

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 12C/248/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3116202372  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 04. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:3116202372.17

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v spore žalobcu: MAJAMIT, s.r.o., so sídlom Braneckého 14, Trenčín, IČO: 36 784 991, zast.: JUDr. Marek Doktor, advokát so sídlom Legionárska 7735/31B, Trenčín, proti žalovanému: Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum, so sídlom Hlohovecká 2, Lužianky, IČO: 42 122 007, zast.: JUDr. Pavol Gráčík, advokát so sídlom Farská 40, Nitra, o zaplatenie sumy 35.941,74 eura s príslušenstvom, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 28.720,55 eura s 8 %- ným úrokom z omeškania ročne od 30.3.2016 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietla.

III. Súd priznáva žalobcovi náhradu trov konania ako aj trov odvolacieho konania v rozsahu 59,82 %, ktorú je povinný žalobcovi zaplatiť žalovaný s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 11.2.2016 domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 35.941,74 eura s príslušenstvom, čo odôvodnil tým, že žalovaný užíval nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu prinajmenšom v období od 11.2.2012 do 14.9.2012 a domáha sa od neho vydania bezdôvodného obohatenia, pričom jeho výška je uplatnená v súlade so znaleckým posudkom č. 46/2011 vyhotoveným Ing. O. na základe objednávky samotného žalovaného, hodnote nehnuteľností zodpovedá ročný nájom - 60.455 eur, potom za 217 je to suma 35.941,74 eura.

2. Okresný súd Nitra vo veci rozhodol dňa 3.6.2019 rozsudkom č.k. 12C/248/2016-281 tak, že vo výroku I. návrh na prerušenie konania zamietol, vo výroku II. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 35.941,74 eura s 8 %- ným úrokom z omeškania ročne od 30.3.2016 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, vo výroku III. vo zvyšnej časti úroku z omeškania žalobu zamietol, vo výroku IV. priznal žalobcovi náhradu trov konania v plnej výške.

3. Proti uvedenému rozsudku podal žalovaný odvolanie, Krajský súd v Nitre uznesením č.k.9Co/207/2019-401 zo dňa 11.8.2020 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku (II.) a vo výroku o trovách konania (IV.) zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Zamietnutie návrhu na prerušenie konania a zamietajúci výrok rozsudku už nadobudli právoplatnosť.

4. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že vznesená námietka premlčania je nedôvodná, čo sa týka žalovaného jedná sa o subjekt verejného práva s poukazom na ust. § 261 ods.3 písm. d/ ObZ a je preto potrebné na daný vzťah aplikovať ustanovenia ObZ § 261 ods.2 . Aj zo zriaďovacej

listiny žalovaného je zrejmé, že bol zriadený za účelom výskumu a vývoja, čo sú verejné potreby a premlčacia doba sú 4 roky. Podstatná časť činnosti žalovaného je výskum, len jeden bod je výroba. Proti rozsudku OS Trenčín podali odvolanie. V odvolaní sa podrobne vyjadrujú k otázke trvania nájmu a k výške uplatnenej sumy. S návrhom na prerušenie konania nesúhlasí, tomuto súdu nič vo veci nebráni rozhodnúť, konania nie sú právoplatne skončené. Jedná sa o používanie pozemku bez právneho dôvodu, bez nájomnej zmluvy, jedná sa o bezdôvodné obohatenie. Pre určenie nie je možné použiť ust. zák. 504/2003. Poukazoval na znalecký posudok, ktorý si dal vypracovať žalobca aj žalovaný. Sám žalovaný toto spočiatku akceptoval, až keď zistil že sa jedná o tak vysokú sumu, toto neakceptoval. Stanovisko žalobcu je také, že zmluva je neplatná pre rozpor so zákonom, s poukazom na § 41 OZ, nie je časť zmluvy možné oddeliť. V takom prípade nastáva bezdôvodné obohatenie a to podľa znaleckého posudku O. alebo P.. Čo sa týka bezdôvodného obohatenia hovoríme o čase, kedy nie je uzatvorená nájomná zmluva, preto nie je možné postupovať podľa zákona, nie je možné postupovať ani podľa znaleckého posudku F., kde bola nesprávne zadaná úloha, sám žalovaný si dal vypracovať znalecký posudok, nezaoberal sa tým, že sa jedná o poľnohospodársku pôdu, sám žalovaný najskôr navrhol sumu 40.000 eur, v zmysle znaleckého posudku to bolo 60.000 a 90.000, potom navrhol 2,5%-ta zo znaleckého posudku O., čo bolo 16.500. Je potrebné vychádzať zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, obrana žalovaného je účelová, vytvorená až v čase, keď zistil, že nie je schopný platiť také vysoké nájomné. Bezdôvodné obohatenie hovorí o obvyklom nájmom, v danom prípade sa jedná o zastavané plochy a nádvorcia v intraviláne, nie o poľnohospodársku pôdu. Poukazoval na spôsob užívania nehnuteľnosti. Po rozhodnutí vo veci Krajským súdom v Nitre k veci uviedol, že je potrebné rozlišovať vzťah k pozemkov, ktoré sa nachádzali pod stavbami a vzťah k pozemkom, ktoré nie sú zastavané. Z rozhodnutia Krajského súdu v Nitre nevyplýva že, v časti pozemkov, ktoré nie sú zastavané, je žaloba podaná dôvodne, v tejto časti je pasívne legitimovaný žalovaný. Žalobca trvá na bezdôvodnom obohatení za všetky pozemky, minimálne však za pozemky, ktoré nie sú zastavané a to je parc. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, tieto skutočnosti vyplývajú z LV, na týchto parcelách sa nenachádza žiadna stavba. To, že žalovaný tieto pozemky užíva, nie je sporné, sám to tvrdil. Na danú vec je potrebné aplikovať ustanovenia Obchodného zákonníka. Pokiaľ bude navrhnutý dôkaz vykonania obhliadky, jej účelom má byť preukázanie zastavania príslušných pozemkov stavbami, nie užívanie nehnuteľností v rozhodnom období. Obhliadku navrhol len z opatrnosti pre prípad, že by bolo sporné, ktoré nehnuteľnosti sú zastavané stavbami. Prílohou ZP P. F. je aj predmetný LV, z ktorého je zrejmé na ktorých pozemkoch sa stavby nachádzajú a na ktorých nie. Žalovaný ani teraz nerozporoval užívanie nehnuteľností. Krajský súd v tejto veci prijal k tejto otázke jasný a odlišný právny názor, ktorým je súd v konaní viazaný a teda iné rozhodnutie Krajského súdu nie je relevantné, proti nemu podali dovolanie. Petitom žaloby nie je vymedzenie pozemkov, ich rozsah je zrejmý z nájomnej zmluvy ako aj doložením znaleckých posudkov. Je nesporné, že minimálne v časti nezastavaných pozemkov a teda k výške odplaty bezdôvodného obohatenia k nej prislúchajúcich, by mal žalobe vyhovieť aj teraz. Námitka žalovaného, že neužíval pozemky v celom rozsahu, avšak konkrétne nevie určiť v akom rozsahu, je nedôveryhodná, bola vznesená po viac ako 4 rokoch tohto konania, celý areál je oplotený, je zrejmé, že žalovaný ho užíva v celom rozsahu, tým vymedzili aj rozsah užívania, z fotografií vyplýva, že sa jedná o oplotený ucelený areál, fotografie sú z tohto roka vyhotovené žalobcom. Poukazoval na bod 17 uznesenia Krajského súdu, v ktorom je výslovne uvedené, že výška bezdôvodného obohatenia sa určuje ako suma vynakladaná v danom mieste a čase za užívanie príslušnej nehnuteľnosti. Krajský súd nikde neuviedol, že by výška bezdôvodného obohatenia bola určená nesprávne, že by bola sporná. Krajský súd jasne definoval otázky, ktoré boli sporné a táto medzi nimi nie je, a ani neuviedol, že by ju mal okresný súd prehodnotiť. Nie je rozhodujúce ako žalovaný nehnuteľnosti užíval. Nemôže ísť na ľarchu žalobcu, podstatné je že ich užíval, to nerozporuje. Pokiaľ ide o rozhodnutie Krajského súdu v Nitre v inej veci, tak platí naďalej, že to nie je v tejto veci záväzná, nemôže zvrátiť právny názor súdu v tejto veci, nakoľko vo svojej podstate Krajský súd povedal, že výška bezdôvodného obohatenia je v takomto prípade určená právnym predpisom, ktorým je zákon o nájme poľnohospodárskej pôdy, čo je však zjavný právny nezmysel, pretože tento zákon žiadne takéto ustanovenia neobsahuje. A práve naopak základnú otázku Krajský súd posúdil tak, že bezdôvodné obohatenie patrí vo výške obvyklého nájmu, okrem toho že by bolo určené osobitným predpisom a tento predpis je podľa neho zákon o nájme poľnohospodárskej pôdy, ktorý žiadne takéto ustanovenie neobsahuje. V jednoduchosti v tomto duchu podali dovolanie.

5. Zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že oslovil p. riaditeľku X., stretnutie sa týkalo uzatvorenia novej nájomnej zmluvy. Dohodli sa na uzatvorení nájomnej zmluvy na krátku dobu, kým si dajú vypracovať znalecký posudok, dohodli sa, že potom uzatvoria riadnu nájmnú zmluvu. Preto bola

zmluva uzatvorená na krátky čas, bolo to pol roka, ten čas mal stačiť na objednávku a vypracovanie znaleckých posudkov. Mal vypracovaný znalecký posudok od p. P., žalovaný od p. O.. Dohodli sa, že bude akceptovať ich znalecký posudok, mali uzatvoriť nájomnú zmluvu, po vypočítaní nájom vychádzal na 60.000 eur. Žalovaný sa vyjadril, že sú príspevková organizácia, že nemajú peniaze, potom prebehli asi 1-2 stretnutia, dohadovali sa na výške nájmu. Najskôr navrhli sumu 40.000 eur, potom 2,5%-ta zo znaleckého posudku = 16.500 eur. S tým nesúhlasil. Dohoda bola taká, že zmluva o nájme sa uzatvorí na krátku dobu a potom sa budú držať znaleckého posudku, nedošlo k žiadnej dohode. Zmluva bola podpísaná na základe požiadavky p. riaditeľky, bolo to z dôvodu, aby neužívali pozemky bez riadnej zmluvy, aby to mali ošetrené, preto sa tam dala len symbolická suma nájomného 200 eur, súhlasil s tým, pretože dohoda bola taká, že potom uzavruť riadnu zmluvu s poukazom na vypracovaný znalecký posudok. Nehnuteľnosti nadobudol od nejakej spoločnosti, kúpna cena bola 1.100.000 eur bez DPH, kúpna cena bola uhradená v hotovosti, časť pozemkov bola zastavaná, vedel, že pozemky boli využívané za poľnohospodárskym účelom alebo nejaká vývojová činnosť. Návrh zmluvy predložila p. riaditeľka. Pozemky sú v zastavanom území obce, mal informácie, že výskumná činnosť neprebíha, má skončiť. Pokiaľ by žalovaný vo svojej činnosti pokračoval, dohodli by sa na riadnom nájme podľa znaleckého posudku. Ak by činnosť ukončili, mal pozemky pod nimi, cena je 80-100 eur/m<sup>2</sup>. Pozemky by sa dali odčleniť, dali by sa využívať na iný účel.

6. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že v prípade ak právnické osoby okrem iných účelov výslovne nespĺňajú podmienku výrobného charakteru, len vtedy možno aplikovať režim ObZ. Jednou z činností je výrobný charakter, preto nie je možné aplikovať režim ObZ. Je potrebné skúmať, či sa zabezpečujú potreby všeobecného záujmu nemajúce výrobný alebo obchodný charakter. Keďže zabezpečujú potrebu všeobecného záujmu, ktorá má aj výrobný charakter, je zrejmé, že režim ObZ aplikovať nemožno. Vzniesol námietku premlčania. Podľa záverov rozsudku OS Trenčín 39Cb/136/2013 zo dňa 29.3.2017 je nájomná zmluva je stále účinná, nemôže ísť o bezdôvodné obohatenie. Žalobca voči predloženému rozsudku podal odvolanie. Rovnako prebieha pred tunajším súdom pod sp. zn. 32Cb/89/2012 konanie o zaplatenie síce odlišnej ale stále sumy za užívanie tých istých nehnuteľností. Vec bola odvolacím súdom vrátená. Keďže prebiehajú prinajmenšom dve konania s predmetnou vecou priamo súvisiace, navrhol konanie prerušiť až do právoplatného skončenia oboch uvedených konaní. V oboch súvisiacich konaniach sa totiž rieši otázka trvania pôvodnej nájomnej zmluvy medzi stranami sporu a rovnako otázka režimu bezdôvodného obohatenia/plnenia zo zmluvy. Výška sumy, ktorú si žalobca uplatňuje je 100 násobne vyššia než mu prináleží. Nájomná zmluva je platná. Pokiaľ by súd vec posúdil tak, že nájomná zmluva je neplatná, nárok žalobcu by posúdil ako bezdôvodné obohatenie, odplatu za užívanie je potrebné posúdiť v tom zmysle o čo sa žalovaný obohatil, bol ustanovený znalec za účelom určenia ceny poľnohospodárskej pôdy. Obligatórnou náležitosťou nájomnej zmluvy je dočasnosť, nie uvedenie konkrétnej dĺžky trvania nájomnej zmluvy. Strany v predmetnej veci mali vôľu uzatvoriť nájomnú zmluvu. Ak by súd napriek tomu vychádzal z toho, že v predmetnej veci je potrebné uvažovať o bezdôvodnom obohatení a nie o výške plnenia z nájomnej zmluvy, v predmetnej veci sa režim zákona č. 504/2003 uplatní na určenie výšky odplaty za užívanie predmetných nehnuteľností. Výška náhrady za bezdôvodné obohatenie sa odvodzuje od prospechu, ktorý získala obohatená strana. S ohľadom na charakter pozemku, charakter stavieb na ňom postavených, je možné vyvodiť taký záver, že bezdôvodné obohatenie v predmetnej veci musí zodpovedať tomu účelu, na ktorý predmetné pozemky obvykle slúžia a ten je súladný režimu zákona č. 504/2003. Žiadal žalobu zamietnuť, resp. priznal žalobcovi odplatu vo výške, ktorá zodpovedá pre prípad nájomného uzatvorenej nájomnej zmluve a pre prípad bezdôvodného obohatenia výpočtu zo ZP Ing. F. za dané obdobie. Vo zvyšnej časti žiadal žalobu zamietnuť. Po rozhodnutí vo veci Krajským súdom v Nitre k veci uviedol, že žalobca si uplatňuje svoj nárok za obdobie 11.2.2012 - 14.9.2012, ak navrhuje vykonať dôkaz v podobe obhliadky miesta, toto nijako neprispieje k objasneniu skutkového stavu. Žalovaný na predmetných nehnuteľnostiach svoju činnosť už niekoľko mesiacov nevykonáva. Podľa súčasnej evidencie vyplývajúcej z LV č. XXXX došlo v r. 2019 k vypracovaniu geometrického plánu, a nehnuteľnosti tak ako sú uvedené v žalobe resp. v dnes vymedzenom rozsahu nie sú totožné so stavom zodpovedajúcim súčasnej katastrálnej evidencii. Žalobca mal dostatočne dlhý časový priestor na to, aby svoj nárok s ohľadom na závery odvolacieho súdu formulované primárne v bode 27 aj náležite uviedol, čo nespravil ani na dnešnom pojednávaní. V súčasnosti uplatňovaný nárok žalobcu nie je s ohľadom na záväzné odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu náležite špecifikovaný a preto je ho potrebné zamietnuť v plnom rozsahu z dôvodu neurčitosti žaloby. Navrhoval, aby súd zobral do úvahy rozsudok odvolacieho súdu č.k. 26Cob/64/2018-450 zo dňa 13.6.2019, v ktorom došlo zo strany súdu k priznaniu nároku žalobcovi za užívanie nehnuteľnosti v takom rozsahu ako vyplýva zo znaleckého posudku Ing. F., ktorý bol v

tejto priamo súvisiacej veci súdom ustanovený znalec. Podľa jeho výpočtu je odplata za užívanie predmetných nehnuteľností vo výške 650 eur/ročne, čo pre toto konanie s ohľadom na uplatňovaný počet 217 dní ako žalované obdobie predstavuje sumu 386,44 eura, čo je maximálny nárok, ktorý možno žalobcovi v tomto konaní priznať, pričom aj tento nárok zahrňuje tie nehnuteľnosti, ktoré sú zastavané. Rozhodnutie odvolacieho súdu ešte nezohľadňuje argumentáciu NS SR 8Cdo/186/2018. Poukazovala na právne závery odvolacieho súdu. Žalobca nedôvodne prenáša dôkazné bremeno na žalovaného v časti určenia rozsahu užívania predmetných pozemkov. Ak žalobca tvrdí, že prinajmenšom v nezastavanej časti je jeho nárok dôvodný, v tomto prípade je na jeho ľarchu, aby zdôvodnil a najmä preukázal užívanie každého jedného m<sup>2</sup> z týchto pozemkov. Objektívne ani nie je možné, aby ktokoľvek užíval každý jeden m<sup>2</sup> pozemkov. V súčasnosti žalovaný môže prehlásiť len to, že tak ako je špecifikovaná výmera pozemkov nebola žalovaným nikdy v celosti užívaná, vždy to bolo užívanie v časti tejto výmery, ktorú však žalovaný špecifikovať t.č. nevie a ani to nie je jeho dôkazné bremeno. Žalobca nešpecifikoval svoj návrh v intenciách odvolacieho súdu, žalobca musí špecifikovať rozsah užívania pozemkov. Otázka určenia správnej výšky bezdôvodného obohatenia je otázkou právnou, nie odbornou na posúdenie znaleckým posudkom. Najprv musí súd alebo zadávateľ posudku stanoviť znalcovi aký posudok má vypracovať. Teda v predmetnom konaní, v ktorom bol vypracovaný ZP Ing. F., mu bolo súdom výslovne nariadené, aby nehnuteľnosti ocenil ako poľnohospodársku pôdu hoci podľa nášho názoru a z LV je úplne zrejmé že o poľnohospodársku pôdu nejde. Bezdôvodné obohatenie zodpovedá sumám vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie vecí s prihliadnutím na druh právneho dôvodu. Je zrejmé, že hodnota nehnuteľností môže byť len jedna, musí byť určená ako všeobecná hodnota nehnuteľnosti a z nej vyplývajúca obvyklá hodnota nájomného. Odvolací súd v tomto konaní výslovne uviedol, že sa k správnosti určenia výšky bezdôvodného obohatenia vyjadrovať nebude lebo to je predčasné. Vyvodiť si z toho správnosť zrušeného rozhodnutia je absurdné. Žalovaný užíval hoci doteraz nepreukázanej časti iba tak ako mu to umožňuje jeho zriaďovacia listina čo v nadväznosti na ust. zák. 504/2003 Zb. zákonov dáva jednoznačný záver, že užíval tieto pozemky ako poľnohospodársku pôdu a nie nejakú komerčnú prevádzku kde by dosahoval zisk. V tejto rovine odkazoval výslovne na body 40-42 rozsudku 26Cob/64/2018-450, kde odvolací súd jasne dôležitú hmotnoprávnu otázku posúdil medzi tými istými stranami a pri tých istých skutkových okolnostiach líšiacich sa iba časom v rámci ktorého sa nič nezmenilo. Ak súd prvej inštancie má za to že žalobcov nárok sa javí čiastočne dôvodný, pričom s týmto nesúhlasí, aby pre účely priznania výšky nároku zohľadnil závery posudku Ing. F., ktoré v rámci spôsobu určenia výšky bezdôvodného obohatenia založeného na totožných skutkových okolnostiach s výnimkou času. Žalobcovi prislúcha odplata vo výške 386,44 eura a vo zvyšnej časti je žalobu potrebné určite zamietnuť.

7. Svedkyňa L. X. na pojednávaní uviedla, že v r. 2010 bola štatutárom právneho predchodcu žalovaného, mala na starosti aj majetok a jeho obhospodarovanie. V r. 2010 ju navštívil vlastník pozemkov, vyjadril sa, že ich chce predať, požiadala ho, aby s predajom počkal, nemali finančné prostriedky, v r. 2011 chcela záležitosť s pozemkami riešiť, žalovaný tam mal farmu 30 rokov, p. farár povedal, že pozemky predal, pár dní na to sa ozval nový majiteľ, predložil doklady, že je vlastníkom časti pozemkov. Navrhol nájomné, ktoré bolo vysoké. Zhova ju kontaktoval konateľ žalobcu, že má záujem uzavrieť nájomnú zmluvu, došlo k uzavretiu zmluvy na kratšie obdobie. Chcela zmluvu na dlhšie obdobie, žalobca nechcel na to pristúpiť. Kto vypracoval návrh zmluvy nevie, postupovali podľa predchádzajúcej zmluvy s farnosťou, mala právny referát. Myslí, že predchádzajúce nájomné bolo 300 eur, konateľ žalobcu oznámil sumu, ktorá bola niekoľkonásobne vyššia. Zmluva bola uzavretá len na kratšiu dobu s tým, že výškou nájmu sa budú zaoberať ďalej. Vec nechala na posúdenie odborníkom, tí sa vyjadrili v tom zmysle, že žalobca nemá dôvod pýtať také vysoké nájomné. Vec som potom dala riešiť na právne zastupovanie. Nájomná zmluva bola dojednaná na 7 mesiacov, pretože konateľ žalobcu odmietol uzavrieť zmluvu na dlhšie obdobie. Konateľ žalobcu navrhol cenu, ktorá bola predtým dojednaná s farnosťou, súhlasila s tým. Žalovaný dal vypracovať znalecký posudok na ocenenie nehnuteľnosti, posudok je podstatný pre určenie nájomného. Bola tam farma, plánovali ďalej jej prevádzku, predpokladala uzatvorenie nájomnej zmluvy.

8. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom právneho zástupcu žalobcu, žalovaného, zástupcu žalobcu, svedkyne, oboznámením sa s obsahom spisu a zistil tento skutkový a právny stav:

Žalobca bol od r. 2011 do 14.9.2012 výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX vedenom pre okres K., obec K. K., katastrálne územie K. K. a to parcely č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 25.579m<sup>2</sup> parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 45m<sup>2</sup>

parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 537m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 14m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 388m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 293m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 556m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 502m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 736m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 755m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 98m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 232m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX záhrady o výmere 1.244m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 542m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 911m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 1.195m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 146m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 164m<sup>2</sup>  
parcely č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 384m<sup>2</sup>.

Predmetné nehnuteľnosti užíval žalovaný prinajmenšom v období od 11.2.2012 do dňa 14.9.2012, kedy žalobca prestal byť ich vlastníkom, o čo svedčí rozhodnutie Správy katastra Trenčín o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech spoločnosti DOTON, s r.o. zo dňa 14.9.2012.

Medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom bola dňa 1.2.2011 uzatvorená Zmluva o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností. Výška nájomného bola určená dohodou zmluvných strán na sumu 200 eur, za celé obdobie trvania nájomného vzťahu od 1. 2.2011 do 31.8.2011. Nájomný pomer bol uzatvorený na dobu určitú od 1.2.2011 do 31.8.2011.

Zo znaleckého posudku č. 46/2011 vypracovaného znalcom Ing. K. O. vyplýva, že žalovaný ako zadávateľ posudku si objednal u znalca vypracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností. Zo záveru znaleckého posudku vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľností je 666.000 eur.

Zo znaleckého posudku č. 1/2014 vypracovaného znalcom Ing. P. F., ktorého úlohou bolo stanoviť hodnotu pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy ako aj hodnotu ich obvyklého nájmu /užívania/ ako poľnohospodárskej pôdy a nie z hľadiska všeobecnej hodnoty vyplýva, že hodnota pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy 8.400 eur a hodnota nájmu pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy je 650 eur/rok.

Žalobca vyzýval žalovaného výzvou zo dňa 2.9.2011 na uzavretie zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností, vo výzve bolo uvedené, že nájomný vzťah založený zmluvou zo dňa 1.2.2011 skončil dňa 31.8.2011 a prenajímateľ nemá záujem na obnovení zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností zo dňa 1.2.2011. Zaslal žalovanému nový návrh nájomnej zmluvy a v prípade ak návrh zmluvy akceptovaný nebude, list predstavuje výzvu na vrátenie prenajatých pozemkov. Žalobca opakovane vyzýval žalovaného k uzavretiu zmluvy svedčí o tom predžalobná výzva - pokus o zmier zo dňa 29.12.2011, návrh na uzavretie nájomnej zmluvy zo dňa 23.8.2011, výzva na osobné rokovanie zo dňa 26.10.2011. Odpoveďou na výzvy žalobcu bolo stanovisko žalovaného k návrhu zmluvy zo dňa 6.10.2011, kde žalovaný ponúkol odplatu za užívanie nehnuteľností za obdobie od 1.9.2011 do 31.12.2011 vo výške 2,5%-ta hodnoty určenej znaleckým posudkom žalovaného, ktoré uhradí titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Takúto ponuku žalovaného obsahovala aj jeho stanovisko zo dňa 12.9.2011.

Na Okresnom súde Trenčín prebieha pod sp.zn. 39Cb/136/2013 konanie o vypratanie nehnuteľností.

Na Okresnom súde Nitra prebiehalo pod sp.zn. 32Cb/89/2012 konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré si žalobca uplatňuje od žalovaného za obdobie od 1.9.2011 do 10.2.2012, kde žalovanému bola uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 89,30 eura s príslušenstvom. Rozhodnutie Okresného súdu Nitra bolo potvrdené rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 26Cob/64/2018-450 zo dňa

13.6.2019, kde súd pri rozhodovaní vo veci vychádzal pri výške bezdôvodného obohatenia z hodnoty obvyklého nájomného ako poľnohospodárskej pôdy a nie ako všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Proti uvedenému rozhodnutiu podal žalobca dovolanie.

Žalobca predložil fotografie vyhotovené žalobcom v spise na č.l.433-441, ktorými preukazuje, že sa jedná o oplotený areál.

Z LV č. XXXX vyplývajú nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto sporu a ktoré sú zastavané, jedná sa o nasledovné parcely:

- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 537 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 388 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 293 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 556 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 502 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 736 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 755 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 911 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.195 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 146 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 164 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 384 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m<sup>2</sup>.

Nasledovné parcely zastavané nie sú:

- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25.579 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 98 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: záhrada o výmere 1.244 m<sup>2</sup>,
- pozemok parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 542 m<sup>2</sup>.

Celková výmera zastavaných nehnuteľností je 7.003m<sup>2</sup> a celková výmera nezastavaných nehnuteľností je 27.365m<sup>2</sup>.

9. Žalobca sa podanou žalobou domáha od žalovaného zaplata sumy 35.941,74 eura s príslušenstvom, čo odôvodnil tým, že žalovaný užíval nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu prinajmenšom v období od 11. 2. 2012 do 14. 9. 2012 a domáha sa od neho vydania

bezdôvodného obohatenia, pričom jeho výška je uplatnená v súlade so znaleckým posudkom č. 46/2011, vyhotoveným Ing. O. na základe objednávky samotného žalovaného, hodnote nehnuteľností zodpovedá ročný nájom 60.455 eur, potom za 217 dní je to suma 35.941,74 eura. Výroky súdu prvej inštancie o zamietnutí návrhu na prerušenie konania a zamietajúci výrok vo zvyšnej časti úroku z omeškania sú už právoplatné.

10. Žalovaný vzniesol námietku premlčania. Poukazoval na to, že žalobca si uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 11.2.2012 do 14.9.2012, žalobca doručil žalobu súdu dňa 11.2.2016. Na záväzkový vzťah je potrebné aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka, v § 107 OZ je stanovená dvojročná premlčacia doba, predmetom činnosti žalovaného je aj výrobná a obchodná činnosť, čím je vylúčené posudzovanie žalovaného ako právnickej osoby podľa ustanovenia § 261 ods. 3 písmeno d/ a ods. 4 Obchodného zákonníka. Podľa § 261 ods. 3 písmeno d/ ObZ., na účely odseku 2 subjektom verejného práva je právnická osoba, ktorá spĺňa požiadavky podľa odseku 4. Podľa § 261 ods. 4 ObZ., právnická osoba podľa odseku 3 písm. d) je osoba založená alebo zriadená na účel plnenia potrieb všeobecného záujmu, ktoré nemajú výrobný alebo obchodný charakter, a  
a) je úplne alebo z väčšej časti financovaná subjektom verejného práva podľa odseku 3 písm. a) až d),  
b) je kontrolovaná subjektom verejného práva podľa odseku 3 písm. a) až d) alebo  
c) subjekt verejného práva podľa odseku 3 písm. a) až d) vymenúva alebo volí viac ako polovicu členov jej riadiaceho orgánu alebo kontrolného orgánu. Tieto ustanovenia Obchodného zákonníka však neboli účinné v rozhodnom období /rok 2012/ .

11. Podľa § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka účinného do 31.1.2013 touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi štátom, samosprávnou územnou jednotkou alebo právnickou osobou zriadenou zákonom ako verejnoprávna inštitúcia, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti. Na tento účel sa za štát považujú aj štátne organizácie, ktoré nie sú podnikateľmi, pri uzavieraní zmlúv, z ktorých obsahu vyplýva, že ich obsahom je uspokojovanie verejných potrieb.

Podľa § 261 ods. 5 Obchodného zákonníka účinného do 31.1.2013 pri použití tejto časti zákona podľa odsekov 1 a 2 je rozhodujúca povaha účastníkov pri vzniku záväzkového vzťahu.

Podľa § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka účinného do 31.1.2013 zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona, a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, spravujú sa príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a týmto zákonom.

Podľa § 397 Obchodného zákonníka účinného do 31.1.2013, ak zákon neustanovuje pre jednotlivé práva inak, je premlčacia doba štyri roky.

12. S poukazom na citované zákonné ustanovenia v bode 11. odôvodnenia rozsudku a s poukazom na zriaďovaciu listinu žalovaného číslo 4691/2014-250 zo dňa 4.11.2014 súd dospel k záveru, že žalovaný je právnická osoba, bol zriadený za účelom plnenia potrieb všeobecného záujmu, ktoré nemajú výrobný alebo obchodný charakter, priamo zo zriaďovacej listiny žalovaného vyplýva, že predmet činnosti žalovaného je zameraný okrem pár bodov vo všetkých ostatných bodoch svojej činnosti na výskum a vývoj, ktorý nemá ani obchodný, ani výrobný charakter. Aj keď niektoré predmety činnosti žalovaného majú obchodný a výrobný charakter rozhodujúce je, že žalovaný má v prevažujúcej miere aj iné predmety činnosti. Preto na právny vzťah medzi žalobcom a žalovaným je potrebné aplikovať ustanovenia Obchodného zákonníka a aplikovať premlčaciu dobu podľa Obchodného zákonníka, ktorá je 4 roky a preto nárok žalobcu premlčaný nie je, nakoľko si uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 11.2.2012 do 14.9.2012 a žaloba bola súdu doručená dňa 11.2.2016. Tak ako uviedol Krajský súd vo svojom rozhodnutí na jednej strane vystupoval žalobca ako podnikateľ v súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou, čo nemusí vždy znamenať zároveň predmet jeho podnikateľskej činnosti a na druhej strane vystupoval žalovaný ako štátna organizácia, príspevková organizácia zriadená Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky, teda verejnoprávna inštitúcia zabezpečujúca verejné potreby, na danú vec je potrebné aplikovať Obchodný zákonník. Podľa zriaďovacej listiny bol žalovaný založený za účelom plnenia verejnoprospešných činností, a to kompletného výskumu a zhromažďovania poznatkov z oblasti trvalo udržateľného využívania a

ochrany prírodných, predovšetkým pôdných zdrojov a vody pre pestovanie rastlín a chov zvierat, zabezpečenie kvality, bezpečnosti, inovácií a konkurencieschopnosti potravín i nepotravinárskych výrobkov poľnohospodárskeho pôvodu, produkčného i mimoprodukčného vplyvu poľnohospodárstva na životné prostredie a rozvoj vidieka a transfer poznatkov poľnohospodárskeho výskumu užívateľom. Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum v oblasti svojich kompetencií predstavuje hlavnú organizáciu Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR pre implementáciu zásad inteligentnej špecializácie v oblasti poľnohospodárskeho a potravinárskeho výskumu a vývoja, ako jednej zo zákonných oblastí špecializácie Slovenskej republiky z pohľadu dostupných vedeckých kapacít.

13. Ďalej si súd ako predbežnú otázku riešil otázku platnosti, či neplatnosti Zmluvy o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností zo dňa 1.2.2011, ktorá bola uzatvorená na dobu určitú od 1.2.2011 do 31.8.2011 a výška nájomného bola určená dohodou zmluvných strán na sumu 200 eur, za celé obdobie trvania nájmu vzťahu od 1. 2.2011 do 31.8.2011.

14. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma na 5 rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 15 rokov.

Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jeho určenia, pričom výške nájomného je najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.

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

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

15. S poukazom na citované zákonné ustanovenia v bode 14. odôvodnenia tohto rozsudku súd dospel k záveru, že Zmluva o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností zo dňa 1.2.2011 je absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 OZ a to z nasledovných dôvodov : Nájomná zmluva odporuje svojim obsahom zákonu č. 504/2003 Z.z. konkrétne v bode doby nájmu, kde je rozpor s ustanovením § 8 ods.1 zákona č. 504/2003 Z.z., keď zákon hovorí o dobe nájmu najmenej 5 rokov a nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu 7 mesiacov. Keďže ide o podstatnú zložku zmluvy - dobu nájmu, nie je možné aplikovať ustanovenie § 41 OZ, pretože ak ide o podstatnú zložku právneho úkonu, spôsobuje to neplatnosť celého právneho úkonu. V uzatvorenej zmluve zo dňa 1.2.2011 obe strany zhodne vyjadrili vôľu uzatvoriť krátkodobú zmluvu na 7 mesiacov, pričom je nesporné, že takéto dojednanie je v rozpore s ustanovením § 8 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z., ktorý určuje minimálnu dĺžku prenájmu na dobu 5 rokov. Súd skúmal aj okolnosti a dôvody uzatvorenia krátkodobej zmluvy, zaoberal sa vôľou oboch zmluvných strán a dospel k záveru, že práve krátkodobý charakter zmluvy bol podstatnou náležitosťou zmluvy, tá bola zámerne uzatváraná na takú krátku dobu, pretože strany sporu sa dohodli na uzatvorení nájomnej zmluvy na krátku dobu, kým si dajú vypracovať znalecké posudky, aj strana žalobcu, aj strana žalovaného, čo sa aj stalo, dohodli sa, že potom uzatvoria riadnu nájomnú zmluvu, preto bola zmluva uzatvorená na krátky čas, ten čas mal stačiť na objednávku a vypracovanie znaleckých posudkov. Aj keď svedkyňa X. uviedla, že nájomná zmluva bola dojednaná na 7 mesiacov, pretože konateľ žalobcu odmietol uzavrieť zmluvu na dlhšie obdobie, súd jej vyjadrenie nepovažoval za pravdivé v kontexte ďalších dôkazov, s poukazom na to, že sám žalovaný zadal dňa 29.4.2011 znalcovi Ing. O. úlohu stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, sama svedkyňa sa vyjadrila, že mala právne oddelenie, ktoré muselo mať vedomosť o tom, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu najmenej 5 rokov, veď tak bola uzatvorená aj nájomná zmluva z roku 2005 s Rímskokatolíckou cirkvou, farnosťou Trenčianska Teplá. O nepravdivosti tvrdení svedkyne svedčí aj bolo stanovisko žalovaného k návrhu zmluvy zo dňa 6.10.2011, kde žalovaný ponúkol odplatu za užívanie nehnuteľností za obdobie od 1.9.2011 do 31.12.2011 vo výške 2,5%-ta hodnoty určenej znaleckým posudkom žalovaného, ktoré uhradí titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Takúto ponuku žalovaného obsahovala aj jeho stanovisko zo dňa 12.9.2011. Sám žalovaný si bol vedomý toho, že žalobca má nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Neplatnosť dojednaní o dobe nájmu spôsobuje neplatnosť zmluvy o nájme ako celku s poukazom na vôľu strán a konkrétne

okolnosti danej veci, keď vôľou strán bolo uzatvorenie zmluvy o nájme na krátku prechodnú dobu za nízku odplatu, po uplynutí ktorej uzatvoria za nových podmienok novú zmluvu. V ustanovení § 10 ods. 1 zákon č. 504/2003 Z.z. hovorí o výške nájmu najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu a výška nájomného bola určená na sumu 200 eur na 7 mesiacov, pričom je otázne, čo 200 eur na 7 mesiacov je 1 % hodnoty pozemkov. Krajský súd v Nitre vo svojom rozhodnutí vyslovil právny názor, že sa stotožňuje s posúdením nájomnej zmluvy zo dňa 1.2.2011 ako neplatnej pre neplatné dojednanie doby nájmu a k rovnakému záveru dospel aj Krajský súd v Nitre v rozhodnutí zo dňa 13.6.2019 č.k. 26Cob/64/2018-450 / bod 15.odôvodnenia

16. Ďalej sa súd v konaní musel vysporiadať s otázkou pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v tomto konaní. Tak ako uviedol Krajský súd v Nitre vo svojom rozhodnutí vecnou legitímáciou sa rozumie stav vyplývajúci z hmotného práva, v rámci ktorého je jeden z účastníkov nositeľom oprávnenia (je aktívne legitímovaný) a druhý účastník je nositeľom právnej povinnosti (je pasívne legitímovaný). Nedostatok vecnej legitímácie (aktívnej alebo pasívnej) vedie vždy k zamietnutiu návrhu meritórnym rozhodnutím (rozhodnutie NS SR sp. zn. 4 Cdo 53/2001, NS SR sp. zn. 1 Cdo 99/2012, 2 Cdo 283/2013, 3 Cdo 201/2007). V bode

17. svojho rozhodnutia Krajský súd v Nitre uviedol, že otázkou pasívnej legitímácie vo vzťahu k bezdôvodnému obohateniu sa zaoberal NS SR v rozhodnutí sp. zn. 8Cdo 186/2018, v ktorom uviedol, že v súdnej praxi boli riešené viaceré prípady vydania bezdôvodného obohatenia titulom užívania cudzej nehnuteľnosti (pozemku) bez nájomnej zmluvy, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec. Majetkovým vyjadrením prospechu získaného užívaním cudzej veci je peňažná suma, ktorá zodpovedá sumám vynakladaným obvykle v danom mieste a čase na užívanie veci i s prihliadnutím na druh právneho dôvodu (zmluvného typu alebo vecného práva k cudzej veci), ktorým sa spravidla zakladá právo užívania, vzhľadom na jeho rozsah a spôsob; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady porovnáva s obvyklou hladinou nájomného, ktoré by bol nájomca povinný plniť za normálnych okolností, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Ak sa vychádza zo zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie získané plnením bez právneho dôvodu, je treba z hľadiska pasívnej legitímácie posúdiť, kto bezdôvodné obohatenie získal. V podstate ide o zodpovedanie otázky, kto užíva cudziu nehnuteľnosť (pozemok) bez nájomnej zmluvy, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec a v čom toto užívanie spočíva. Rozhodujúcim je teda výklad slova "užívanie", t. j. v čom spočíva užívanie pozemku, keď je na ňom postavená stavba vo vlastníctve osoby odlišnej od vlastníka pozemku. Podľa názoru dovolacieho súdu je potrebné pod týmto pojmom rozumieť umiestnenie samotnej stavby na cudzí pozemok. Jej samotné umiestnenie totiž bráni vlastníkovi pozemku, tento užívať riadnym spôsobom. K obohateniu vlastníka stavby potom dochádza už zo samotného titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie užívať stavbu. Je potom výlučne vecou jeho rozhodnutia, či bude stavbu užívať sám, alebo ju bezplatne alebo odplatne prenechá inému. Povinnosť poskytovať náhradu vlastníkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, stíha vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom realizuje svoje vlastnícke právo. Z rovnakých dôvodov nie je podstatné ani to, či príp. komu prináša užívanie stavby zisk. Poskytnuté plnenie je plnením bez právneho dôvodu a bezdôvodne sa teda obohatil ten, kto je vlastníkom stavby na cudzom pozemku, a nie napr. jej nájomca. Je potrebné si uvedomiť, že pod "užívaním cudzieho pozemku" je potrebné v tomto prípade chápať jeho zastavanie cudzou stavbou (nie užívanie samotnej stavby). Vzhľadom na uvedené, dovolací súd v tomto rozhodnutí uzavrel, že právny názor odvolacieho súdu, podľa ktorého je v prípade užívania cudzieho pozemku bez právneho titulu umiestnením stavby na ňom pasívne vecne legitímovaný ten, kto stavbu užíva (napr. i jej domnelý vlastník, oprávnený držiteľ) a to z dôvodu, že užívanie stavby je vždy súčasne i užívaním pozemku, na ktorom je stavba postavená, nemožno považovať za správny. V takomto prípade sa bezdôvodne obohacuje skutočný vlastník stavby na cudzom pozemku, kedy k jeho obohateniu dochádza už zo samotného titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie užívať stavbu.

17. Podľa § 2 ods. 1 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu na účely tohto zákona majetkom štátu sú veci vo vlastníctve Slovenskej republiky vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva Slovenskej republiky.

Podľa § 2 ods. 2 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu Slovenská republika ako právnická osoba vlastní majetok a nakladá s ním prostredníctvom správcov majetku štátu v súlade s týmto zákonom. Správca podľa § 1 ods. 1 písm. a), b) a d) môže nadobúdať majetok len do vlastníctva štátu. Správca majetku štátu vykonáva právne úkony pri správe majetku štátu v mene štátu. Správca koná v mene štátu

pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku štátu, ktorý spravuje, alebo sporného majetku, ktorého správcom by mal byť podľa tohto zákona alebo podľa osobitných predpisov.

Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu správa majetku štátu je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku štátu, ktorý mu štát zveril do správy.

Podľa § 3 ods. 2 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu správca je oprávnený a povinný majetok štátu užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, nakladať s ním podľa tohto zákona, udržiavať ho v riadnom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a dbať, aby nedošlo najmä k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu alebo zmenšeniu.

18. Čo sa týka pasívnej vecnej legitímácie žalovaného súd dospel k záveru, že žalovaný je v konaní pasívne vecne legitímovaný len v časti nezastavaných nehnuteľností, pretože z LV č. XXXX okres K., obec K. K., kat. úz. K. K. vyplýva, že vlastníkom budov - skladu olejov, dielne a garáže, vrátnice, váhy, ovčína I, koniarne, príst. na letn. výb., ovčína II., skladu mech. prostr., ovčína III., sýpky, ovčína JUZO 15, senníka, admin. budovy a bytového domu, postavených na parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX a XXXX/XX je Slovenská republika, pričom žalovaný je len správcom, v tejto časti nehnuteľností nie je žalovaný pasívne vecne legitímovaný, práve s poukazom na to, že vlastníkom uvedených budov na pozemkoch patriacich v rozhodnom období žalobcovi je Slovenská republika a žalovaný je len ich správcom a nemohlo dôjsť k bezdôvodnému obohateniu na strane žalovaného, pretože bezdôvodne sa mohol obohatiť len ten, kto je vlastníkom stavby na cudzom pozemku a nie správca. Žalobca trval na podanej žalobe v celom rozsahu, vyjadril sa len v tom smere, že špecifikoval parcely, ktoré sú zastavané a ktoré nie sú zastavané, netvrdil, že by žalobca v rozhodnom období bol vlastníkom niektorej zo spomínaných stavieb. Potom súd je toho názoru, že žalovaný je pasívne vecne legitímovaný len v rozsahu nezastavaných parciel budovami, konkrétne parcela registra "C" parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25.579 m<sup>2</sup>, parcela registra "C" parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 98 m<sup>2</sup>, parcela registra "C" parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: záhrada o výmere 1.244 m<sup>2</sup>, parcela registra "C" parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 542 m<sup>2</sup>, spolu o výmere 27.365m<sup>2</sup>, pretože v prípade parciel, ktoré sú zastavané budovami, sa bezdôvodne obohacuje skutočný vlastník stavby z titulu vlastníckeho práva.

19. Nárok žalobcu súd posúdil ako bezdôvodné obohatenie, keďže žalovaný užíval predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, bez platnej nájomnej zmluvy. Aj Krajský súd v Nitre vo svojom rozhodnutí vyslovil, že nárok žalobcu je potrebné posúdiť titulom bezdôvodného obohatenia a zaoberal sa aj otázkou pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v tomto konaní.

20. Podľa § 451 ods. 1 OZ, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 OZ, 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.

Podľa § 456 OZ, 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.

Podľa § 458 ods. 1 OZ 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.

Podľa § 458 ods. 2 OZ, s predmetom bezdôvodného obohatenia sa musia vydať aj úžitky z neho, pokiaľ ten, kto obohatenie získal, nekonal dobromyseľne.

Podľa § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka, ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, vzniká veriteľovi, ktorý si splnil svoje zákonné a zmluvné povinnosti, právo požadovať z nezaplatených úrokov z omeškania vo výške dohodnutej v zmluve, a to bez potreby osobitného upozornenia.

Podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka, ak výška úrokov z omeškania nebola dohodnutá, dlžník je povinný platiť úroky z omeškania v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.

21. V konaní nebolo sporné počas trvania sporu až do rozhodnutia Krajského súdu v Nitre v prejednávacom spore, že žalovaný užíval v rozhodnom období nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto sporu, počas trvania sporu nenamietal, že by tomu tak nebolo a tak súd túto okolnosť považoval za nespornú, skutkové tvrdenia žalobu, ktoré žalovaný nepoprel súd považoval za nesporné aj s poukazom na ustanovenie § 151 ods. 1 CSP. Tieto skutočnosti začal žalovaný namietat až po rozhodnutí veci a preto ich súd považoval za účelové, urobené v snahe vyhnúť sa plneniu. Z nesporných skutočností sa predsa následne po štyroch - piatich rokoch trvania sporu nemôžu zrazu stať sporné skutočnosti. Na pojednávaní dňa 9.11.2020 právny zástupca žalovaného uviedol, že žalovaný na predmetných nehnuteľnostiach svoju činnosť už niekoľko mesiacov nevykonáva, predmetom konania je však od 11.2.2012 do 14.9.2012. Ani fotografie predložené žalobcom nachádzajúce sa v spise na č.l. 433-441 nič nevytvrdzujú o rozhodnom období od 11.2.2012-14.9.2012. Že by žalovaný v tomto období nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto sporu neužíval v konaní tvrdené žalovaným nebolo, až následne po rozhodnutí veci Okresným súdom Nitra a Krajským súdom v Nitre. Ani z výpovede svedkyne L. X., ktorá bola štatutárom právneho predchodcu žalovaného a mala na starosti aj majetok a jeho obhospodarovanie nevyplývalo, že by žalovaný sporné nehnuteľnosti neužíval v celom ich rozsahu, vypovedala, že žalovaný tam mal farmu 30 rokov. Z jej výpovede vyplýva, že sporná bola otázka nájomného, nikdy nebola sporná výmera. V konaní súd dospel k záveru, že nezastavané pozemky stavbami vo výlučnom vlastníctve žalobcu boli po určitý čas užívané žalovaným bez akéhokoľvek právneho titulu a bez toho, že by mu za to bola platená náhrada. V dôsledku toho došlo na jeho úkor k získaniu bezdôvodného obohatenia, ktoré spočíva v získaní majetkovej hodnoty subjektom, ktorý pozemky užíval bez poskytovania náhrady. Majetkovú hodnotu v uvedenom zmysle totiž získa (obohatí sa) nielen ten, komu sa zvýšili aktíva alebo znížili pasíva, ale aj ten, komu sa neznižili aktíva, hoci by sa inak - pokiaľ by existoval právny dôvod plnenia - jeho majetkový stav zmenšil, pretože za prijímané plnenie by musel poskytovať náhradu. O plnenie bez právneho dôvodu ide preto tiež v prípade užívania pozemkov bez nájomnej či inej zmluvy alebo iného titulu. Keďže príjemca takéhoto plnenia nie je - vzhľadom na povahu plnenia - schopný vrátiť ho, je povinný nahradiť bezdôvodné obohatenie vo forme peňažnej náhrady (§ 458 ods. 1 OZ). Pretože účelom je tu odčerpať prostriedky bezdôvodne sa obohacujúceho, ktoré získal na úkor iného, treba výšku plnenia za užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu odvodzovať od prospechu, ktorý získal obohatený. Užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravidla právo užívania veci vzhľadom na jeho rozsah a spôsob zakladá; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Obvyklé nájomné je nájomným tržným /uznesenie NS SR sp.zn. 5Cdo/8/2009/. Žalovaný užíval v období od 11.2.2012 do 14.9.2012 pozemky vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu. V žalovanom období neexistoval žiadny právny dôvod, na základe ktorého žalovaný nehnuteľnosti užíval, neexistovala žiadna nájomná zmluva. Žalovaný pozemky užíval a tým bránil ich využívaniu žalobcovi, prípadne tretím osobám bez ohľadu na konkrétny spôsob využitia. Výšku bezdôvodného obohatenia je potrebné určiť zo všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov ako hodnotu nájmu, ktorú by žalobca dostal od tretej osoby obvykle za užívanie predmetných pozemkov, podstata bezdôvodného obohatenia spočíva práve v tom, že žalobca má nárok na peňažnú náhradu za znemožnenie užívania pozemkov, ktorú by žalobca dostal obvykle, nebyť ich užívania žalovaným, pričom je bezpredmetné akým spôsobom užíval pozemky žalovaný, a to od tretej osoby, ktorej by pozemky poskytol do nájmu a preto je potrebné vychádzať zo všeobecnej hodnoty pozemkov, pretože práve v prípade poskytnutia pozemkov do nájmu tretej osobe by bola všeobecná hodnota pozemkov východiskovou hodnotou určenia výšky obvyklého nájomného za predmetné pozemky. Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia súd neprihliadal na spôsob a rozsah užívania pozemkov, nie je možné prihliadať na skutočnosť, že v zmysle nájomnej zmluvy boli pozemky určené na poľnohospodárske využitie, strany sporu neuzavreli žiadnu dohodu o tom akým spôsobom sa majú pozemky užívať. Preto nie je možné vychádzať zo znaleckého posudku Ing. F., ktorý vychádzal z hodnoty nájmu pozemkov ako poľnohospodárskej pôdy a nie z hodnoty obvyklého nájmu všeobecne, nevychádzal zo všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov. Znalec pri určení jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre výpočet výšky nájmu použil vyhlášku Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 38/2005 Z.z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav, čo je vykonávací predpis zákona

č. 330/1991 Zb. a s poukazom na ustanovenie § 43 ods. 2 hodnota pozemkov určená podľa tohto ustanovenia a spomínanej vyhlášky je použiteľná len pre potreby zákona č. 330/1991Zb. a nie je možné ju použiť pri stanovovaní hodnoty predmetných nehnuteľností. Predmetné pozemky nie sú poľnohospodárska pôda, sú to zastavané plochy a nádvorcia a v prípade jednej parcely záhrada. Výška bezdôvodného obohatenia bola stanovená v súlade so znaleckým posudkom č. 46/2001 vyhotoveným Ing. O., ktorý bol vyhotovený na základe objednávky samotného žalovaného, zo záveru znaleckého posudku vyplýva, že hodnota nehnuteľností nezastavaných stavbami je 531.958,31 eura, tejto hodnote nehnuteľností zodpovedá ročný nájom a teda aj výška bezdôvodného obohatenia za 217 dní od 11.2.2012 do 14.9.2012 je to suma 28.720,55 eura. Súd priznal žalobcovi nárok na úrok z omeškania vo výške 8 % ročne zo žalovanej sumy od 30.3.2016 do zaplataenia, nakoľko žalobca si uplatňoval úrok z omeškania odo dňa nasledujúceho po dni doručenia žaloby žalovanému, ktorému bola žaloba doručená dňa 29.3.2016 ako vyplýva z pripojenej doručky. Počiatok omeškania je určený správne, nakoľko v tom čase už bol žalovaný s plnením v omeškaní a výška úroku z omeškania je v súlade so sadzbou zákonných úrokov z omeškania platnou v období od 16.3.2016 pre obchodnoprávne vzťahy. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietol pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie žalovaného čo sa týka nehnuteľností zastavaných stavbami. Čo sa týka argumentov žalovaného a poukazovanie na rozhodnutie Krajského súdu v Nitre v obdobnej veci sp.zn. 26Cob/64/2018 k tomu súd uvádza, že s týmto sa celkom nestotožňuje, a vo veci bolo podané žalobcom dovolanie, takže spornou otázkou sa bude zaoberať Najvyšší súd SR. Okrem toho právny názor vyslovený Krajským súdom v Nitre v obdobnej prejednávanej veci nie je pre súd prvej inštancie záväzný. Súd sa prikláňa k tomu názoru, že v prípade neexistencie nájomnej zmluvy na užívanie sporných nehnuteľností nemožno použiť na určenie výšky bezdôvodného obohatenia výšku nájomného stanoveného právnym predpisom práve z dôvodu, že uplatnený nárok na plnenie je nárokom na vydanie bezdôvodného obohatenia a nie nárokom na zaplataenie nájomného a výška uplatneného nároku musí zodpovedať primeranej výške nájomného za prenajaté nehnuteľnosti v danom čase a mieste a súd určil výšku bezdôvodného obohatenia ako peňažnú čiastku, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom čase a mieste za porovnateľné užívanie prenajatie veci. Tu súd odkazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo/296/2008 zo dňa 30.3.2010. Právny predpis zákon č. 504/2003 Z.z. nie je právnym predpisom na posúdenie výšky bezdôvodného obohatenia, pretože výšku bezdôvodného obohatenia nijako neupravuje, týka sa zmluvy o nájme pozemku a následne nájomného pre prípad nájmu pozemku a platnej nájomnej zmluvy a nie bezdôvodného obohatenia, tento zákon spôsob vyčíslenia bezdôvodného obohatenia neupravuje, okrem toho sa v danom prípade nejedná o pozemky určené na poľnohospodárske účely, spôsob užívania pozemkov žalovaným nemôže byť na ťarchu žalobcu, predmetné pozemky majú omnoho vyššiu hodnotu a je možné ich užívať spôsobom, ktorý by žalobcovi priniesol omnoho vyššie nájomné. Nie je možné pri rozhodovaní veci o výške bezdôvodného obohatenia odkazovať na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5Cdo/8/2009, pretože zákon č. 504/2003 Z.z. neupravuje spôsob vyčíslenia bezdôvodného obohatenia, neupravuje výšku nájomného, ustanovuje len najnižšiu prípustnú hodnotu nájomného v § 10 ods. 1 a to 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, pričom ponecháva na dohodu strán nájomnej zmluvy výšku nájomného alebo spôsob jej určenia. Preto keďže nie je možné postupovať podľa právneho predpisu, ktorý by stanovil výšku bezdôvodného obohatenia, vyčíslenie výšky bezdôvodného obohatenia je potrebné určiť s ohľadom na peňažnú sumu, ktorú by bolo potrebné vynaložiť v danom čase a mieste za porovnateľné užívanie - prenajatie nehnuteľnosti.

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

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

Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

23. O trovách konania rozhodol súd podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 2 CSP tak, že v konaní čiastočne úspešný žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 59,82%. Výpočet náhrady trov konania je nasledovný: žalovaná suma bola 35.941,74 eura s príslušenstvom, priznaná bola suma 28.720,55 eura s príslušenstvom, zamietnutá bola žaloba v časti zaplataenia sumy 7.221,19 eura s príslušenstvom. Úspech žalobcu predstavuje 79,91 % a úspech žalovaného je 20,09 % , potom žalobca má nárok na náhradu trov konania vo výške  $59,82 \% / 79,91 \% - 20,09 \% = 59,82$

%/ O výške náhrady trov konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením vyšší súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Nitre prostredníctvom Okresného súdu Nitra (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§363 Civilného sporového poriadku).

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 odseku 1, 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.