

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 16C/13/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3818202460  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Schromová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2019:3818202460.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Jarmilou Schromovou v právnej veci žalobcu Slovenská republika - Slovenské národné múzeum, IČO: 00164721 v zast. ALTER IURIS, s.r.o., IČO: 36708771, so sídlom Tolstého 9, Bratislava - Staré mesto, proti žalovaným: v 1/ rade T. F., nar. X.XX.XXXX, bytom F. XX, F., v 2/ rade S. Pisárová, nar. X.X.XXXX, bytom F., F. XX, zast. JUDr. Vladimírom Štrbík, advokátom so sídlom Námestie Slobody 22, Prievidza, o zaplatenie 3 051,20 s prísl., takto

### rozhodol:

I. Žalovaný v 1/ rade a žalovaná v 2/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 3 051,20 eur s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3 051,20 eur od 30.12.2017 do zaplatenia v lehote 1 mesiaca od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

II. Žalobcovi priznáva voči žalovaným v 1/ a 2/ rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, výška ktorých bude uvedená v samostatnom rozhodnutí súdu.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou doručenou súdu 25.5.2018 domáhal proti žalovaným zaplatenia 3 051,20 eur s úrokmi z omeškania vo výške 5% ročne z 3 051,20 od 30.12.2017 do zaplatenia s odôvodnením, že je vlastníkom pozemku parc. č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v k. ú. W., ktorého vlastníkom je Slovenská republika v správe Slovenského národného múzea, pričom na pozemku je postavený nebytový priestor, prevádzková jednotka ESSO - LINKY, so súpisným číslom XXX, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, ktorého bezpodielovými spoluvlastníkmi sú žalovaní. Keďže nebytový priestor žalovaných sa nachádza na pozemku žalobcu, žalobca má nárok na zaplatenie odplaty za užívanie pozemku voči žalovaným. Žalovaní užívajú pozemok, na ktorom sa nachádza ich nebytový priestor na komerčné účely, jedná sa o stánky na predaj rôznych suvenírov, hračiek, atrakcií, pričom predmetný pozemok užívajú bez akéhokoľvek právneho titulu a za jeho užívanie neplatia žalobcovi obvyklú odplatu, a teda sa bezdôvodne obohacujú na úkor žalobcu. Výška obvyklej odplaty za užívanie takéhoto typu nehnuteľnosti v tejto lokalite bola stanovená znaleckým posudkom č. XX/XXXX, znalkyňou G.. Y. N., v zmysle ktorého posudku je výška ročnej odplaty za užívanie tohto pozemku stanovená vo výške 2 157,63 eur /ročne, čo predstavuje 9,943 eur /m<sup>2</sup>/ rok, t.j. zaokrúhlene 2 160,- eur ročne. Poukázal na skutočnosť, že v zmysle Smernice o podmienkach prenájmu nehnuteľného majetku štátu - pozemkov v správe Slovenského národného múzea Bratislava a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme pozemkov zo dňa 3.10.2012, je pozemok žalobcu zaradený do zóny 1 /článok III., ods. 1, bod 1.1 smernice/, pričom v zmysle článku V. ods. 3, bod 3.1 smernice, je pre pozemok zaradený v zóne 1 určená minimálna cena nájomného /odplaty za užívanie pozemku vo výške 240 eur / m<sup>2</sup> / rok/ z čoho vyplýva, že žalobca touto žalobou žiada o priznanie nižšej sumy na akú by mal nárok podľa predmetnej smernice. Za posledné 2 roky žalovaní zaplatili žalobcovi za užívanie pozemku len sumu vo výške 634,40 eur/ ročne, čo predstavuje 2,92 eur / m<sup>2</sup> / ročne, t. j. spolu za 2 roky 1 268,80 eur, čo nemožno vzhľadom na uvedené považovať za obvyklú odplatu. Povinnosť správcu majetku dohodnúť trhové nájmné za

prenajatý pozemok s vlastníkom stavby (nebytového priestoru) vyplýva tiež z ustanovenia § 13 ods. 5 písm. a/ Zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, pričom rozdiel medzi odplatom za užívanie pozemku určenou znaleckým posudkom za 2 roky, za obdobie máj 2016 až máj 2018, t. j. 4 320,- eur a sumou 1 268,80 eur za 2 roky, ktorú zaplatili žalovaní, predstavuje sumu 3 051,20 eur, čo je výška bezdôvodného obohatenia, o ktorú sa žalovaní obohatili na úkor žalobcu a ktorá je predmetom tejto žaloby. K zaplateniu uvedeného bezdôvodného obohatenia zo strany žalovaných aj napriek písomnej výzve zo dňa 15.12.2017 doručenej žalovaným dňa 19.12.2017 nedošlo, preto žiadal priznať i úroky z omeškania, v zmysle § 517 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 ods. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. S poukazom na všetko uvedené navrhol podanej žalobe vyhovieť a priznať náhradu trov konania z titulu súdneho poplatku a z titulu trov právneho zastúpenia.

2. Súd vo veci vydal platobný rozkaz sp. zn. 16C 13/2018 - 68 z 21.8.2018, ktorým žalobnému návrhu v celom rozsahu vyhovel. Proti uvedenému platobnému rozkazu podali obaja žalovaní odpor, a to žalovaná v 2/ rade v podaní doručenom súdu 20.9.2018, v ktorom uviedla, že vlastníctvo stavby postavenej na parc. č. XX/X v k.ú. W., a teda stavby č. XXX, ktorá je zapísaná na LV č. XXXX v k. ú. W., je zapísané vo vlastníctve len žalovaného v 1/ rade, a to v celosti. Uviedla, že nikdy nebola spoluvlastníčkou tejto stavby, ani v rámci BSM, pričom navyiac rozsudkom Okresného súdu Prievidza sp. zn. 8C 100/02 - 12 bolo ich BSM zrušené. Uviedla, že k uvedenej stavbe nemá ani vlastnícke vzťahy, ani tam nepodniká, preto je žaloba voči nej nedôvodná a navrhla ju v celom rozsahu zamietnuť.

3. Žalovaný v 1/ rade podal proti uvedenému platobnému rozkazu odpor v podaní doručenom súdu 21.9.2018 (č.l. 83 spisu). Uviedol, že úhrady nájomného za pozemok zastavaný jeho stavbou, sú uhrádzané na základe súdneho rozhodnutia Okresného súdu Prievidza sp. zn. 11C 240/94 z 26.1.1998, v zmysle ktorého mu bola uložená povinnosť platiť žalobcovi prenájom za pozemok parc. XX /X v k. ú. W. vo výške XXX,XX eur, ktorú sumu uhrádzal a uhrádza stále. Poukázal na to, že v rozsudku 11C 40/94 bola zohľadnená sezónnosť stavby postavenej na pozemku, pretože prevádzka v nebytovom priestore je sezónnou prevádzkou, pričom so žalobcom sa snažil dohodnúť na prenájme pozemku. Uviedol, že v čase rozhodovania súdu v roku 1998 bol vypočítaný nájom pozemku na sumu v prepočte 634,40 eur ročne, čo pri medziročnej inflácii /cca 3% za 20 rokov/ by sa mohlo jednať o navýšenie cca o 60% pôvodnej sumy, ktorú sumu je ochotný akceptovať. Sumu, ktorú si uplatnil žalobca je nereálna vzhľadom na sezónnosť prevádzky. Poukázal na to, že v znaleckom posudku bola určená cena nájmu na 9,- eur ročne, a to v súvislosti s prenájomom iných prevádzok, avšak s celoročným prevádzkovaním a stavebne na to určeným. Ako zmiernil cenu nájmu vo výške 1 084,49 eur ročne, s prihliadnutím k tomu, že sa jedná o sezónnu prevádzku. Uviedol, že k uzavretiu nájomnej zmluvy medzi sporovými stranami nedošlo napriek viacerým jednaniam v roku 2001 i v roku 2018. Z toho dôvodu platí nájomné podľa citovaného súdneho rozhodnutia, keďže žalobca nesúhlasil s primeraným zvýšením nájmu podľa valorizácie. Uviedol, že je ochotný doplatiť žalobcovi sumu 450,09 eur za rok 2018, v ktorom začal žalobca rokovať o výške nájmu a následne uhrádzať nájom za zastavaný pozemok vo výške 1084,49 eur ročne.

4. Zást. žalobcu po vykonanom dokazovaní poukázal na to, že nebytový priestor žalovaných bol nadobudnutý za manželstva z prostriedkov BSM, a keďže po zrušení BSM nedošlo medzi stranami k vyporiadaniu BSM nastúpila fikcia, v zmysle ktorej je každý so žalovaných podielovým spoluvlastníkom nebytového priestoru ESSO LINKY v 1 , v súvislosti s čím sú obaja žalovaní v zmysle § 131 ods. 1 Obč. zákonníka zaviazaní spoločne a nerozdielne na úhradu a vydanie bezdôvodného obohatenia. Žalovaní nemajú na umiestnenie nebytového priestoru na pozemku žiadny právny titul, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacujú. Výška bezdôvodného obohatenia bola preukázaná znaleckým posudkom, pričom žalovaní v konaní nepreukázali inú výšku. Tvrdenia žalovaných o potrebe zohľadnenia sezónnosti a užívania ich nehnuteľnosti nemá žiadny právny význam, nakoľko nehnuteľnosť žalovaných sa na pozemku žalobcu nachádza celoročne a žalobcovi je znemožnené užívanie pozemku iným spôsobom celoročne. Ďalej uviedol, že z vykonaného dokazovania na základe fotografií, výpovedí svedkov bolo preukázané, že žalovaní užívali nehnuteľnosť aj v zimnom období. Tvrdenia žalovaných o valorizácii údajného nájmu sú bezpredmetné nakoľko výška bezdôvodného obohatenia sa zisťuje k času vzniku bezdôvodného obohatenia. Preto navrhol podanej žalobe v celom rozsahu vyhovieť a priznať náhradu trov konania.

5. Zástupca žalovaných po vykonanom dokazovaní uviedol, že od právoplatnosti rozsudku 11C 240/1994 žalovaný v 1/ rade uhradil sumu uvedenú v rozsudku. Uplatnenie nárokov na doplatenie za dva roky späťne je problematické, nakoľko žalobca úpravu nájmu za pozemok nežiadal, ani nemal vypracovaný znalecký posudok. Poukázal na § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého nájomné sa platí s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania. Uviedol, že odplatu, ktorú žalovaný v 1/rade celý čas platil je forma nájomného na základe vyššie citovaného súdneho rozhodnutia, pričom výšku nájmu až do roku 2017 nikto nenamietal. Poukázal na to, že v konaní 11C 240/1994 sa zohľadnila sezónnosť stavby postavenej na pozemku žalobcu, pričom prevádzka žalovaného v 1/ rade zostala aj v súčasnosti sezónnou prevádzkou, aj napriek snahám žalovaného v 1/ rade o jej prebudovanie. Namietal, že žalobca na preukázanie výšky nájmu za pozemok predložil zmluvy, ktoré sú na prenájom verejného priestranstva, čo sa riadi úplne iným právnym režimom. Jediná prevádzka, s ktorou má žalobca uzatvorenú zmluvu, jedná sa o stavbu G.. H. L., kedy sa jedná o prenájom pozemku pod jeho stavbou na základe nájomnej zmluvy, ktorá stavba je však prevádzkovateľná celoročne. Uviedol, že výzvu na úpravu výšky nájomného dostal žalovaný v decembri 2017, pričom uplatnenie nároku na doplatenie za 2 roky späťne je nereálne, nakoľko žalobca zvýšenie nájmu nežiadal a nemal ani vypracovaný znalecký posudok na určenie výšky úhrady nájomného. Preto navrhol, aby súd žalobe vyhovel vo vzťahu k žalovanému v 1/ rade čiastočne vo výške 451,60 eur za rok 2018 a žiadal priznať nárok na náhradu trov konania v rozsahu 75% vo vzťahu k žalovanému v 1/ rade. Vo vzťahu k žalovanej v 2/ rade navrhol žalobu zamietnuť, nakoľko žalovaná v 2/ rade nebola spoluvlastníčkou stavby od jej nadobudnutia a v konaní 8C 100/2002 bolo bezpodielové spoluvlastníctvo manželom zrušené. Žalovaná v 2/ rade podniká ako fyzická osoba, pričom prevádzkareň pre jej podnikanie sa nachádza na adrese Nováky, Košťále 152. Žalovaná v 2/ rade si uplatnila voči žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi pripojenými v spise 16C 13/2018, a to výpisom z LV XXX, XXXX, Smernicou o podmienkach prenájmu, kópiou katastrálnej mapy, výzvou na zaplatenie z 15.12.2017, výpisom zo živnostenského registra žalovaného, ZP č. 76/2017 vrátane príloh, fotografiami z č. I. 50 -54 spisu, výpisom z LV XXXX, rozsudkom tunajšieho súdu 8C 100/02, výpisom zo živnostenského registra žalovanej, oznámením o zaplatení prenájmu pozemku z 6.9.1996, povoleniami na uzatvorenie prevádzky z 29.9.2017, 2.1.2017, 4.1.2016, oznámením Mesta Bojnice z č. I. 136 spisu, oznámením Mesta Bojnice z č.l. 156a spisu, povoleniami na uzatvorenie prevádzky z č.l. 156b-157 spisu, spisom tunajšieho súdu 8C 100/02, spisom tunajšieho súdu 11C 240/94, fotografiami z obdobia od 27.1.2018 do 10.4.2018, výsluchmi svedkov, a to W. D., B. C. a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

7. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu 11C 240/94 súd zistil, že rozsudkom sp. zn. 11C 240/94 - 108 z 26.1.1998 boli žalovaní v 1/ a v 2/ rade zaviazaní zaplatiť žalobcovi Slovenskému národnému múzeu Bratislava 22 125,75 Sk z titulu vydania bezdôvodného obohatenia, a to na tom skutkovom základe, že v konaní bolo preukázané a medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že žalovaní v 1/ a v 2/ rade sú vlastníkami nehnuteľnosti, prevádzkovej jednotky ESSO - LINKY, zapísanej na LV č. XXXX v k. ú. W., evidenčné číslo XXX, ktorá sa spolu s garážou nachádza na parc. č. XX/X, XXXX/XX a XXXX/XX. F. č. XX/X o výmere XXX m<sup>2</sup>, bola zapísaná na LV č. XXX v k. ú. W. vo vlastníctve navrhovateľa X. národného múzea W.. P. bolo uvedené, že nebolo sporné, že žalovaný v 1/ rade využíva nehnuteľnosť na podnikateľské účely, prevádzkovanie reštauračných služieb, ktorá nehnuteľnosť sa sčasti nachádza na pozemku navrhovateľa parc. č. XX/X o výmere XXX m<sup>2</sup>. X. konštatoval, že zmluvu o nájme nehnuteľnosti, patriacej žalobcovi, t.j. pozemku nachádzajúceho sa pod nehnuteľnosťou žalovaných v 1/ a v 2/ rade účastníci neuzavreli, a preto na strane žalovaných, ktorí ako podnikatelia užívajú nehnuteľnosť žalobcu bez platenia akejkoľvek finančnej náhrady, došlo k vzniku bezdôvodného obohatenia plnením bez právneho dôvodu, ktoré sú povinní v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka vydať. Súd ďalej uviedol, že výška bezdôvodného obohatenia predstavuje aspoň výšku nájmu, ktorý by mali žalovaní v 1/ a v 2/ rade platiť v zmysle ustanovenia § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ak nájomná zmluva nebola medzi účastníkmi uzavretá, výška nájmu nebola stanovená príslušným orgánom štátnej správy republiky na základe všeobecne záväzných právnych predpisov, tak ako to uvádza § 15 ods. 2 Zák. č. 427/1990 Zb. o prevodoch vlastníctva štátu k niektorým veciam na iné právnické alebo fyzické osoby, sú žalovaní v 1/ a v 2/ rade povinní platiť nájomné obvyklé. V konaní bolo zistené, že samoobslužné reštauračné zariadenia žalovaných je prevádzkované len sezónne v letných mesiacoch, nakoľko nehnuteľnosť nie je zateplená, pričom pri určení výšky bezdôvodného obohatenia súd vychádzal z nájomnej zmluvy z 6.2.1995, uzavretej medzi X. liečebnými kúpeľmi W. a žalovaným v 1/ rade, v ktorej

bola stanovená výška nájomného za užívanie nehnuteľnosti parc. č. XXXX/XX o výmere XXX mX sumou XXX,- Sk za X mX počas sezóny, t.j. v mesiacoch máj až september v kalendárnom roku a sumou X,- Sk za X mX v ostatných mesiacoch, kedy nehnuteľnosť nie je na podnikateľské účely využívaná. F. č. XXXX/XX bezprostredne susedí s nehnuteľnosťou žalobcu, t.j. parcelou č. XX/X, na ktorej sa rovnako ako na nehnuteľnosti žalobcu nachádza stavba žalovaných v 1/ a v 2/ rade. Na základe toho súd stanovil výšku bezdôvodného obohatenia v prevádzkových mesiacoch, a to máj až október XXXX vo výške XXX,- Sk za X mX a za mesiace mimo prevádzky október XXXX až apríl XXXX vo výške X,- Sk za X mX z dôvodu, že v uvedenom období bola prevádzková jednotka mimo prevádzky. V konaní taktiež bolo zistené, že žalovaný v 1/ rade získal nebytový priestor B. - D., na verejnej dražbe konanej dňa XX.XX.XXXX, pričom súd uviedol, že uvedená vydražená prevádzková jednotka B. - D. W. patrí do W. žalovaných. J. rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa XX.X.XXXX.

X. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu 8C XXX/XX súd zistil, že rozsudkom sp. zn. 8C XXX/XX - XX z XX.X.XXXX bolo bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, žalovaných v 1/ a v 2/ rade zrušené. J. rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa X.X.XXXX.

X. Z výpisu z LV č. XXX v k. ú. W. mal súd preukázané, že parc. reg. C č. XX/X o výmere XXX m2, zastavané plochy a nádvoría, je vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, v správe Slovenského národného múzea, t.j. žalobcu, pričom ako spôsob využívania parcely je uvedené, že sa jedná o pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, pričom zároveň je uvedené, že právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XX/X je evidovaný na LV č. XXXX. Z výpisu z LV č. XXXX v k.ú. W. mal súd preukázané, že na parc. č. XX/X sa nachádza stavba súpisné číslo XXX, druh stavby XX, t.j. podnikateľský objekt, pričom v časti B je uvedený ako vlastníak žalovaný v 1/ rade v podiele X/X.

10. Zo smernice o podmienkach prenájmu nehnuteľného majetku štátu - pozemkov v správe Slovenského národného múzea Bratislava, organizačnej jednotky SNM - múzea Bojnica a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme pozemkov z 3.10.2012 (č.l. 12) mal súd preukázané, že parc. č. XX/X v k. ú. W. je v zmysle článku G.. bod X zaradená do zóny X. V článku V. bod 1 a 3, kde sú uvedené zásady stanovenia nájomného pre dlhodobý prenájom je uvedené, že pre dlhodobý prenájom sa cena nájomného stanoví ako výsledok ponukového konania okrem prenájmu podľa § 13 bodu X ods. a/ N.. XXX/XXXX Z. z. v platnom znení. V bode X je stanovené, že X. - P. určuje minimálnu cenu nájomného ako vstupný údaj do ponukového konania podľa zón, pričom pre zónu X je stanovené nájomné XXX,- eur / mX / rok.

XX. Z výziev z XX.XX.XXXX (č.l. XX, XX spisu) mal súd preukázané, že v uvedených výzvach zást. žalobcu vyzval žalovaného v 1/ rade i žalovanú v 2/ rade na zaplatenie bezdôvodného obohatenia vo výške X XXX,XX eur za posledné X roky z dôvodu užívania pozemku parc. č. XX/X, na ktorej je postavený nebytový priestor, podnikateľský objekt prevádzková jednotka B. - D. so súpisným číslom XXX, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, ktorého bezpodielovými spoluvlastníkmi sú žalovaní v 1/ a v 2/ rade. Uvedená výzva bola doručená žalovanému v 1/ rade dňa 19.12.2017 a žalovanej v 2/ rade 19.12.2017.

12. Zo znaleckého posudku č. 76/2017, vypracovaného G.. Y. N., znalkyňou v odbore stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľnosti z 20.10.2017 (č.l. 21 spisu) súd zistil, že v uvedenom znaleckom posudku bola stanovená všeobecná hodnota majetku, a to parc. reg. CKN č. XX/X o výmere XXX m2, zápis v LV č. R. v k. ú. XXXW., za účelom určenia výšky nájmu pozemku ku dňu XX.X.XXXX. V časti 2. písm. a/ je uvedené, že pozemok sa nachádza v kúpeľnom a historickom P. W., s počtom obyvateľov do X XXX, pozemok je situovaný v centre mesta, v pešej zóne na ceste medzi zámkom a N., v blízkosti sa nachádza termálne kúpalisko a centrum P. W.. F. má možnosť napojenia na verejný vodovod, rozvod elektrickej energie a odkanalizovanie do verejnej kanalizácie, F. je napojený na inžinierske siete. V časti 2. písm. b/ je uvedené, že na pozemku je postavený objekt, ktorý slúži na stánkový predaj suvenírov, v najbližšom období sa nepredpokladá iné využitie. Q. hodnota uvedeného pozemku metódou polohovej diferenciácie bola stanovená na sumu XX XXX,XX eur. V časti 3. uvedeného znaleckého posudku je stanovená výška nájomného uvedeného pozemku, pričom v bode X.X.X je uvedené, že pozemok parc. č. XX/X sa nachádza v W. v historickom centre mesta, pričom zvýšený turistický záujem v danej lokalite je daný blízkosťou W. zámku, kúpaliska, zoologickej záhrady, kúpeľov a samotného centra mesta. N. výpočtu je daný na základe X. o podmienkach prenájmu nehnuteľného majetku štátu - pozemkov v správe X. národného múzea W., organizačnej jednotky X. - múzea W. a postupe pri uzatváraní zmlúv

o nájme pozemkov zo dňa X.XX.XXXX. F. tejto smernice je pozemok umiestnený v zóne 1. V tomto prípade sa jedná o pozemok, na ktorom je umiestnený objekt na podnikanie vo vlastníctve súkromnej osoby, výmera pozemku je XXX m<sup>2</sup>. Zo záveru znaleckého posudku vyplýva, že všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciácie na sumu XX XXX,- eur, pričom všeobecnú hodnotu pozemku vypočítanú porovnávacou metódou znalkyňa nepoužila, keďže nemala k dispozícii relevantné zmluvy o prevodoch pozemkov v uvedenej lokalite. P. stanovila nájom pozemku parc. č. XX/X v k. ú. W. k dátumu XX.XX.XXXX, XX.XX.XXXX a XX.X.XXXX, pričom vzhľadom k tomu, že pri výpočte nájmu za pozemky porovnávacou metódou zistila, že nájom pozemku za rok je väčší, ako všeobecná hodnota pozemku, čo nie je prípustné, preto výpočet nájmu porovnávacou metódou považuje za nepoužiteľný. Nájom pozemkov určila pre všetky 3 obdobia rovnaké, pri výpočte použila priemerné úrokové sadzby za rok a následne priemer za 3 roky. Nakoľko z hľadiska vývoja cien nehnuteľností na trhu s nehnuteľnosťami sú uvedené obdobia relatívne stabilné a nemala k dispozícii iné relevantné doklady, ktoré by cenu nehnuteľností mohli ovplyvniť, preto stanovila pre všetky 3 obdobia rovnaký nájom za pozemok parc. č. XX/X v k. ú. W., a to vo výške 2 160,- eur / rok. Z uvedeného znaleckého posudku ďalej vyplýva, že nájom pozemku stanovený porovnaním znalkyňa vypočítala na 33 478,76 eur za rok. V tej súvislosti uviedla, že porovnávacou metódou vypočítala z podkladov dodaných zadávateľom, pričom nájmy, ktoré dostala od zadávateľa sú na trhové miesta, ktoré nie sú porovnateľné, vzhľadom k veľkosti pozemku, sezónnosti predaja. Ďalej uviedla, že posledné pozemky na pána Gotzla boli pozemky pod stavbou a pozemky v okolí stavby, relevantné ponuky boli však len dve, z toho len jeden pozemok bol pod stavbou a bol cca o 1 menší ako ohodnocovaný pozemok. Pri výpočte nájmu za pozemky porovnávacou metódou zistila, že nájom pozemku za rok je väčší ako všeobecná hodnota pozemku, čo nie je prípustné, preto výpočet nájmu porovnávacou metódou považuje za nepoužiteľný. V bode 3.2.2 sa uvádza, že pri výpočte nájmu pozemku vychádzala z všeobecnej hodnoty pozemku vypočítanej polohovou diferenciáciou, ktorý najlepšie vystihoval všeobecnú hodnotu pozemku, návratnosť investície dala na 15 rokov vzhľadom k umiestneniu pozemku, úrokovú mieru vypočítala ako priemernú hodnotu za úrokové sadzby z tabuľky [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk) <<http://www.nbs.sk>>, priemer za 3 roky, ktorý použila pri výpočte bol stanovený na 0,13 a výšku nájomného uvedeným spôsobom stanovila na 2 157,63 eur/rok. V časti 3 pod položkou 8 je uvedený pozemok parc. č. XX v nájme H. L. a pozemok parc. č. XX/X v nájme H. L. s tým, že oba pozemky sa nachádzajú v centre zvýšeného turistického ruchu podľa X. o podmienkach prenájmu v zóne X a majú možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Na prvom pozemku sa nachádza stavba vo vlastníctve iného vlastníka, pozemok sa využíva na kamenný predaj - kaviareň a verejné WC, kde nájomné bolo dohodnuté v prípade prvého pozemku na sumu XX,- / mX / rok na základe zmluvy z XX.XX.XXXX a v prípade pozemku XX/X je uvedené, že pozemok sa využíva ako park, iné využitie sa nepredpokladá a nájomné bolo dohodnuté vo výške XX,- eur / mX / rok na základe zmluvy z XX.XX.XXXX. J. výška nájomného za uvedené parcely vyplýva i zo zmluvy o nájme pozemkov č. X. - W.. - NZ - XXXX/XXXX, ktorá sa nachádza na č.l. XX spisu, ako i z nájmovej zmluvy č. X. - W.. - NZ - XXXX/XXXX z XX.X.XXXX, ktorá sa nachádza na č.l. XXX spisu.

XX. Z fotografií na č.l. XX - XX spisu z obdobia XX.X.XXXX, X.X.XXXX, X.X.XXXX a XX.X.XXXX a XX.X.XXXX mal súd preukázané, že prevažná časť predajných stánkov uvedeného nebytového priestoru vo vlastníctve žalovaných bola v uvedených dňoch vyhotovenia fotografií otvorená. Z fotografie na č.l. XXX spisu z dátumu XX.X.XXXX mal súd preukázané, že predajné stánky v uvedenom nebytovom priestore boli v uvedený deň zatvorené.

XX. Z povolení, ktoré sa nachádzajú na č.l. XXX - XXX spisu súd zistil, že P. úradom v W. bolo žalovanému v 1/ rade udelené povolenie na uzatvorenie prevádzky v období od X.X.XXXX do 30.4.2016, od 1.1. do 30.4.2017 a od 1.10.2017 do 30.4.2018

15. Žalovaný v 1/ rade na pojednávaní konanom dňa 14.3.2019 potvrdil, že nebytový priestor súpisné číslo XXX na parc. č. XX/X nadobudol na dražbe ako fyzická osoba ešte pred získaním živnostenského oprávnenia, pričom dražobná cena bola zaplatená ním zo spoločných finančných prostriedkov, ktoré mal s manželkou, žalovanou v X.rade. V tom čase s manželkou nemali zrušené W. a ani nebola uzatvorená notárska zápisnica, že by nadobudnutie tejto nehnuteľnosti nespádalo pod režim bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

XX. Z výsluchu svedka W. D., nar. X.XX.XXXX, zamestnanca X. národného múzea v W., v pracovnom zaradení ako správca parku od X.X.XXXX súd zistil, že park, ktorý spravuje sa nachádza v bezprostrednej blízkosti B. D., ktorú vlastní žalovaní. X. uviedol, že podľa neho táto prevádzka

žalovaných je otvorená celoročne, teda každý mesiac v roku. F., že i v zimnom období je táto prevádzka otvorená X - 5 dní do týždňa, možno v časovom rozpätí kratšom ako v iných ročných obdobiach. Svedok potvrdil, že zámok je otvorený celoročne, turistická sezóna sa začína začiatkom marca a trvá do septembra. Svedok potvrdil, že v zimnom období turisti navštevujú v blízkosti ESSO - LINKY zoologickú záhradu. V prevádzke žalovaných sa predáva v zimnom období to isté čo v lete, okrem zmrzliny.

17. Svedkyňa Eva Farkašová, nar. 10.5.1961, ktorá je zamestnankyňou SNM v Bojniciach v pracovnom zaradení ako vedúca ekonomického oddelenia, zamestnaná od roku 2005 uviedla, že žalovaného pozná. Jeho prevádzka ESSO LINKY slúži na prevádzkovanie jeho podnikateľskej činnosti predaj tovaru, rýchleho občerstvenia a suvenírov v prevádzke ESSO LINKY. Svedkyňa uviedla, že jeho prevádzka je otvorená celoročne, aj keď v mesiacoch mimo sezóny nie úplne pravidelne. Uviedla, že zámok je otvorený celoročne. V zimnom období turisti navštevujú kúpele, ZOO, tiež tam chodia kvôli vyhladke a zámku. Potvrdila, že prevádzka žalovaných býva otvorená aj v zime, ale nie pravidelne. Svedkyňa ďalej potvrdila, že priamo vedľa ESSO LINKY je hneď stánok približne o rozlohe 24 m<sup>2</sup>, kde je stanovený nájom 260,- eur / m<sup>2</sup> ročne, ktorý však v zime nie je otvorený, je to prevádzka predajne zmrzliny. Ďalej uviedla, že v blízkosti ESSO LINKY, vedľa zámocekej reštaurácie sú ďalšie stánky, ktoré sú prenajaté šiestim nájomcom. Celoročný nájom všetkých týchto stánkov je okolo 16 000,- eur, pričom nájom predstavuje v rozpätí od 240 do 505,- eur / m<sup>2</sup>, pričom sa jedná o celoročný prenájom, nielen počas sezóny. Svedkyňa potvrdila, že majú aj sezónny prenájom, jedná sa však o pultový predaj - ambulatný predaj, kedy po skončení dňa si odnesú predajné miesto. Prenájom vtedy trvá od jari do jesene, v tomto prípade výška nájmu počas sezóny, na ktorú je uzavretá nájomná zmluva je v rozpätí 415 - 680,- eur / m<sup>2</sup> za rok, z čoho sa prepočíta alikvotná časť nájmu počas trvania nájomného vzťahu, teda na sezónu, čo vychádza okolo 9000,- eur spolu.

18. Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu, alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

19. Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy, s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

20. Podľa § 139 ods.1 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

21. Po zhodnotení vyššie uvedeného zisteného skutkového stavu dospel súd k právnomu záveru, že žaloba žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia voči obom žalovaným v 1. a v 2. rade je v celom rozsahu opodstatnená. Z výsledkov vykonaného dokazovania podľa názoru nesporne vyplýva, že nebytový priestor, prevádzková jednotka B. D. so súpisným číslom XXX, ktorá je zapísaná na LV č. XXXX v k. ú. W., ktorá je v uvedenom LV zapísaná vo výlučnom vlastníctve len žalovaného v 1. Rade, je podľa názoru súdu v podielovom spoluvlastníctve oboch žalovaných v 1. a v 2. rade u každého v 1-ici, a to z dôvodu, že z výsledkov vykonaného dokazovania v tomto konaní i v konaní 11C 240/94 vyplýva, že predmetnú nehnuteľnosť, uvedený nebytový priestor, získal žalovaný v 1. rade na verejnej dražbe, konanej dňa 16.10.1991, za právneho trvania manželstva so žalovanou v 2. rade, z finančných prostriedkov patriacich do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, čo potvrdil v tomto konaní samotný žalovaný v 1. Rade, na základe čoho v zmysle § 143 Občianskeho zákonníka patrila do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných v 1. a v 2. rade. Uvedenú skutočnosť, že uvedená nehnuteľnosť patrila do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných v 1. a v 2. rade súd konštatoval i v rozsudku 11C 240/94, proti ktorému žalovaní v 1. a v 2. rade nepodali odvolanie. Z výsledkov vykonaného dokazovania v tomto konaní ďalej vyplýva, že rozsudkom tunajšieho súdu sp. zn. 8C 100/02 z 23.5.2005 bolo bezpodielového spoluvlastníctvo manželov, žalovaných v 1. a v 2. rade zrušené, a keďže žalovaní v 1. a v 2. rade v konaní nepredložili súdu žiaden listinný dôkaz o tom, že by k vysporiadaniu bezpodielového spoluvlastníctva manželov po jeho zrušení došlo dohodou alebo rozhodnutím súdu v tom zmysle, že by uvedená nehnuteľnosť prešla do výlučného vlastníctva žalovaného v 1. rade, v zmysle zákonnej fikcie uvedenej v § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka platí, že uvedená nehnuteľnosť prešla do podielového spoluvlastníctva oboch žalovaných v 1. a v 2. rade, u každého v rovnakom podiele, t.j. u každého v 1-ici, a preto je pasívne legitimovaná v konaní i žalovaná v 2/ rade.

22. Z výsledkov vykonaného dokazovania ďalej vyplýva, že medzi žalobcom a žalovanými v 1. a v 2. rade ohľadom užívania parc. č. XX/X, ktorá je vo výlučnom vlastníctve žalobcu, na ktorej je postavený nebytový priestor prevádzkovej jednotky ESSO LINKY v podielovom spoluvlastníctve žalovaných, nie je uzavretá žiadna nájomná, resp. iná zmluva, z čoho vyplýva, že užívajú predmetnú nehnuteľnosť bez právneho dôvodu, pričom žalovaný v 1. rade za užívanie predmetnej nehnuteľnosti platí žalobcovi sumu stanovenú ako výšku bezdôvodného obohatenia v rozsudku 11C 240/94 z 26.1.1998, t.j. sumu vo výške 634,40 eur ročne, čo predstavuje 2,92 eur / m<sup>2</sup> / ročne. Žalobca sa v tomto konaní domáhal doplatenia a vydania bezdôvodného obohatenia zo strany žalovaných za obdobie máj 2016 - máj 2018 vo výške 3051,20 eur, čo je rozdiel medzi sumou 4 320,- eur, čo predstavuje výšku ročnej odplaty za užívanie tohto pozemku vo výške 2 160,- eur / ročne, čo predstavuje 9, 943 / m<sup>2</sup> / ročne, ktorú výšku ročnej odplaty za užívanie tohto pozemku stanovila znalkyňa G.. Y. N. v znaleckom posudku č. XX/XXXX a sumou 634,40 eur ročne, ktorú platil žalovaný v 1. rade i v uvedenom žalovanom období. Podľa názoru súdu výšku bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetnej nehnuteľnosti, ktorú stanovil tunajší súd v rozsudku 11C 240/94 - 108 z 26.1.1998 s prihliadnutím ku skutočnosti, že od toho času uplynulo viac ako 20 rokov nemožno akceptovať pre stanovenie výšky bezdôvodného obohatenia žalovaných v 1. a v 2. rade za žalované obdobie, t.j. máj 2016 - máj 2018. Žalobca v tomto konaní predložil listinný dôkaz, a to znalecký posudok Ing. Y. N. č. XX/XXXX, ktorá v uvedenom znaleckom posudku stanovila v článku X.X, bod 3.2.2 uvedeného znaleckého posudku, a to tým spôsobom, že vychádzala z všeobecnej hodnoty uvedeného pozemku vypočítaného metódou polohovej diferenciácie, pri návratnosti investície 15 rokov, úrokovej miere 0,13% a výšku nájmu potom stanovila v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, a to na sumu 9,943 eur / m<sup>2</sup> / rok, čo predstavuje 2 157,63 eur / rok a po zaokrúhlení 2 160,- eur / rok. Znalkyňa v uvedenom znaleckom posudku vypočítala i nájom predmetného pozemku stanovený porovnaním na základe nájomných zmlúv uvedených v bode 3.1, článku 3, bod 3.1.1, v zmysle ktorého zistila nájomnú hodnotu pozemku 154,28 eur / m<sup>2</sup> za rok, na základe čoho zistila výšku ročného nájomného uvedeného pozemku vo výške 33 478,76 eur ročne. Na základe toho potom konštatovala, že po výpočte nájmu za pozemky porovnávacou metódou zistila, že nájom pozemku za rok je väčší ako všeobecná hodnota pozemku, čo nie je prípustné, preto výpočet nájmu porovnávacou metódou považovala za nepoužiteľný. Znalkyňa tiež uviedla, že len pozemky v nájme pána Gotzla boli sčasti relevantné a jednalo sa len o dva pozemky, pričom z nájomných zmlúv na č.l. 45 a 130 spisu vyplýva, že sa jedná o nájomné dohodnuté vo výške 60,- eur / m<sup>2</sup> / rok a nájomné vo výške 10,- eur / m<sup>2</sup> / rok, pričom znalkyňa vyššie uvedeným spôsobom / nie porovnávacou metódou/ stanovila výšku obvyklého nájomného uvedeného pozemku vo výške 9,943 eur / m<sup>2</sup> / rok, teda ešte v nižšej výške ako je v prípade týchto dvoch pozemkov, ktoré prichádzali do úvahy pri výpočte porovnávacou metódou. Žalovaný v 1/ rade v konaní tvrdil, že takto stanovené obvyklé nájomné tohto pozemku je neprimerane vysoké, pričom pri výške nájmu žiadal zohľadniť sezónny charakter jeho stavby. V tej súvislosti súd udáva, že žalovaní v konaní nepredložili súdu žiadny listinný ani iný dôkaz, ktorý by svedčil o tom, že v žalovanom období máj 2016 - máj 2018 by bolo obvyklé nájomné za porovnateľný pozemok v nižšej výške, ako stanovila znalkyňa v uvedenom znaleckom posudku, preto podľa názoru súdu v tomto smere neudržali dôkazné bremeno, a preto súd na ich námietky ohľadom skutočností, že sa jedná o neprimerane vysokú výšku stanoveného nájomného neprihliadal. Čo sa týka ďalších námietok žalovaných, že je potrebné pri výpočte bezdôvodného obohatenia zohľadňovať sezónnosť stavby, ktorá je postavená na parcele vo vlastníctve žalobcu, v tej súvislosti je potrebné uviesť, že súd sa nestotožňuje s uvedeným názorom. Podľa názoru súdu tým, že nehnuteľnosť vo vlastníctve žalovaných v 1. a v 2. rade je postavená na pozemku vo vlastníctve žalobcu celoročne a žalobca je teda celoročne obmedzovaný vo využívaní uvedeného pozemku iným spôsobom, resp. je vylúčený z možnosti využívania tohto pozemku v období keď žalovaní nevyužívajú svoju prevádzku ESSO LINKY v bežnom rozsahu /v zimnom období/, preto súd dospel k názoru, že výška obvyklého nájomného stanoveného znalkyňou Ing. Y. N. vo výške 9,943 eur / m<sup>2</sup> / ročne, patrí žalobcovi za užívanie tejto nehnuteľnosti celoročne. V tej súvislosti je taktiež potrebné uviesť, že z vykonaného dokazovania, a to zo svedeckých výpovedí, ako i z vyššie uvedených fotografií vyplýva, že žalovaný v 1. rade prevádzkuje nebytový priestor prevádzkovej jednotky ESSO LINKY celoročne, a teda i v zimnom období s výnimkou ojedinelých dní, čo vyplýva z vyššie uvedených svedeckých výpovedí Evy Farkašovej a Branislava Lukáča, pričom z vyššie uvedených fotografií jednoznačne vyplýva, že uvedená prevádzková jednotka žalovaných je prevádzkovaná v prevažnom rozsahu i v zimných mesiacoch, a to napriek tomu, že žalovaný v 1. rade získal povolenie na uzatvorenie prevádzky v období od 1.1. do 30.4.2017 a od 1.10.2017 do 30.4.2018, č.l. 156 a 157 spisu, i v ktorom období mal prevádzku nesporne otvorenú, čo vyplýva z vyššie uvedených svedeckých výpovedí i fotografií.

23. Preto súd na základe všetkého vyššie uvedeného dospel k záveru, že žaloba žalobcu je opodstatnená a žalovaní v 1. a v 2. rade sú povinní vydať bezdôvodné obohatenie za obdobie máj 2016 - máj 2018 vo výške 3 051,20 eur, čo predstavuje rozdiel v odplate za užívanie uvedeného pozemku, určenej v znaleckom posudku vo výške 4 320,- eur a sumou 1 268,80 eur za 2 roky, ktorú zaplatili žalovaní. Čo sa týka tvrdenia zástupcu žalovaných, že žalobca nemôže žiadať vydať bezdôvodné obohatenie späťne od mája 2016, keďže v tom čase, ešte ani nepožiadali žalovaných o určenie vyššieho obvyklého nájomného dohodou resp. znaleckým posudkom, v tej súvislosti súd udáva, že súd sa s uvedeným právnym názorom nestotožňuje, pretože taktiež žalovaným nič nebránilo / ak sa nechceli bezdôvodne obohacovať/ zistiť výšku obvyklého nájomného za porovnateľný pozemok za žalované obdobie a takéto platiť v žalovanom období, prípadne sa na primeranej výške bezdôvodného obohatenia so žalobcom dohodnúť, a keďže žalobca v konaní preukázal, že výška obvyklého nájomného v žalovanom období je vo výške stanovenej znalkyňou vo vyššie uvedenom znaleckom posudku, súd zastáva názor, že toto sú žalovaní v 1. a v 2. rade povinní vydať i za spätné, žalované obdobie.

24. Keďže žalovaní v 1. a v 2. rade nevydali bezdôvodné obohatenie žalobcovi po doručení výzvy v liste zo dňa 15.12.2017, súd ich zaviazal v súlade s § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov i k zaplateniu úrokov z omeškania od 30.12.2017 do zaplatenia, a to v lehote jedného mesiaca od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

25. O nároku žalobcu na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 C.s.p. v spojitosti s § 255 ods. 1 C.s.p.. V konaní bol úspešný žalobca, preto súd rozhodol tak, že mu priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, a to vo vzťahu k obom žalovaným v 1/ a 2/ rade, ktorí boli v konaní v celom rozsahu neúspešní.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí ( ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku, čo sa ním sleduje a podpis), označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne ( odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1,2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa ustanovení o výkone rozhodnutia Civilného sporového poriadku a Exekučného poriadku.