

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 8Co/133/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 410222394  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 02. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:410222394.2

## Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Jarmily Pogránovej a JUDr. Olivera Kolenčíka, v právnej veci - spore žalobcu: Mesto Nitra, so sídlom Mestského úradu Štefánikova tr. 60, Nitra, IČO: 00 308 307, proti žalovanému: Q.. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y., G. 20, podnikajúci pod obchodným menom Ing. Radúz Sedlár Súkromná detektívna kancelária R.S.NÁDEJ, IČO: 22 681 078, zastúpený JUDr. Norbertom Kálmánom, advokátom v Nitre, Sv. Beňadika 30/B, o zaplatenie sumy 168.004,87 eura (istiny) s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 12C/285/2010-205 zo dňa 04. decembra 2017, takto jednohlasne

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

.1. Žalobca sa žalobou doručenu súdu dňa 2.9.2010 domáha od žalovaného zaplatenia sumy 168.004,87 eura s príslušenstvom z titulu bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že žalovaný užíva pozemok parc. registra „C“, č. XXXX - ostatné plochy o výmere 4757m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v kat. úz. P., obec Y., vedený Správou katastra Y. na LV č. XXXX, ktorý je vo vlastníctve žalobcu a to bez právneho dôvodu. Jedná sa o vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 2.9.2008 do 2.9.2010. Okresný súd Nitra vo veci vydal dňa 28.10.2010 platobný rozkaz č.k.15RO/195/2010-44, proti ktorému podal žalovaný v zákonnej lehote odpor, v ktorom uviedol, že žalobca nie je vlastníkom nehnuteľnosti, zo žaloby nie je zrejmé, že by nejaký prospech z predmetu žaloby vôbec získal. Zástupkyňa žalobcu na pojednávaní trvala na podanej žalobe, na písomných vyjadreniach k veci. Žalovanú sumu žiada žalobca zaplatiť titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Žalovaný užíva pozemok bez právneho titulu. Jeho majetok sa nezmenšuje o tú mieru, o ktorú by sa zmenšil, keby platil nájomné. Žalobca je vlastníkom nehnuteľností, svedčí o tom LV. Čo sa týka výšky bezdôvodného obohatenia poukázala na zákon č. 138/1991Zb. o majetku obcí, podľa ktorého je vo všeobecnosti mesto povinné prenajímať za cenu, ktorá je obvyklá v danom mieste a čase. Cena nájmu je určená vo VZN (Všeobecne záväzné nariadenie) mesta Nitra, do VZN sa cena dostane podľa znaleckého posudku, ktoré sú vyhotovené, cenu odhlasuje zastupiteľstvo mesta Nitra. Ďalej uviedla, že na tunajšom súde prebiehajú aj ďalšie konania o vydanie bezdôvodného obohatenia ako v predmetnej veci, len za iné obdobia. Konanie 8C/93/2013 za obdobie od 26.10.2010 do 26.10.2012, konanie 23Cb/50/2015 za obdobie od 02.02.2013 do 02.02.2015. Ďalej uviedla, že na tunajšom súde prebieha konanie 25C/185/2011, vec sa na nachádza na Krajskom súde v Nitre, nie je právoplatne skončená. Rieši sa tu otázka vlastníckeho práva k parc. č. XXXX, ale len čiastočne. Minigolfové ihrisko nebolo určené len pre deti. Existujú doklady preukazujúce účel využitia pozemku. Uzatvorená bola nájomná zmluva. Jednalo sa o minigolfové ihrisko slúžiace nielen pre deti, ale aj pre dospelých, žalovaný mal vyberať poplatok za vstupné, mala to byť jeho podnikateľská aktivita. Preto toto bolo zaradené do podnikateľskej kategórie. Žalovaný neotváral minigolfové ihrisko, že by chcel skultúrniť prostredie mesta Nitra, ale otváral ho za účelom podnikania, za účelom vyberania vstupného. Nájomné bolo vypočítané podľa VZN 1/2006 a 21/2009, ako podnikateľská činnosť žalovaného. Bola

vyhlásená verejná obchodná súťaž, následne bola uzatvorená nájomná zmluva, v nej boli dohodnuté podmienky, bol dohodnutý termín dokedy mal žalovaný otvoriť ihrisko. Tento termín bol opakovane posúvaný, vždy z dôvodov na strane žalovaného. Areál nebol otvorený. Napriek tomu žalovaný areál užíval, mal od neho kľúče, mal tam stavby, areál však neprevádzkoval. Poukazovala na súťažný návrh, z ktorého vyplýva, že žalovaný mal úmysel parcely využívať na komerčné účely, nielen pre deti a mládež. Sám hovoril o komerčnosti projektu. Mesto je povinné postupovať pri nakladaní s majetkom podľa zákona č. 138/1991 a preto požaduje obvyklé nájomné určené podľa VZN 21/2009. Od nájomnej zmluvy bolo dostúpené, pretože žalovaný zmluvu porušil. Ohľadne platnosti odstúpenia od zmluvy bolo súdom rozhodnuté. Žalobca nemohol so svojím majetkom nakladať, pretože areál je zamknutý, oplotený. Kľúče mal žalovaný. Na súde prebiehali viaceré konania. Žalovaný podával žalobu o určenie vlastníctva, negatívnu žalobu, zastupoval tretie osoby v konaní, či nehnuteľnosti patria do dedičstva, napadol platnosť zámennej zmluvy. Takže pokiaľ prebiehali tieto konania, žalobca nemohol nakladať so svojím vlastníctvom. Nie je pravda, že by žalobca nevedel tento pozemok prenajať. Záujem o pozemok bol, došlo k uzatvoreniu zámennej zmluvy. Podstatné je to, že v období, ktoré je podstatné pre tento spor, žalovaný pozemok užíval. Právny zástupca žalovaného uviedol, že hlavná obrana žalovaného bolo to, že žalobca nie je vlastníkom nehnuteľností, existujú však právoplatné rozhodnutia súdov, kde táto otázka bola vyriešená, musí rešpektovať tento skutkový právny stav. Žalovaný má námietku voči výpočtu žalovanej sumy. Čo sa týka nehnuteľností, jedná sa o areál bývalého minigolfového ihriska, ktoré bolo určené pre deti. Výpočet bezdôvodného obohatenia by mal vychádzať z VZN Nitra č. 21/2009, príloha č. 7, písm. g), v ktorom je uvedená sadzba športovej činnosti zameranej na deti a mládež 0,11 eura/m<sup>2</sup> a táto suma 0,11 eura sa nemenila. Čo sa týka zmluvy došlo zo strany žalobcu k odstúpeniu od nájomnej zmluvy, nie je možné čo sa týka ceny vychádzať z nájomnej zmluvy, v dôsledku odstúpenia od zmluvy žalovaný nemal užívanie pozemku, žalovaný pokračoval v užívaní veci. Majetok žalovaného sa nezväčšil. Je na žalobcovi, aby preukázal, že by za také peniaze, ktoré žiada od žalovaného, nehnuteľnosti prenajať. Nie je možné vychádzať zo zmluvy, od ktorej žalobca odstúpil. Maximálne je možné vychádzať z prílohy č. 6-7 VZN za predpokladu, že by žalobca preukázal, že bol záujem o nakladanie s pozemkom. Je to komplikovaná vec, žalovaný vsádzal na to, že žalobca nie je vlastníkom. Výška sumy môže byť určená jedine podľa prílohy 6-7 VZN, ako boli dohodnutí na nájomnom v zmluve, to uviesť nevie. Z ceny uvedenej v zmluve nie je možné vychádzať. Nie je zrejmé, že by žalobca dokázal prenajať pozemok za takú cenu. Žalovaný je ochotný sa baviť maximálne ohľadne hodnoty podľa prílohy č. 6-7 VZN. V konaní nebolo preukázané, že by mesto mohlo použiť parc. XXXX na účel, ktorý by mal taký výnos aký požaduje od žalovaného. Žalobca od zmluvy odstúpil, v takom stave je to dodnes, znemožnil žalovanému ďalej vo veci vystupovať. Ako môže žalobca tvrdiť, že žalovaný mohol zarobiť také peniaze. Žalovaný nikdy nevybral žiadne vstupné. Otázne je kedy sa mesto začalo zaoberať svojím majetkom kedy podalo návrh na vypratanie.

2. Napadnutým (zhora v záhlaví tohto rozhodnutia označeným) rozsudkom Okresný súd Nitra ako súd prvej inštancie podanej žalobe v plnom rozsahu vyhovel a súčasne o trovách sporu voči sebe navzájom rozhodol tak, že žalobcovi priznáva (proti žalovanému) náhradu trov konania v plnej výške.

3. Skutkový stav sporu súd prvej inštancie zistil nasledovný:

„ Žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti parcela registra „C,, č. XXXX - ostatné plochy o výmere 4757 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa v kat. úz. P., obec Y., okres Y., vedený Správou katastra Nitra na LV č. XXXX. Vyplýva to z LV č. XXXX. Žalovaný sa pôvodne v konaní bránil tým, že žalobca nie je vlastníkom nehnuteľnosti, avšak jeho právny zástupca na pojednávaní dňa 20.11.2017 uviedol, že s poukazom na existujúce právoplatné rozhodnutia súdov, kde bola otázka vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam už vyriešená, musí rešpektovať skutkový stav, teda že žalobca je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Predmetná nehnuteľnosť je súčasťou Brezového hájika v Nitre a nachádza sa na nej bývalý areál minigolfového ihriska. Žalobca uzatvoril so žalovaným dňa 24.10.2001 nájomnú zmluvu č. 63/2001/SMM spolu s dodatkami zo dňa 30.6.2003, 23.10.2003, 02.02.2004, nájomná zmluva bola uzatvorená na 15 rokov, cena nájmu bola stanovená sumou 60.000.-Sk/rok. Pre žiadosti žalovaného o predĺženie termínu sprístupnenia areálu boli uzatvárané dodatky k nájomnej zmluve, ktorými bol odložený termín realizácie a sprístupnenia areálu 30.09.2003, 31.12.2003, 31.05.2004. Areál žalovaný neprevádzkoval, otvorený nebol. Žalobca od nájomnej zmluvy odstúpil listom zo dňa 14.09.2006, ktorý bol žalovanému doručený dňa 20.09.2006. Žalovaný predmetnú nehnuteľnosť užíval v období, ktoré je predmetom tejto žaloby od 02.09.2008 do 02.09.2010. Žalovaný bol výzvou zo dňa 01.06.2010 vyzvaný na vypratanie nehnuteľnosti a na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 159.410,56.-Sk za obdobie od 01.07.2008 do

20.06.2010. Výzva bola žalovanému doručená dňa 15.06.2010. Žalobca si uplatňuje od žalovaného vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré žalovaný získal užívaním nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu a to za obdobie od 02.09.2008 do 02.09.2010 v celkovej výške 168.004,87 eura. V roku 2008 za 121 dní od 02.09.2008 do 31.12.2008 vo výške 26.132,1038 eura. V roku 2009 za 288 dní od 01.01.2009 do 15.10.2009 vo výške 63.842,7456 eura. V roku 2009,2010 za 352 dní od 16.9.2009 do 02.09.2010 vo výške 78.030,0224 eura. Výška nájomného za užívania predmetného pozemku za obdobie od 02.09.2008 do 31.12.2008 bola počítaná v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 písm. e) v spojitosti s ustanovením § 10 ods. 7 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 1/2006 o hospodárení s majetkom mesta Nitry, podľa ktorého pri stanovení sadzby nájomného sa vychádza z členenia mesta na 5 lokalít, pričom sporné pozemky sa nachádzajú v lokalite II. - mestská časť Staré mesto s výnimkou ulíc uvedených v I. lokalite, a úhrada za dočasné užívanie pozemkov podľa účelu lokality a ročná sadzba za m<sup>2</sup> je v II. lokalite 500 Sk, potom bezdôvodné obohatenie za m<sup>2</sup> a rok je 16,60 eura, za deň 0,0454 eura, za deň a celkovú výmeru 215,9678 eura, za 121 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 26.132,1038 eura. Výška nájomného za užívania predmetného pozemku za obdobie od 01.01.2009 do 15.10.2010 bola počítaná v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 písm. e) v spojitosti s ustanovením § 10 ods. 7 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 1/2006 o hospodárení s majetkom mesta Nitry v znení dodatku č. 1, podľa ktorého pri stanovení sadzby nájomného sa vychádza z členenia mesta na 5 lokalít, pričom sporné pozemky sa nachádzajú v lokalite II. - mestská časť Staré mesto s výnimkou ulíc uvedených v I. lokalite, a úhrada za dočasné užívanie pozemkov podľa účelu lokality a ročná sadzba za m<sup>2</sup> je v II. lokalite 17 eur, potom bezdôvodné obohatenie za m<sup>2</sup> a rok je 17 eur, za deň 0,0466 eura, za deň a celkovú výmeru 221,6762 eura, za 288 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 63.842,7456 eura. Výška nájomného za užívania predmetného pozemku za obdobie od 16.10.2009 do 02.09.2010 bola počítaná v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 písm. e) v spojitosti s ustanovením § 9 ods. 11 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta Nitry, podľa ktorého pri stanovení sadzby nájomného sa vychádza z členenia mesta na 5 lokalít, pričom sporné pozemky sa nachádzajú v lokalite II. - mestská časť Staré mesto s výnimkou ulíc uvedených v I. lokalite, a úhrada za dočasné užívanie pozemkov podľa účelu lokality a ročná sadzba za m<sup>2</sup> je v II. lokalite 17 eur, potom bezdôvodné obohatenie za m<sup>2</sup> a rok je 17 eur, za deň 0,0466 eura, za deň a celkovú výmeru 221,6762 eura, za 352 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 78.030,0224 eura.

4. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie, s poukazom na vykonané dokazovanie, zistený skutkový stav sporu, citované ustanovenia Občianskeho zákonníka (OZ - zákon č. 40/1964 zb. - § 451 ods. 1 a 2, § 456, § 458 ods. 1 a § 517 ods. 1 a 2), citované ust. § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a všeobecné úvahy k podstate zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie - predpoklady k vzniku nároku, formy bezdôvodného obohatenia a určenie toho, v čom toto spočíva, odôvodnil nasledovne:

„Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností parc. registra „ C „ č. XXXX - ostatné plochy o výmere XXXXm<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v kat. úz. P., obec Y., vedený Správou katastra Nitra na LV č. XXXX. Aj keď žalovaný spočiatku túto skutočnosť namietal, v priebehu konania s poukazom na prebiehajúce súdne spory, kde bola otázka vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam právoplatne vyriešená a to v prospech žalobcu, túto skutočnosť akceptoval. To znamená, že otázka vlastníckeho práva žalobcu k sporným nehnuteľnostiam je nesporná. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam patrí žalobcovi, nie žalovanému, ani iným osobám. Rovnako za nespornú súd považoval tú skutočnosť, že žalovaný užíval predmetné nehnuteľnosti v období, ktoré je predmetom tejto žaloby od 02.09.2008 do 02.09.2010 bez právneho dôvodu, tieto skutkové tvrdenia žalovaný ani nepopieral a súd ich preto s poukazom na ustanovenie § 151 ods. 1 CSP (Civilný sporový poriadok - zákon č. 160/2015 Z. z.) považuje za nesporné. Rovnako za nesporné súd považoval skutočnosť uvádzané v žalobe, že žalobca uzatvoril so žalovaným nájomnú zmluvu dňa 24.10.2001, odstúpil od nej listom zo dňa 14.09.2006, účinne dňom 20.09.2006, tieto skutkové tvrdenia žalovaný výslovne nepoprel. Žalobca žiadal od žalovaného vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetnej nehnuteľnosti za obdobie od 02.09.2008 do 02.09.2010, kedy žalovaný užíval nehnuteľnosti bez právneho dôvodu a tak získal majetkový prospech, ktorý zodpovedá sume obvyklého nájmu. Žalovaný porušil povinnosť neobohacovať sa na úkor žalobcu a preto je povinný bezdôvodné obohatenie žalobcovi vydať. Ustanovenie § 451ods. 1,2 OZ vyjadruje všeobecnú zásadu občianskeho práva, podľa ktorej sa nikto nesmie bezdôvodne obohacovať na úkor iného. Bezdôvodné obohatenie žalovaného spočíva v tom, že užíval pozemok bez právneho dôvodu, majetok žalovaného sa nezmenšil o tú mieru, o ktorú

by sa zmenšil, keby platil nájomné, je to vlastne suma za ušetrené nájomné, ktoré by bol povinný v danom období zaplatiť žalobcovi ako vlastníkovi nehnuteľnosti. Súd dospel k záveru, že žalovaný získal bezdôvodné obohatenie, keď užíval nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu bez právneho titulu, konal tak protiprávne, na strane žalobcu vznikla majetková ujma a to v príčinnej súvislosti s konaním žalovaného. Aktívne legitimovaným na podanie žaloby je žalobca /§ 456 OZ/, pretože v jeho majetkovej sfére došlo k strate majetkových hodnôt, ktoré sa dajú vyjadriť v peniazoch tým, že jeho majetok užíval žalovaný bez právneho dôvodu, kde právny dôvod od samého začiatku neexistoval, na úkor žalobcu bolo bezdôvodné obohatenie získané. Bezdôvodné obohatenie je pritom chápané ako záväzok, z ktorého vzniká tomu, kto sa obohatil, povinnosť vydať to, o čo sa bezdôvodne obohatil, a tomu, na ktorého úkor k obohateniu došlo, právo požadovať vydanie predmetu bezdôvodného obohatenia. O obohatenie ide vtedy, ak sa plnením niekomu dostalo majetkovej hodnoty vyjadrenej tým, že v jeho majetku došlo buď k zvýšeniu aktív (§ 451 ods. 2 OZ) alebo k zníženiu pasív (§ 454 OZ). Vecnou legitímáciou je stav, ktorý vyplýva z hmotného práva. Kto je v rámci zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie pasívne legitimovaný, vyplýva z § 451 ods. 1 OZ. V tomto prípade je ním žalovaný, ktorého majetok sa na úkor žalobcu nezmenšil, pretože nájomné za užívanie pozemku žalobcovi neplatil, aj keď k tomu malo v súlade s právom dôjsť. Predpokladom zodpovednosti za získané bezdôvodné obohatenie, ktoré sa musí vydať, nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, ale objektívne vzniknutý stav obohatenia (presun majetkových hodnôt), ku ktorému došlo spôsobom, ktorý právny poriadok neuznáva. Žalovaný si bol vedomý toho, že sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil a bude mu musieť bezdôvodné obohatenie vydať, pretože vznik bezdôvodného obohatenia nenamietal, namietal výšku bezdôvodného obohatenia, argumentoval tým, že výpočet bezdôvodného obohatenia by mal vychádzať z VZN mesta Nitra č. 21/2009, príloha č. 7, písm. g), v ktorom je uvedená sadzba obvyklého ročného nájomného za užívanie pozemkov v majetku mesta pri športovej činnosti zameranej na deti a mládež vo výške 0,11 eura/m<sup>2</sup> a táto suma 0,11 eura sa nemenila. Súd sa s argumentom žalovaného nestotožnil, pretože žalovaný nemal záujem o pozemok za účelom realizácie športovej činnosti zameranej na deti a mládež, ani ho v takomto smere neužíval, žalovaný mal o pozemok záujem v súvislosti s realizáciou svojej podnikateľskej činnosti, vyplýva to z jeho listu zo dňa 27.08.2001 adresovaného žalobcovi v súvislosti s vyhlásením obchodnej verejnej súťaže - prenájom pozemku parc.č. XXXX, kat. úz. P., kde uvádzal nie športovú činnosť pre deti a mládež, ale vybudovanie minigolfového ihriska, šachovnice, pieskoviska, úschovňu lodí kanoe, pódia pre vystúpenia, chce realizovať kultúrne podujatia pre starších ľudí, vybudovať oddychovú zónu, predajné stánky, čajovňu, teda malo sa jednať o komerčný projekt, predložil k nemu aj štúdiu a návrh využitia areálu bývalého minigolfového ihriska, cenovú ponuku 60.000.-Sk/rok. Súd sa stotožnil s argumentom žalobcu, že žalobca musí postupovať pri nakladaní s majetkom mesta v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb., kde podľa § 7 ods. 1,2 tohto zákona, orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia, orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Súd sa stotožnil s výpočtom bezdôvodného obohatenia tak ako ho žalobca uviedol v žalobe, keď nájomné bolo vypočítané podľa VZN mesta Nitry č. 1/2006 a č. 21/2009, ako podnikateľská činnosť žalovaného, preto žalobca požaduje obvyklé nájomné určené podľa VZN mesta Nitry č. 1/2006 a č. 21/2009 oprávnené, pri stanovení sadzby nájomného žalobca vychádzal z členenia mesta na päť lokalít a úhradu za dočasné užívanie pozemkov vypočítal podľa účelu, lokality a ročnej sadzby za m<sup>2</sup>, použil obchodnú činnosť už s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti v bode 11. odôvodnenia rozsudku. Výška nájomného za užívania predmetného pozemku za obdobie od 02.09.2008 do 31.12.2008 bola počítaná v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 písm. e) v spojitosti s ustanovením § 10 ods. 7 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 1/2006 o hospodárení s majetkom mesta Nitry, podľa ktorého pri stanovení sadzby nájomného sa vychádza z členenia mesta na 5 lokalít, pričom sporné pozemky sa nachádzajú v lokalite II. - mestská časť Staré mesto s výnimkou ulíc uvedených v I. lokalite, a úhrada za dočasné užívanie pozemkov podľa účelu lokality a ročná sadzba za m<sup>2</sup> je v II. lokalite 500 Sk, potom bezdôvodné obohatenie za m<sup>2</sup> a rok je 16,60 eura, za deň 0,0454 eura, za deň a celkový výmeru 215,9678 eura, za 121 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 26.132,1038 eura. Výška nájomného za užívania predmetného pozemku za obdobie od 01.01.2009 do 15.10.2010 bola počítaná v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 písm. e) v spojitosti s ustanovením § 10 ods. 7 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 1/2006 o hospodárení s majetkom mesta Nitry v znení dodatku č. 1, podľa ktorého pri stanovení sadzby nájomného sa vychádza z členenia mesta na 5 lokalít, pričom sporné pozemky sa nachádzajú v lokalite II. - mestská časť Staré mesto s výnimkou ulíc uvedených v I. lokalite, a úhrada za dočasné užívanie pozemkov podľa účelu lokality a ročná sadzba za m<sup>2</sup> je v II. lokalite 17 eur, potom bezdôvodné obohatenie za m<sup>2</sup> a rok je 17 eur, za deň 0,0466 eura, za deň a celkový výmeru 221,6762 eura, za 288 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 63.842,7456 eura.

Výška nájomného za užívania predmetného pozemku za obdobie od 16.10.2009 do 02.09.2010 bola počítaná v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 písm. e) v spojitosti s ustanovením § 9 ods. 11 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta Nitry, podľa ktorého pri stanovení sadzby nájomného sa vychádza z členenia mesta na 5 lokalít, pričom sporné pozemky sa nachádzajú v lokalite II. - mestská časť Staré mesto s výnimkou ulíc uvedených v I. lokalite, a úhrada za dočasné užívanie pozemkov podľa účelu lokality a ročná sadzba za m<sup>2</sup> je v II. lokalite 17 eur, potom bezdôvodné obohatenie za m<sup>2</sup> a rok je 17 eur, za deň 0,0466 eura, za deň a celkovú výmeru 221,6762 eura, za 352 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 78.030,0224 eura. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi súd náhradu trov konania priznal v plnej výške, nakoľko vo veci mal plný úspech. V sporových konaniach sa uplatňuje zásada úspechu, teda strana, ktorá mala v konaní plný úspech, čo je v tomto prípade žalobca, keďže žalobe bolo v celom rozsahu vyhovie, má právo na náhradu trov konania proti neúspešnej strane a v konaní neboli zistené žiadne výnimočné dôvody hodné osobitného zreteľa ani v okolnostiach danej veci, ani u strán sporu a to s poukazom na ustanovenie § 257 CSP. O výške náhrady trov konania rozhodne s poukazom na ustanovenie § 262 ods. 2 CSP súdny úradník“.

5. Uvedený rozsudok včas podaným odvolaním v celom rozsahu napadol len žalovaný domáhajúci sa jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie, nakoľko rozhodnutie súdu prvej inštancie nepovažuje za (vecne) správne, keď prvoinštančný súd dôkazy nesprávne (skutkovo a právne) vyhodnotil. Zo súťažných podmienok OVS (obchodnej verejnej súťaže) na prenájom predmetného pozemku je zrejmé, že využitie prenajatého pozemku bolo obmedzené v bode 2, ods. 2.1 a 2.2 súťažných podmienok v rozsahu, že nie je možné predmet prenájmu považovať za prenájom na podnikateľskú činnosť, ale jednoznačne prísne účelovo určenú na krátkodobú rekreáciu a rekreačný šport pre deti. Tomu zodpovedá príloha č. 7 bod g) k VZN (všeobecne záväzného nariadenia mesta) č. 21/2009, t.j. sadzba nájomného 0,11 eur/m<sup>2</sup>/rok. Zo súťažných podmienok OVS - bod 11 vyplýva, že očakávané nájomné určil žalobca na 50.000,- Sk/rok/ za celý predmet nájmu. Mestské zastupiteľstvo nájom predmetnej nehnuteľnosti schválilo, pričom mu nedá aby neuviedol, že od zmluvy odstúpil primátor mesta svojvoľne pri prekročení svojej kompetencie, čo však OS a aj KS v Nitre vyhodnotil ako platný právny úkon, a to v rozpore s ustálenou rozhodovacou praxou aj v čase rozhodovania, napríklad v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Odo 21/2002. Aj v prípade napadnutého rozsudku, aj keď mal súd prvej inštancie k dispozícii jeho argumentáciu, že sám žalobca za nájom obdobných nehnuteľností považuje za primeranú výšku 0,11 eur/m<sup>2</sup>, predmetnú nehnuteľnosť bol ochotný prenajať za 50.000,- Sk a prenajal mu ju na 15 rokov za ročné nájomné 60.000,- Sk, aj tak súd prvej inštancie za primeranú považoval sumu 16,60 eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 42-násobok. Je toho názoru, že u predmetnej nehnuteľnosti nejde o nehnuteľnosť určenú samotným žalobcom na podnikateľské využitie, výpočet bezdôvodného obohatenia súdom prvej inštancie je (preto) nesprávny.

6. Žalobca vo vyjadrení k podanému odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok v celom rozsahu potvrdiť, keď sa v celom rozsahu stotožňuje s argumentmi uvedenými v jeho odôvodnení. Tvrdenia žalovaného sú účelové a nezakladajú sa na pravde, prenájom pozemku s cieľom a podmienkami využitia areálu uvedených v súťažných podmienkach nebráni možnosti realizovať tieto činnosti na podnikateľské účely. Bežne sa prenajímajú pozemky, športové haly, ihriská za účelom realizácie takýchto činností na podnikateľské účely - s výberom vstupného a podobne. Z jeho strany bolo dokázané, že žalovaný užíva predmetný pozemok bez právneho titulu, čo tento ani nepoprel a on preukázal, že ním vypočítaná výška bezdôvodného obohatenia je správna. V zmysle Zákona o obecnom zriadení a o majetku obcí je povinný nakladať so svojím majetkom hospodárne, keď Zákon o majetku obcí v § 9a ods. 9 stanovuje, že obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. Pri výpočte bezdôvodného obohatenia on postupoval v zmysle tohto zákonného ustanovenia. Skutočnosť, že žalovaný užíva predmetnú nehnuteľnosť na podnikateľské účely bola z jeho strany preukázaná, žalovaný nemal záujem využívať predmetný pozemok na nekomerčné účely, a ani ho za týmto účelom neužíval. O komerčnosti tohto projektu hovoril sám žalovaný, a to v podanom súťažnom návrhu, ako aj v listoch z roku 2003 - zo dňa 29. septembra a 9. júna, ktoré mu adresoval. Je presvedčený o tom, že z jeho strany bola výška bezdôvodného obohatenia stanovená v správnej výške. Otázkou platnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy sa zaoberali súdy v rámci konania vedeného na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 15C/202/2006, pričom bolo právoplatne potvrdené, že jeho odstúpenie od nájomnej zmluvy je platné.

7. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b/ zrušiť (a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie v zmysle ust. § 391 ods. 1 CSP) z dôvodu, že napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie je nepreskúmateľné (čiastočne ale v podstatnej časti) pre nedostatok dôvodov jeho odôvodnenia, čím došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a tento nedostatok nemožno v konaní pred odvolacím súdom napraviť.

8. Predmetom sporu medzi stranami sporu je zaplatenie sumy 168.004,87 eura spolu s 8,5% úrokom z omeškania ročne od 02.09.2008 do zaplatenia a s náhradou trov konania, ktorú sumu žalobca od žalovaného požaduje za bezdôvodné užívanie (v tom čase) jeho pozemkovej nehnuteľnosti zapísanej na Správe katastra Y. na LV č. XXXX pre okres a obec Y., kat. úz. P. ako parc. registra „C“ č. XXXX - ostatné plochy o výmere 4757 m<sup>2</sup> (predmetná nehnuteľnosť) za obdobie od 02.09.2008 do 02.09.2010 po tom, čo on od nájomnej zmluvy zo dňa 24.10.2001 č.j. 63/2001/SMM listom zo dňa 14.09.2016 odstúpil účinne dňom doručenia odstúpenia 20.09.2006, ktorého odstúpenia - jeho neplatnosti sa žalovaný neúspešne domáhal v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 15C/2002/2006 (s právoplatnosťou a vykonateľnosťou rozhodnutia dňa 05.09.2008). Od 20.09.2006 žalovaný naďalej bez právneho dôvodu má v užívaní predmetnú nehnuteľnosť, ktorá je oplotená, odmietol ju žalobcovi sprístupniť a má na nej zložených päť stavieb typu liptovská koliba s charakterom hnuteľnej veci, stavebný materiál a ďalšie svoje veci. Výšku bezdôvodného obohatenia žalobca vyčíslil s poukazom na to, akú sumu žalovaný ušetril za obvyklé nájomné, ktoré by mu bol povinný zaplatiť ako vlastníkovi predmetnej nehnuteľnosti, keď ohľadom určenia výšky nájomného za užívanie predmetného pozemku poukázal na svoje VZN č. 1/2006 a VZN č. 21/2009, keď pôvodne dohovorovým účelom nájmu bolo užívanie pozemku na výkon obchodnej činnosti trvalého charakteru a predmetný pozemok sa nachádza pri Napervilskej ulici v II. lokalite mesta Nitra. Obrana žalovaného v spore spočívala v poukaze na to, že žalovaný nemá aktívnu legitímáciu pre nevlastníctvo predmetnej nehnuteľnosti, že z podanej žaloby nevyplýva, že by sa po odstúpení od zmluvy on užívaním predmetu zmluvy obohatil a teda, že existuje predmet jeho obohatenia, ktorý má vydať. Výšku (žalovanej) sumy žalobca vypočítal ako nezaplatené nájomné podľa VZN (aj to pri nesprávnom použití paragrafových položiek), tento postup je nesprávny, nakoľko by svedčil pri žalobe o náhradu škody, avšak žalobou o vydanie bezdôvodného obohatenia je možné sa domáhať vydania toho, čo on získal. Zo žaloby však nie je zrejmé, z čoho žalobca vychádza, že on nejaký prospech z predmetu žaloby vôbec získal. Poukázal na to, že sa jedná o areál bývalého minigolfového ihriska určeného pre deti a teda má za to, že by sa malo postupovať podľa prílohy č. 7 písm. g/ VZN č. 21/2009, v ktorom je sadzba 0,11 eura/m<sup>2</sup>. Žalobca po odstúpení od (nájomnej) zmluvy mu znemožnil ďalej do predmetnej nehnuteľnosti vstupovať, ako môže tvrdiť, že on mohol zarobiť také peniaze, bezdôvodné obohatenie na strane žalobcu je to, čo mu mohlo uniknúť, nikdy však žiadne vstupné nevybral. Zdôvodnenie uplatnenej výšky mu chýba.

9. Posudzujúc obsah žaloby, vyjadrení strán sporu počas sporu a obsah dokazovania z vykonaných listín mal odvolací súd za to, že

- súd prvej inštancie síce správne uviedol, že žalobcovi prináleží (náhrada za) bezdôvodné obohatenie za užívanie predmetnej nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, keď žalovaný získal majetkový prospech, ktorý zodpovedá sume obvyklého nájomného, ktoré by musel za predmetnú nehnuteľnosť zaplatiť, teda jeho nezaplatením sa jeho majetok na úkor žalobcu nezmenšil, avšak pri zdôvodnení priznanej sumy bezdôvodného obohatenia sa obmedzil len na to, že sa stotožňuje s výpočtom bezdôvodného obohatenia podľa žalobcu v žalobe bez toho, že by prihliadol na to, že úprava minimálneho nájomného podľa VZN žalobcu nie je pre súd záväzná, nakoľko ide iba o žalobcom prijatú a pre neho záväznú úpravu nájomného, ktorú on považuje za minimálnu pre nájom(nedokazuje preto obvyklé nájomné) a keď neprihliadol tiež na charakter predmetného pozemku a skutočný majetkový prospech žalovaného získaný jeho užívaním, keď na ňom reálne nepodnikal a neslúžil mu preto k dosiahnutiu zisku,

- súd prvej inštancie sa uspokojil s neúplne predloženým VZN č. 1/2006 bez grafickej prílohy tvoriacej súčasť VZN a zrejme neúplným § 12 (obsahuje len bod 1. a použitie číslovania svedčí o ďalších bodoch), keď predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v kat. území P., ktoré územie patrí do lokality III., resp. IV., pričom svoj záver o tom, že patrí do lokality II. (nachádza sa v nej) bližšie nezdôvodnil,

- súd prvej inštancie nerozlišoval medzi užívaním nehnuteľnosti na podnikateľský účel a obchodnú činnosť, keď obchodná činnosť predstavuje špecifickú zložku podnikateľskej činnosti, (nie každá podnikateľská činnosť je obchodnou),

- súd prvej inštancie dojednaný účel nájmu predmetnej nehnuteľnosti neposudzoval v kontexte uzatvorenej nájomnej zmluvy odkazujúcej na súťažný návrh žalovaného „vypracovaný žalovaným v nadväznosti na Súťažné podmienky OVS žalobcu“, v kontexte čoho nemožno prijať záver o tom, že areál žalovaného, ktorý mal vybudovať na predmetnej nehnuteľnosti, mal slúžiť v celej výmere výhradne obchodnému účelu (malo ísť naďalej o oddychovo-relaxačný park verejnej zelene s nešpecifikovanou plochou pre obchodné prevádzky), navyiac reálne neužívateľný celoročne,

- súd prvej inštancie, napriek predloženému LV a snímke ortofotomapy, nerozlišoval (a nezdôvodnil), že predmetná nehnuteľnosť obchodnému účelu slúžiť reálne ani nemohla, nakoľko sa na nej v nie malom rozsahu nachádza zeleň a priestor športoviska (minigolfu) a teda bolo potrebné rozlišovať, v akom rozsahu vôbec mohla slúžiť na žalobcom tvrdený výkon (práve) obchodnej činnosti trvalého charakteru,

- súd prvej inštancie sa vôbec nezaoberal (a preto ani nezdôvodňoval) tým, či žalobcom označená suma ním vypočítaného bezdôvodného obohatenia bola vôbec reálne dosiahnuteľná formou prenájmu žalobcom inému subjektu, keď samotný žalobca v konaní netvrdil, že mal iného záujemcu na predmetnú nehnuteľnosť (a) za nájomné totožné výškou s bezdôvodným obohatením požadovaným v tomto spore,

- súd prvej inštancie neprihliadol na to a ani sa s tým v dôvodoch nevysporiadal, že samotný žalobca prvotne (pri jednaní dňa 01.07.2010) od žalovaného požadoval bezdôvodné obohatenie počítané z výšky nájomného podľa nájomnej zmluvy, so zohľadnením valorizácie nájomného, za dva roky v sume (len) 5.863,49 eura, pričom v žalobe toto bezdôvodné obohatenie žalovaného vyčísluje už sumou viac ako 28-násobnou, keď inak platí, že ani žalobca sa požadovaním neprimeranej sumy nemôže na úkor žalovaného bezdôvodne obohacovať,

- súd prvej inštancie neprihliadol (a ani sa s tým v dôvodoch nevysporiadal) na to, že podľa nájomnej zmluvy z roku 2001 mal nájomný vzťah medzi stranami sporu trvať do októbra 2016, keď žalobca akceptoval zmluvne nájomné vo výške 60.000,- Sk za rok, ohľadom ktorého nájomného bola (v dodatku č. 1 z júna 2003) dojednaná jeho ročná valorizácia, teda že (nebyť vypovedania nájomnej zmluvy žalobcom) by žalobca mal (zmluvný) príjem z užívania predmetnej nehnuteľnosti žalovaným v rozsahu dojednaného nájomného s valorizáciou, a to v sume zjavne nepomernej (nižšej) k sume požadovanej v tomto sporovom konaní,

- súd prvej inštancie neprihliadol ani na ďalšie zmluvne v prospech žalobcu dojednané sankcie naviazané na nedodržanie otvorenia areálu, a že

- súd prvej inštancie nijak nezdôvodnil počiatok omeškania žalovaného s platením bezdôvodného obohatenia, pričom žalovaná suma bola za obdobie dvoch rokov končiace dňom 02.09.2010 a teda (pri vzniku bezdôvodného obohatenia každým dňom) ku dňu 02.09.2008 bezdôvodné obohatenie v celej žalovanej sume vzniknúť ani nemohlo.

10. Odvolací súd má za to, že v prípade užívania nehnuteľností na základe nájomnej zmluvy, ktorá bola od počiatku neplatná, resp. ktorá bola zmluvnou stranou platne ukončená, možno výšku bezdôvodného obohatenia s ohľadom na určenie toho, čo žalovaný užívaním predmetu nájmu (bezplatnej zmluvy, resp. aj po skončení doby nájmu) ušetril, z hľadiska posúdenia obvyklého nájomného ustáliť objektívne a spravodlivo s ohľadom na to, k akému zmluvnému vzťahu na základe OVS reálne ohľadom predmetnej nehnuteľnosti došlo, teda obvyklé nájomné a teda i bezdôvodné obohatenie predstavuje práve tú sumu zodpovedajúcu výšku nájomného, ktorú by žalovaný podľa zmluvného vzťahu so žalobcom inak musel zaplatiť. Odvolací súd má preto za to, že výšku konkrétneho bezdôvodného obohatenia žalovaného je potrebné v ďalšom priebehu sporu, pri nepreukázaní reálneho úžitku žalovaného z tvrdeného obchodného využitia predmetnej nehnuteľnosti (nerealizovaného otvorenia) a jej všeobecnej hodnoty, ustáliť s ohľadom na nájomnú zmluvu - nájmomný vzťah strán sporu a teda výšku bezdôvodného

obohatenia vyčíslíť tak, ako to žalobca prvotne aj učinil, teda túto výšku bezdôvodného obohatenia žalovaného ustáliť s ohľadom na výšku nájomného podľa nájomnej zmluvy s príslušnou valorizáciou, ktoré nájomné by nesporne žalovaný musel za predmetné obdobie žalobcovi zaplatiť nebyť toho, že došlo k zániku nájomného vzťahu. Nie je pritom podstatné to, že žalovaný reálne na predmetnej nehnuteľnosti nepodnikal, predmetnú nehnuteľnosť však mal v užívaní (držbe) a tým, že ju žalobcovi neodovzdal a neumožnil mu vlastnícky s ňou disponovať, mal z nej on prospech na jeho úkor. Pokiaľ medzi zmluvnými stranami (stranami sporu) existoval nájomný vzťah, nie je dôvod, aby výšku bezdôvodného obohatenia stanovoval znalec, ktorý by ju stanovoval ako cenu obvyklého nájomného, keď by nemohol neprihliadať na stranami sporu dojednanú nájomnú zmluvu a z nej vyplývajúcu cenu nájmu. Medzi počiatkom bezdôvodného obohatenia žalovaného za žalované obdobie a nárokom žalobcu na nájomné za obdobie do zániku nájmu prešli cca 2 roky, teda s prihliadnutím na dojednanú valorizáciu nájomného nemožno bez ďalšieho akceptovať výrazný nepomer medzi výškou nájomného do zániku nájmu a bezdôvodným obohatením žalovaného po skončení nájmu, keď sa ani spôsob užívania predmetu nájmu žalovaným nijak nemenil a keď žalobca vôbec v spore nepreukázal reálny majetkový prospech žalovaného v žalovanej sume (a keď sa o spor o náhradu škody - ušlého zisku žalobcu nejedná).

11. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, keď v novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie viazaný právnym názorom odvolacieho súdu vysloveným v tomto rozhodnutí a rozhodne aj o trovách strán sporu v celom spore. Výšku bezdôvodného obohatenia teda na strane žalovaného ustáli v tej sume, ktorá by zodpovedala sume nájomného, ktoré by musel žalovaný v zmysle označenej nájomnej zmluvy žalobcovi zaplatiť, pričom nárok na úrok z omeškania žalobcovi prizná s ohľadom na to, kedy žalovanému bezdôvodné obohatenie reálne vzniklo a kedy sa žalovaný s jeho zaplatením i s ohľadom na právne úkony žalobcu vôbec (až) dostal do omeškania.

12. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).