu 481 m<sup>2</sup> (0,016 Eur/m<sup>2</sup>/rok).

23. Podľa návrhu nájomnej zmluvy medzi žalovaným a žalobkyňou (č.l. 11), žalovaný navrhol ročné nájomné vo výške 0,066 Eur/m<sup>2</sup>. nájomná zmluva nebola podpísaná.

24. Listom zo dňa 30.03.2020 žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu vyzvala žalovaného na uzatvorenie dohody o vyplatení finančnej náhrady za obdobie rokov 2018 a 2019 vo výške stanovenej v znaleckom posudku č. X/XXXX, t.j. v celkovej výške 3.430,- Eur (0,838 Eur/m<sup>2</sup>/2018 a 0,843 Eur/m<sup>2</sup>/2019) v lehote do 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy. Z pripojenej doručky mal súd preukázané, že žalovaný zásielku žalobkyne prevzal do vlastných rúk dňa 01.04.2020.

25. Z pripojeného rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom sp. zn. 27 Csp/121/2018-79 vyplýva, že žalovaný bol zaviazaný zaplatiť žalobcovi bezdôvodné obohatenie vo výške 4.430,- Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne z dlžnej sumy od 01.03.2018 do zaplatenia za užívanie pozemkov a to Q. G.. Č.. XXXX/X vodná plocha o výmere 1438 m<sup>2</sup> a Q. G.. Č.. XXXX/X ostatné plochy o výmere 604 m<sup>2</sup> odčlenených na základe geometrického plánu č. XXX/XXXX od pôvodného pozemku parcely registra „R., G.. Č.. XXX/XXX orná pôda, o výmere 3031 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v kat. úz. E. J., obec J., okres G. zapísaný na LV č. XXXX vo vlastníctve žalobkyne v podiele 1/1, za obdobie 1/2013 - 12/2015. Hodnota nájmu bola určená na základe znaleckého posudku W.. C. R., G., Č.. XX/XXXX na sumu 21.600,- Eur (t.j. 10,58 Eur za m<sup>2</sup>) a hodnota nájmu za tri roky na sumu 4.430,- Eur (t.j. 0,723 Eur za m<sup>2</sup>/rok). Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 03.12.2019. Jedná sa o totožné strany konania s týmto konaním.

26. Zistený skutkový stav súd právne posúdil:

27. Podľa § 123 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, používať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

28. Podľa § 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka, stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku.

29. Podľa § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka, vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

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

31. 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.

32. Podľa § 454 Občianskeho zákonníka bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.

33. 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.

34. 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.

35. Podľa § 43 ods. 1 veta prvá zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon), vodným tokom je vodný útvar trvalo alebo občasne tečúcich povrchových vôd po zemskom povrchu v prirodzenom koryte

alebo v umelom koryte, ktoré je jeho súčasťou a ktorý je napájaný z vlastného povodia alebo iného vodného útvaru.

36. Podľa § 43 ods. 2 vodného zákona, ak preteká vodný tok po pozemku, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností ako vodná plocha so spôsobom využitia pozemku ako vodný tok, je tento pozemok korytom. Ak preteká vodný tok po pozemku, ktorý nie je takto evidovaný v katastri nehnuteľností, je korytom pozemok tvoriaci dno a brehy, v ktorých odtekajú vody až po brehovú čiaru.

37. Podľa § 43 ods. 7 vodného zákona, v pochybnostiach o tom, či ide o vodný tok, prirodzené koryto alebo umelé koryto a o hranicu koryta, rozhodne orgán štátnej vodnej správy na základe poznania prírodných podmienok, s prihliadnutím na brehové čiary susedných úsekov vodného toku.

38. Podľa § 48 ods. 1 vodného zákona, správa vodných tokov je všestranne zameraná starostlivosť o zachovanie a rozvoj všetkých funkcií vodných tokov a ich korýt. Správa vodného toku je aj správcom pozemkov korýt, ktoré sú vo vlastníctve Slovenskej republiky.

39. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku, podnik spravuje veci a majetkové práva zverené mu pri jeho založení, ako aj veci a majetkové práva nadobudnuté v priebehu podnikania. Veci a majetkové práva, ktoré podnik spravuje, sú majetkom štátu.

Podľa § 6 ods. 2 zákona o štátnom podniku, podnik koná v mene vlastníka majetku, ktorý spravuje podľa ods. 1, v konaní pred súdom a orgánmi verejnej správy; obdobne je oprávnený konať v mene štátu vo veciach, ak vlastnícke právo štátu je sporné.

40. Podľa § 5 ods. 1 zákona o štátnom podniku, je podnik právnickou osobou vystupujúcou v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov.

41. Podľa Čl. 4 ods. 1 veta prvá Ústavy Slovenskej republiky nerastné bohatstvo, jaskyne, podzemné vody, prírodné liečivé vody sú vo vlastníctve Slovenskej republiky.

42. 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.

43. 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.

44. V prejednávanvej veci sa súd predovšetkým zaoberal námietkami žalovaného o nedostatku aktívnej a pasívnej vecnej legitímácie strán sporu ako aj námietkami strán sporu ohľadom výšky náhrady za užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobkyne v rokoch 2018 a 2019.

45. Vecná legitímácia je stav vyplývajúci z hmotného práva. Súd je toho názoru, že žalobkyňa v spore preukázala, že je vlastníčkou sporných nehnuteľností za obdobie uplatneného nároku z titulu vydania bezdôvodného obohatenia vo vzťahu k dotknutým nehnuteľnostiam s tým, že táto skutočnosť vyplýva z predloženého listu vlastníctva č. 1390 k. ú. J., čím je daná aktívna vecná legitímácia žalobkyne. V tejto súvislosti súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu ČR vo veci 33 Odo 23/2002. „V danom prípade ide nesporne o konanie, kde je parcela vo vlastníctve žalobkyne neoprávnene užívaná Slovenskou republikou, v mene ktorej správu vodných tokov vykonáva žalovaný tým, že po týchto parcelách tečie vodný tok, pričom vodné toky sú vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky. Takto stanovená aktívna a pasívna vecná legitímácia je preto nesporná vyplýva, tak ako to uviedol odvolací súd vyššie z ustálenej rozhodovacej praxe, nielen najvyšších súdnych autorít, ale aj súdov nižšej dištancie“.

46. Vo vzťahu k pasívnej vecnej legitímácii žalovaného súd uvádza, že v danom prípade vzhľadom na charakter označeného žalovaného, ktorému priamo zo zákona vyplýva pasívna legitímácia je daná a to v zmysle § 6 ods. 1, 2 v spojení s § 5 ods. 1 zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku. Označenie žalovaného je v súlade so zápisom v obchodnom registri a v súlade aj s označením v zmysle § 135 ods. 2 Civilného sporového poriadku. Nedôvodnosť vnesenej námietky nedostatku vecnej

legitimácie žalovaným súdy už opakovane posudzovali s tým, že dospeli k záveru, že pasívna legitimácia žalovaného ako štátneho podniku, správcu vodného toku je daná.

47. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobkyňa bola v žalovanom období rokov 2018 a 2019 vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. E. J., ako pozemok parcely registra „E“ evidovaný na mape určeného operátu parc. č. XXX/XXX. Medzi stranami nebolo sporné, že na časti pozemku bola vybudovaná vodná stavba - hrádza na ochranu pred povodňami, ktorá je aj v zmysle § 52 ods. 1 písm. c) vodného zákona vodnou stavbou. Z tvrdenia žalobkyne vyplýva, že žalovaný obmedzuje jej vlastnícke právo k časti pozemku R. G.. Č.. XXX/XXX, z ktorého boli vytvorené pozemky využívané žalovaným v celkovej výmere 2042 m<sup>2</sup> geometrickým plánom č. XXXXXXXX - XXX/XXXX. zhotovený geodetickou kanceláriou N. D. D. P., overený katastrálnym odborom Okresného úradu P. dňa 07.12.2015, pod č. XXXXX/XX, ako novovytvorené pozemkové nehnuteľnosti parc. Q. Č.. XXXX/X vodná plocha o výmere 1438 m<sup>2</sup> a parc. Q. Č.. XXXX/X ostatná plocha o výmere 604 m<sup>2</sup> v užívaní žalovaného, ktorý bol zakreslený žalovaným a ktorý nebol medzi stranami sporný. Žalobkyňa teda nemôže užívať nehnuteľnosť v jej vlastníctve o celkovej výmere 2042 m<sup>2</sup>, ktorú žalovaný užíval v žalovanom období od 01.01.2018 do 31.12.2019, vo vlastníctve žalobkyne, na ktorých sa nachádza stavba regulovaného vodného toku rieky L. s ochrannou hrádzou vymedzujúcou toto zaplavované územie. Pozemok slúži ako vodný tok, inuntačné územie a pozemok pod ochrannou hrádzou rieky L.. Sporné medzi stranami ostala výška nároku žalobkyne.

48. Pokiaľ sa žalovaný bránil tým, že predmetné činnosti vykonáva v rámci správy vodného toku, ktorú vykonáva vo verejnom záujme ako plnenie svojich povinností v zmysle vodného zákona uvedené v § 48 a § 49 treba konštatovať, že zo žiadneho právneho predpisu, predovšetkým ani zo samotného vodného zákona nevyplýva, že by takto dotknutí vlastníci boli povinní strpieť obmedzenie svojho vlastníckeho práva bezodplatne, t.j. bez nároku na akúkoľvek kompenzáciu. Podľa záverov súdnej praxe, v prípade užívania cudzej nehnuteľnosti bezplatnej nájomnej zmluvy spočíva bezdôvodné obohatenie užívateľa v tom, že vykonával právo nájmu cudzej veci. Výška náhrady sa v tomto prípade odvodzuje od prospechu, ktorý získal plnením bezprávneho dôvodu účastník, majúci za povinnosť majetkový prospech vydať. Súd preto po právnej stránke posúdil peňažný nárok žalobcu ako uplatnený z titulu vydania bezdôvodného obohatenia. Súd poukazuje na ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 30Cdo/1999/2007 zo dňa 08.01.2008, podľa ktorého príkladom plnenia bezprávneho dôvodu je aj užívanie cudzieho pozemku bez nájomnej zmluvy, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec; prospech vzniká tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenia bez toho, aby za to platil úhradu, a teda aby sa jeho majetkový stav zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá právo vec užívať. Zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie je objektívneho charakteru a predpokladom jeho vzniku nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, podstatné je iba to, že stav obohatenia objektívne vznikol (nález Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 554/2012 zo dňa 26.04.2013). Vzhľadom na uvedené skutočnosti podľa názoru súdu došlo k uplatnenému nároku žalobkyne titulom vydania bezdôvodného obohatenia, a to plnenia bez právneho dôvodu užívania cudzieho pozemku bez nájomnej zmluvy, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec. Žalobkyňa mala a má zákonný dôvod na podanie predmetnej žaloby, nakoľko žalovaný užíva pozemky žalobkyne bez platnej nájomnej zmluvy, čím sa na úkor žalobkyne bezdôvodne obohacuje.

49. Súd teda dospel k záveru, že nárok žalobkyne na vydanie bezdôvodného obohatenia je daný. Pri stanovení jeho výšky súd vychádzal k predmetným pozemkom s argumentom, že majú tvoriť koryto vodného toku zo súkromno-znaleckého posudku č. X/XXXX zo dňa 21.03.2020 znalca W. C.S. R. G., ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nájmu pozemkov v užívaní žalovaného a to na pozemku Q.L. G.. Č.. XXXX/X a G.. Č.. XXXX/X v roku 2018 vo výške 1.205,04 Eur a 506,15 Eur a v roku 2019 vo výške 1.212,23 Eur a vo výške 509,17 Eur. Pri ohodnotení hodnoty nájmu pozemkov znalec stanovil všeobecnú hodnotu porovnávacou metódou v roku 2018 vo výške 0,838 Eur/m<sup>2</sup> a v roku 2019 vo výške 0,843 Eur/m<sup>2</sup>. Znalec pri ohodnotení predmetných pozemkov porovnávacou metódou preskúmal zmluvy v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR vedenom na [www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk) <<http://www.crz.gov.sk>> a to 23 kúpnych zmlúv a zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách za rok 2018, 10 nájomných a im podobných zmlúv za rok 2018, 51 kúpnych zmlúv a zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách za rok 2019 a 13 nájomných a im podobných zmlúv za rok 2019 súvisiacich s pozemkami pod vodohospodársky významnými vodnými tokmi a príľahlými pozemkami na celom území SR. Nájomné zmluvy vyselektované na [www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk) <<http://www.crz.gov.sk>> vykazovali extrémny rozptyl dohodnutého jednotkového, ročného nájomného, pričom medzi najvyšším a najnižším jednotkovým ročným nájomným je cca 35-násobok. Ohodnocovaný

pozemok, aj pozemky porovnateľné, zo zmlúv zahrnutých do porovnania (11 kúpnych zmlúv zahrnutých pre spracovanie tohto znaleckého posudku), boli vykupované z verejných prostriedkov, prostredníctvom štátneho podniku. Všeobecná hodnota pozemkov užívaným žalovaným bola za rok 2018 a rok 2019 stanovená celkom 25.950,- Eur. V znaleckom posudku bola stanovená všeobecná hodnota nájmu za rok 2018 a 2019 vypočítaná porovnávacou metódou 12,70 Eur/m<sup>2</sup>, obdobie predpokladanej návratnosti investície 20 rokov, ročný nájom 1.721,41 Eur/rok. Znalec určil stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu výpočtom zo všeobecnej hodnoty pozemkov stanovenej porovnávacou metódou s ohľadom na množstvo vyselektovaných kúpnych a im podobných zmlúv za obidva roky, ktorých bolo viacnásobné množstvo vyselektovaných ako bolo nájomných zmlúv. Pokiaľ sa týkalo vyselektovaných nájomných zmlúv na základe tých istých ekonomických, polohových a fyzických kritérií, tieto vykazovali extrémny rozptyl dohodnutého jednotkového, ročného nájomného. Pri vylúčení zmlúv s najvyšším a najnižším jednotkovým nájomným bol zostávajúci počet zmlúv menej ako 3 ks, čo nebolo dostatočné pre použité porovnávací metódy za dané obdobie. Zo 74 kúpnych a im podobných zmlúv znalec vybral pre spracovanie tohto znaleckého posudku 11 zmlúv v rámci Slovenska, kde predmetom prevodu bol spoluvlastnícky podiel väčší ako 1. Z týchto zmlúv znalec vylúčil cenové extrémny, za ktoré považoval zmluvnú jednotkovú hodnotu pod hranicou 2,- Eur/m<sup>2</sup>, čo je v zmysle príl. 3 vyhl. 482/2004 Z. z. v platnom znení, cca 60 % z jednotkovej východiskovej všeobecnej hodnoty pozemku charakteru ostatná plocha a vodná plocha pre najmenšie obce na území SR. Taktiež do výberu nezahrnul zmluvy, ktoré boli vecne totožné s inými zmluvami a ktoré reprezentujú len iného predávajúceho z inými spoluvlastníckymi podielmi za tých istých podmienok. Taktiež do výberu nezahrnul zmluvy týkajúce sa rieky K. a zmluvy reprezentujúce výkup podielov na urbárskych pozemkoch. Znalec zahrnul zmluvy, ktoré považoval pre ohodnocovanie pozemku a pozemkov porovnateľných za porovnateľnú polohu celé územie Slovenskej republiky, výhradne pozemky súvisiace s funkciou vodných tokov kvalifikované ako vodohospodársky významné vodné toky, na ktorých sú podmienky hospodárenia limitované legislatívou vzťahujúcou sa na vodohospodársky významné vodné toky, bez ohľadu na polohu pozemkov, kdekoľvek na území SR. Súčasťou znaleckého posudku sú fotokópie kúpnych zmlúv uzatváraných kdekoľvek na území SR, z ktorých súd zistil veľký rozptyl od 2,15 Eur/m<sup>2</sup> do 27,41 Eur/m<sup>2</sup>.

50. Žalovaný v priebehu konania kvalifikovanie nespochybnil správnosť a primeranosť tejto výšky náhrady, navrhol dokazovanie na stanovenie inej výšky doplniť až na pojednávaní konanom dňa 24.02.2022 znaleckým posudkom č. XX/XXXX vyhotoveným znaleckým ústavom: Slovenská technická univerzita v Bratislave, Vazovova 5, 812 43 Bratislava, ktorý súdu aj predložil ako aj zástupcovi žalobkyne. Znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota nájmu užívaných pozemkov žalovaným v rozsahu vyhotoveného geometrického plánu č. XXXXXXXX - XXX/XXXX, overeného dňa 07.12.2015 za obdobie 01.01. - 31.12.2019 v sume 104,14 Eur/rok. Jednalo sa o stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov reg. Q. G. Č.. XXXX/X S. XXXX/X E. T. Ú.. E.É. J., M. J., M. G., odčlenené geometrickým plánom č. XXXXXXXX - XXX/XXXX od pôvodnej parcely reg. R. Č.. XXX/XXX pre účely tohto konania (správne má byť uvedené XXXX/X vodná plocha o výmere 1438 m<sup>2</sup> a XXXX/X ostatná plocha o výmere 604 m<sup>2</sup> vo vlastníctve žalobkyne 1/1). Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou za obdobie roku 2019. Znalecký posudok bol súdu predložený v nepodpísanej kópii vyhotoviteľa.

51. Až po dvoch rokoch ako bola podaná žaloba, žalovaný súdu na pojednávaní konanom dňa 24.02.2022 predložil tento súkromný znalecký posudok č. XX/XXXX vyhotovený znaleckým ústavom: Slovenská technická univerzita v Bratislave, Vazovova 5, 812 43 Bratislava. V znaleckom posudku bola všeobecná hodnota pozemkov stanovenej polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou za obdobie roku 2019, na základe ktorého bola určená všeobecná hodnota pozemkov 1,66 Eur/m<sup>2</sup>, predpokladaná návratnosť investícií bola stanovená na 40 rokov, vstupné parametre boli počítané z vkladov nefinančných spoločností a nie z vkladov domácností i napriek tomu, že vlastníkom pozemku je fyzická osoba. Ako prílohy boli okrem iného použitý len znalecký posudok č. XX/XXXX W. E. Š., ktorý bol vyhotovený ako súkromný znalecký posudok žalovaného. Do porovnania bolo použitých 17 kúpnych zmlúv na pozemky v k.ú. T. uzavreté v roku 2019, dve kúpne zmluvy na pozemky v k.ú. L., jedna kúpna zmluva na pozemok v k.ú. L. a jedna kúpna zmluva na pozemok v k.ú. I. B., teda k vykupovaným pozemkom situovaných v porovnateľnom mieste k.ú. E. J.. Všeobecná hodnota nájmu pozemkov Q. Č.. XXXX/X S. XXXX/X T.Ú.. E. J. za obdobie od 01.01. do 31.12.2019 bola určená na 104,15 Eur, zaokrúhlene 105,- Eur. Teda rozdielne od súkromného znaleckého posudku predloženého súdu žalobkyňou spolu so žalobou vo výške 1.721,41 Eur.

52. Podľa § 153 ods. 1 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

53. Podľa § 153 ods. 2 CSP, na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadať, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu.

54. Podľa § 153 ods. 3 CSP, ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

55. Súd s odkazom na ustanovenie § 153 CSP pristúpil k sudcovskej koncentrácii konania a neprihliadal na žalovaným až na pojednávaní konanom dňa 24.02.2022 predložený súkromný znalecký posudok č. XX/XXXX vyhotovený Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave dňa 22.02.2022. Ako vyplýva zo znaleckého posudku žalovaný znalecký posudok písomne objednal u znaleckého ústavu na základe písomnej objednávky č. X/XXXX - G. K. XX.XX.XXXX doručenej znaleckému ústavu dňa 12.01.2022. Žaloba spolu so súkromným znaleckým posudkom č. X/XXXX vyhotoveného dňa 21.03.2020 bola súdu doručená dňa 11.05.2020 (§ 209 ods. 2 CSP). Žalovaný bol uznesením 25C/12/2020 - 63 zo dňa 22.06.2020 vyzvaný, aby v lehote 15 dní od doručenia tohto uznesenia písomne sa vyjadril k žalobe žalobkyne, uviedol vo vyjadrení rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, pripojil listiny, na ktoré sa odvoláva, označil dôkazy na preukázanie svojich tvrdení s tým, že na neskôr predložené a označené skutočnosti a dôkazy nemusí súd prihliadať. V poučení tohto uznesenia okresný súd v súlade s ust. § 153, ktoré ustanovenie definuje prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany žalovaného poučil, že prostriedky procesného a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strany mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania s tým, že prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strany nepredložila včas, nemusí súd prihliadať, ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonania ďalších úkonov. Táto výzva bola žalovanému doručená dňa 22.06.2020 (doručenka z č.l. 62 spisu). Žalovaný súdu predložil na pojednávaní konanom dňa 21.04.2021 súkromný znalecký posudok č. XX/XXXX vyhotovený dňa 03.04.2017, s ktorým bola právna zástupkyňa žalobkyne oboznámená. Následne na žiadosť strán konania došlo k prerušeniu tohto konania na dobu šesť mesiacov. Predvolanie na pojednávanie na deň 24.02.2022 bolo žalovanému doručené dňa 29.11.2021 (č.l. 169 rub. spisu). na žiadosť žalovaného o odročenie pojednávania doručenej dňa 18.02.2022 s odôvodnením, že žalovaný objednal vypracovanie znaleckého posudku na ohodnotenie sporných nehnuteľností a oznámenia znalca o vypracovaní tohto posudku do termínu 18.03.2022, súd žalovanému oznámil, že pojednávanie určené na deň 24.02.2022 vykoná. Žalobkyňa dňa 22.02.2022 súdu doručila nesúhlas s odročením pojednávania s odôvodnením, že prostriedky procesnej obrany žalovaného nie sú uplatnené včas, nakoľko žalovaný mal dostatok času na zabezpečenie svojho znaleckého posudku. Súd je toho názoru, že dôkazný prostriedok, ktorý žalovaný predložil na pojednávaní dňa 24.02.2022 - znalecký posudok č. XX/XXXX nepredstavuje taký prostriedok procesnej obrany, ktorý by žalovaný nemohol predložiť už skôr, ak by konal starostlivo, ako to vyžaduje § 153 ods. 1 CSP, preto súd postupoval v súlade s ust. § 153 ods. 2 CSP a rozhodol, že na tento oneskorene predložený dôkazný prostriedok žalovaného nebude prihliadať i s poukazom na tú skutočnosť, že vykonanie takéhoto dôkazu by vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. Navyiac sa tento znalecký posudok súdu javí za neobjektívny, nakoľko vychádza zo zmlúv okolitých pozemkov s lokalitou umiestnených pozemkov žalobkyne, väčšinou v hodnote 0,72 Eur/m<sup>2</sup>, teda zo zmlúv, ktoré boli uzatvárané v jednej lokalite za rovnakú hodnotu 0,72 Eur/m<sup>2</sup>. Navyiac žalovaná znalcovi nepredložila ako podklad na vypracovanie posudku aj súkromný znalecký posudok žalobcu č. X/XXXX, ktorý spolu so žalobou doručila súdu. Znalcovi bol predložený len súkromný znalecký posudok žalovanej č. XX/XXXX znalca W.. E. Š.W..

56. Pokiaľ ide o znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 21.06.2017 vypracovaný znalcom W.. E. Š. tento sa javí súdu taktiež neobjektívny. Znalec v znaleckom posudku vychádzal z nájomných zmlúv za iné obdobie ako je žalobou uplatnený nárok žalobkyne a navyiac kópie nájomných zmlúv predložila žalovaná len v počte 4 ks. Znaleckým posudkom bola určená všeobecná hodnota pozemkov 1,08 Eur/m<sup>2</sup>/rok a hodnota nájmu 0,017 Eur/m<sup>2</sup>/rok.

57. Súd pri určení výšky nájomného teda vychádzal zo znaleckého posudku predloženého žalobkyňou pri podaní žaloby, ktorý podľa názoru súdu vychádzal z hodnoty, ktorá je najviac trhová a ktorú je možné reálne dosiahnuť v danom mieste a čase. Navyac tento znalecký posudok vychádzal z kúpnych zmlúv uzatváraných medzi vlastníkmi pozemkov a žalovaným za žalované obdobie uzatvorených po celom území SR. Jedná sa o pozemky špecifické, ktoré sú ťažko trhovu predajné, nakoľko majú v zmysle vodného zákona obmedzenú využiteľnosť.

58. Vzhľadom na vyššie uvedené, súd vychádzal z hodnoty nájmu 0,838 Eur/m<sup>2</sup>/2018 a hodnoty nájmu 0,843 Eur/m<sup>2</sup>/rok, a preto pokiaľ ide o vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností Q. G.. Č.. XXXX/X o výmere 1438 m<sup>2</sup> a Q. G.. Č.. XXXX/X o výmere 604 m<sup>2</sup>, k.ú. E. J. za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2019, súd priznal žalobkyňi nárok vo výške 3.430,- Eur ako dlžné nájomné za užívanie predmetných pozemkov v rokoch 2018 a 2019.

59. Podľa § 563 Občianskeho zákonníka, ak časť plnenia 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.

60. Dlh vzniknutý bezdôvodným obohatením je dlhom, ktorého zročnosť nie je určená právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu alebo nevyplýva z dohody účastníkov, a preto je dlžník, v tomto prípade žalovaný, podľa § 563 Občianskeho zákonníka povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho veriteľ o plnenie požiadal. Za prvú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia súd považoval doručenie písomnej výzvy zo dňa 30.03.2020 žalovanému dňa 01.04.2020, v ktorej mu bola uložená lehotá na zaplatenie do 10 dní odo dňa doručenia výzvy, t.j. do 11.04.2020. Keďže žalovaný na uvedenú výzvu nejakým spôsobom nereagoval a nárok žalobcovi neuhradil, nasledujúcim dňom sa dostal do omeškania. Súd preto zaviazal žalovaného na zaplatenie zákonného úroku z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3.430,- Eur od 12.04.2020 až do zaplatenia.

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

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

63. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP na základe zásady úspechu. Žalobkyňa bola v konaní úspešná v celom rozsahu uplatneného nároku, preto jej súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %. O konkrétnej výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať písomne odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.  
Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

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.

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 predchádzajúcom odseku, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný neplní dobrovoľne to čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie vo výroku, v ktorom mu bola uložená peňažná povinnosť, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).