

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/83/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4112236930
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 10. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Pátrovičová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:4112236930.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Pátrovičovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Denisy Šaligovej, v spore žalobcu: Mesto Nitra, so sídlom Nitra, Štefánikova 60, IČO: 00 308 307, proti žalovanému: A.. K. R. R. detektívna kancelária R.S.X., so sídlom X., Y. XX, X., IČO: 22 681 078, zastúpený JUDr. Norbert Kalmán, advokát so sídlom X., Sv. Beňadika 30/B, o zaplatenie 164.324,16 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu X. zo dňa 07. decembra 2018 č. k. 8C/93/2013-360, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti vo výroku I. a vo výroku III. o trovách konania **p o t v r d z u j e .**

Žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 164.324,16 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne od 16.03.2013 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Vo zvyšku žalobu zamietol. Žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Žalobca sa žalobou, doručenou súdu dňa 26.10.2012 domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy 164.324,16 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne od 26.10.2010 do zaplatenia, ako aj náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX pre kat. úz. B., obec X. ako parcela registra „C“ parcela č. XXXX- ostatné plochy o výmere 4757 m², predmetná nehnuteľnosť je súčasťou Z. v X. a je na jej umiestnený bývalý areál minigolfového ihriska. Žalobca so žalovaným uzatvoril dňa 24.10.2001 nájomnú zmluvu č.k. 63/2001/SMM, ku ktorej boli uzatvorené dodatky a to dodatok č. 1 zo dňa 30.06.2003 (č.j. 549/2003/PM), dodatok č. 2 zo dňa 23.10.2003 (č.j. 765/2003/OSM) a dodatok č. 3 zo dňa 02.02.2004 (č.j. 56/2004/OSM). Žalobca listom zo dňa 14.09.2006 č.j. OSM92782/06/431 odstúpil od nájomnej zmluvy, doručené žalovanému dňa 20.09.2006, ktorým dňom sa stalo odstúpenie aj účinné. Neplatnosť odstúpenia bolo predmetom sporu vedeného na Okresnom súde X. pod sp.zn. 15C/202/2006, v ktorom konaní Okresný súd X. rozsudkom sp. zn. 15C/202/2006-94 zo dňa 31.10.2007 v spojení s rozsudkom Krajského súdu X. sp. zn. 9Co/22/2008-115 zo dňa 05.06.2008 bola žaloba zamietnutá. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 05.09.2008. Napriek odstúpeniu a následnému sporu žalovaný predmetnú nehnuteľnosť naďalej užíva, pričom žalobca neuzavrel so žalovaným žiadnu ďalšiu či už ústnu alebo písomnú zmluvu, ktorej predmetom by bolo užívanie predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaný tak predmetnú nehnuteľnosť od 20.09.2006 užíva bez právneho dôvodu. Predmetom konania vedeného na Okresnom súde X. sp. zn. 25C/158/2010 je vypratanie predmetnej nehnuteľnosti, ktoré konanie nie je doposiaľ skončené. Ďalej predmetom konania vedeného na Okresnom súde X. pod sp. zn.

12C/285/2010 je vydanie bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie predmetnej nehnuteľnosti za obdobie od 02.09.2008 do 02.10.2010, ktorého výška je počítaná analogicky podľa nájmu obdobnej nehnuteľnosti na podobný účel v súlade so VZN X.. Predmetné konanie je prerušené do skončenia konania vedeného na Okresnom súde X. pod sp. zn. 18C/65/2011 o negatívne určenie vlastníckeho práva v opačnom procesnom postavení. Výška bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemku v majetku mesta za obdobie od 26.10.2010 do 04.01.2012 (správne 04.01.2011) bola vypočítaná podľa § 11 ods. 1 písm. e) v spojení s § 9 ods. 11 VZN mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta, t.j. za 1m a rok 17 eur, za 1m² a deň 0,0466 eura, v dôsledku čoho bezdôvodné obohatenie za deň predstavuje 221,68 eura a pri počte dní bezdôvodného obohatenia 71 bezdôvodné obohatenie za toto obdobie predstavuje sumu 15.739,28 eura. Ďalej za obdobie od 05.01.2011 do 29.09.2011 bola výška bezdôvodného obohatenia vypočítaná v súlade s § 11 ods. 1 písm. e) v spojení s § 9 ods. 11 VZN mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení dodatku č. 1, t.j. za 1 m a za rok 17 eur, za 1 m² a deň 0,0466 eura, v dôsledku čoho bezdôvodné obohatenie za deň predstavuje 221,68 eura a pri počte dní bezdôvodného obohatenia 268 predstavuje bezdôvodné obohatenie za toto obdobie sumu 59.410,24 eura. Za obdobie od 30.09.2011 do 29.02.2012 bola výška bezdôvodného obohatenia vypočítaná v súlade s § 9 ods. 11 v spojení s ods. 1 písm. e) prílohy č. 7 VZN mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení dodatkov č. 1 a 2, t.j. za 1 m a za rok 17 eur, za m² a deň 0,0466 eura, v dôsledku čoho bezdôvodné obohatenie za deň predstavuje 221,68 eura a pri počte dní bezdôvodného obohatenia 153 tak bezdôvodné obohatenie za toto obdobie predstavuje sumu 33.917,04 eura. Za obdobie 01.03.2012 do 30.04.2012 bola výška bezdôvodného obohatenia vypočítaná v súlade s § 9 ods. 11 v spojitosti s ods. 1 písm. e) prílohy č. 7 VZN mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení dodatku č. 1 a 2 a valorizácie prílohy č. 6 a 7, t.j. za 1 m a za rok 17,67 eur, za 2m a deň 0,0484 eura, v dôsledku čoho bezdôvodné obohatenie za deň predstavuje sumu 230,24 eura a pri počte dní bezdôvodného obohatenia 61 bezdôvodné obohatenie za toto obdobie predstavuje sumu 14.044,64 eura. Za obdobie 01.05.2012 do 26.10.2012 bola výška bezdôvodného obohatenia vypočítaná v súlade s § 9 ods. 11 v spojitosti s ods. 1 písm. e) prílohy č. 7 VZN mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom Mesta v znení dodatku č. 1 a 2, t.j. za 1 m za rok 17,67 eur, za deň 0,0484 eura, v dôsledku čoho bezdôvodné obohatenie za deň predstavuje sumu 230,24 eura a pri počte dní bezdôvodného obohatenia 179 bezdôvodné obohatenie za toto obdobie predstavuje sumu 41.212,96 eura. Žaloba okrem toho uviedol, že pôvodne dohovorovým účelom nájmu v zmysle nájmovej zmluvy bolo užívanie pozemku na výkon obchodnej činnosti trvalého charakteru žalovaného, pričom predmetný pozemok sa nachádza v mestskej časti R. H. pri X. ulici, teda v II. lokalite mesta X. § 9 ods. 11 VZN č. 21/2009. Vzhľadom na uvedené podľa názoru žalobcu vzniklo žalovanému voči žalobcovi bezdôvodné obohatenie ako majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu od 26.10.2010 do 26.10.2012 v celkovej výške 164.324,16 eura.

3. Žalovaný vo výpovedi na pojednávaní dňa 12.04.2017 uviedol, že sa zúčastnil verejnej obchodnej súťaže, ktorú vyhlásilo H. X., ktorú vyhral, nakoľko ponúkol najnižšie nájomné. V tomto areáli bolo minigolfové ihrisko, avšak celý areál bol spustnutý a zarastený, vyviezol odtiaľ 9 kontajnerov odpadkov. Vybudoval minigolfové dráhy, dal tam drevenice, ktoré tam stoja. Došlo k predĺženiu realizácie, lebo drevenice neboli dobre dokončené, musel ich reklamovať. Vybudoval tam jazierko, WC. Udržiava celý areál, aby nebol zarastený, kosí to a čistí. Minigolf tam je vybudovaný, avšak z dôvodu zrušenia zmluvy, to neprevádzkuje. S výškou nájomného nesúhlasí, lebo stavby sú len položené a obchodná činnosť sa neprevádzkuje. Náhodne zistil, že na celej tejto parcele boli prídelové listiny, čiže napriek LV na túto parcelu, v skutočnosti sú tam iní vlastníci. Predmetný pozemok nevypratá, lebo žalobca nie je právoplatný vlastník, sú to prídelci, s ktorými ma uzatvorenú zmluvu o budúcej zmluve a je s nimi dohodnutý.

4. Žalobca v písomnom vyjadrení zo dňa 08.12.2017 poukázal na nájomné zmluvy ohľadne prenájmov pozemkov v rozhodnom období na obdobný účel, a to nájomná zmluva č.j. 1820/2011/OM uzatvorená s nájomcom Dromos, s.r.o., nájomná zmluva č.j. 2069/2011/OM uzatvorená s nájomcom E. Y. (živnostník), nájomná zmluva č.j. 800/2011/OM uzatvorená s J. Y. SHERPO TRADE, nájomná zmluva č.j. 1055/10/OM uzatvorená s Wasabi Sushi Bar NR nájomná zmluva č.j. 770/10/OM uzatvorená s nájomcom H. Y., nájomná zmluva č. 1531/2010/OM s nájomcom E. Y. (živnostník), nájomná zmluva č.j. 951/2010/OM uzatvorená s nájomcom Dituria, a.s., nájomná zmluva č.j. 531/10/OM uzatvorená s nájomcom A.. J. L. (živnostník), nájomná zmluva č.j. 751/2010/OM s nájomcom A.. U. Y., nájomná zmluva č.j. 2045/2012/OM uzatvorená s nájomcom R. G. (živnostník), nájomná zmluva č.j. 1207/2012/OM uzatvorená s nájomcom J. G. (živnostník). Z uvedených nájomných zmlúv podľa žalobcu vyplýva, že

termínu realizácie a sprístupnenia areálu na nový termín koniec 31. december 2003. Dodatkom č. 3 k NZ č. 63/2001-SMM uzatvoreným dňa 02.02.2004 došlo na základe žiadosti nájomcu o predĺženie termínu realizácie a sprístupnenia areálu na nový termín: 31. máj 2004.

8. Zo súťažného návrhu žalovaného zo dňa 27.08.2001 vo veci Obchodnej verejnej súťaže - prenájmu pozemku parc. č. XXXX, kat.úz. B. súd prvej inštancie zistil, že žalovaný s potešením prijal oznámenie Mestského úradu X., oddelenie podnikateľskej činnosti, ktoré vyhlásilo obchodnú verejnú súťaž na prenájom a podnikateľské využitie pozemku parc. č. XXXX - kat. úz. B.. Tento areál bývalého minigolfového ihriska susedí s areálom detského dopraveného ihriska, ktorého je majiteľom, a ktoré v roku 2000 úspešne zrekonštruoval. O areál bývalého minigolfového ihriska mal záujem už v roku 1998, kedy podal na mestský úrad oddelenie správy mestského majetku žiadosť o jeho odkúpenie. V uvedenom areáli parc. č. XXXX, ktorý nazval „Oddychovo- relaxačný park“, budú tri dominantné na seba naväzujúce činnosti. Šport, kultúra a relaxačno oddychová zóna s prvkami ezoteriky. Keďže sa na každej mape mesta X. v časti Brezový háj objavuje ako orientačný bod minigolfové ihrisko, rozhodol sa pre jeho znovuvybudovanie. V areáli teda bude 18 minigolfových hracích polí, a na mieste, kde bola kedysi kolkáreň, by mala táto znova slúžiť svojmu účelu. Pri kolkárni je veľká betónová kocka, na ktorú keď položí čierno bielu dlažbu vznikne šachovnica, slúžiaca k využitiu tejto kráľovskej hry. Ďalej tam bude pieskovisko pre malé deti a počíta s úschovou lodí, kánoe pre prípad, že by bolo možné postaviť lodenicu na rieke X.. V mieste kde boli sociálne zariadenia, počíta s ich obnovením. V oblasti kultúrno-spoločenských aktivít mieni v areáli vybudovať malé pódium, ktoré bude slúžiť účinkujúcim umelcom rôznych žánrov, amatérov i profesionálov. Na tomto mieste budú mať svojich divákov, ktorí budú v parku na športoviskách, a ktorým bude k dispozícii dostatočné množstvo lavičiek, čím vlastne vznikne prírodný amfiteáter. Rôzne kultúrne podujatia hodlá organizovať aj pre starších obyvateľov X. v nedeľných popoludniach alebo popoludniach. Ďalšia časť tohto pozemku je pokrytá pomerne hustým stromovým porastom, čo chce využiť k vybudovaniu malého jazierka so štýlovým premostením, a to začne relaxačno-oddychová zóna, odkiaľ sa prejde k predajným stánkom s bonsajmi, ezoterikou, výrobkami ľudových umelcov a rôznych suvenírov mesta X.. Z predajných stánkov sa prejde do útulnej čajovne, z ktorej sa bude dať prejsť do úzkej relaxačnej pyramídy, kde bude hrať tichá ezoterická hudba. Všetky stavby budú vybudované z prírodných materiálov a budovy budú viac menej z dreva, aby v areáli nedošlo k rušivým momentom nesúladiu s okolitým prostredím. Počas návštevy rodičov s malými deťmi, bude samozrejme možné prejsť bránou do vedľajšieho areálu detského dopravného ihriska, ktoré už otvára pre širokú verejnosť. Na záver ku komerčnosti tohto projektu dodal, že nejde len o jeho biznis, ale hlavne o využitie zanedbaného priestoru a podchytenie mládeže a vôbec občanov mesta X. na kreatívne využitie voľného času. Podľa cenovej ponuky za prenájom pozemku žalovaný navrhol cenu prenájmu 60.000 Sk/rok, čo predstavuje na m² sumu 12,60 Sk. Areál predpokladá verejnosti sprístupniť v mesiaci jún 2003, teda 6 mesiacov pre termínom. Predkladané náklady za zrealizovanie tohto projektu sú odhadnuté sumou vo výške cca 3.850.000 Sk.

9. V žiadostiach o predĺženie doby sprístupnenia areálu žalovaný uviedol, že do časového sklzu sa nedostal vlastnou vinou a ubezpečil, že je naozaj v jeho záujme, čo najskôr sprístupniť celý areál, nakoľko mu sklz termínu otvorenia spôsobuje okrem iného aj stratu ušlých tržieb.

10. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca listom zo dňa 14.09.2006 od nájomnej zmluvy odstúpil, pričom odstúpenie bolo doručené žalovanému dňa 20.09.2006. Otázka platnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy žalobcom bola vyriešená v konaní pred prvoinštančným súdom rozsudkom Okresného súdu X. sp. zn. 15C/202/2006-94 zo dňa 31.10.2007, ktorým bol návrh žalovaného zamietnutý, rozsudok bol potvrdený aj rozsudkom Krajského súdu v X. sp. zn. 9Co/202/2008-115 zo dňa 05.06.2008. Žalovanému bola rozsudkom Okresného súdu X. sp. zn. 25C/158/2010-199 zo dňa 19.03.2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu X. sp. zn. 5Co/177/2013-226 zo dňa 18.06.2014 uložená povinnosť vypratať nehnuteľnosť - parcelu č. XXXX o výmere XXXX m², druh pozemku ostatné plochy, zapísanú na LV č. XXXX pre kat. úz. B., do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaný doposiaľ predmetnú nehnuteľnosť nevypratol a pozemok do dnešného dňa má oplotený a tento doposiaľ užíva.

11. Ďalej súd prvej inštancie v rozsudku podrobne uviedol znenia § 9, § 11, prílohy č. 7 VZN Mesta X. č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta aj v znení následných zmien. Vec právne posúdil podľa § 7 ods. 1, 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, § 451 ods. 1, 2, § 456 Občianskeho zákonníka

12. Konštatoval, že predmetom konania vedeného na Okresnom súde X. pod sp. zn. 18C/65/2011 bola žaloba žalovaného (A.. K.r) proti žalobcovi (H. X.), ktorou sa domáhal určenia, že H. X. v tomto konaní v postavení žalovaného nie je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v kat.úz. B., zapísaných na LV č. XXXX ako parcela č. XXXXX/X o výmere 7182 m2, parc. č. XXXX/X o výmere 211 m2, parc. č. XXXX o výmere XXXX m2, ktorá žaloba bola zamietnutá rozsudkom Okresného súdu X. sp. zn. 18C/65/2011-128 zo dňa 17.12.2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu X. sp. zn. 5Co/260/3014-147 zo dňa 15.04.2015. Predmetom konania vedeného na Okresnom súde X. pod sp. zn. 12C/285/2010 je žaloba žalobcu proti žalovanému na zaplatenie sumy 168.004,87 eura titulom bezdôvodného obohatenia a to za obdobie užívania pozemku žalovaným od 02.09.2008 do 02.09.2010. Rozsudkom Okresného súdu X. sp. zn. 12C/285/2010 zo dňa 04.12.2007 bolo žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovievané. Predmetné konanie doposiaľ nie je právoplatne skončené z dôvodu podaného odvolania žalovaného. Predmetom konania vedeného na Okresnom súde X. pod sp. zn. 10C/18/2012 bola žaloba žalobcov X.H. L., X.JC., obe zastúpené A.. K., proti žalovaným:1.Rímskokatolícka cirkev, Sídlná kapitula X., 2.H. X., o určenie neplatnosti zámennej zmluvy uzatvorenej v X. dňa 29.04.1992 medzi žalovaným v 1. a žalovaným v 2. rade, ktorej predmetom bola zámena nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX, kat.úz. B., parc. č. XXXX ako ostatná plocha o výmere XXXX m2, parc. č. XXXX/X ako ostatná plocha o výmere 11 530 m2. Predmetná žaloba bola zamietnutá rozsudkom Okresného súdu X. sp. zn. 10C/82/2012-67 zo dňa 16.01.2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v X. sp. zn. 5Co/141/2013-93 zo dňa 12.03.2014.

13. Súd prvej inštancie uviedol, že vykonaným dokazovaním dospel k záveru, že žaloba je čo do základu dôvodná. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že žalobca bol v spornom období od 26.10.2010 do 26.10.2012 vlastníkom nehnuteľnosti parcela registra „C“ parcela č. XXXX - ostatné plochy o výmere XXXX m2, nachádzajúca sa v kat. úz. B., okres X., obec X.. Ohľadne otázky vlastníctva k spornému pozemku zo strany žalobcu sa viedli na Okresnom súde X. viaceré konania, a to konanie pod sp.zn. 10C/18/2012 o neplatnosť zámennej zmluvy zo dňa 29.04.1992 medzi Rímskokatolíckou cirkvou a H.m X., pričom žalobu podali žalobkyne H. L. a E. L., zastúpené A.. K. proti žalovaným Rímskokatolícka cirkev, Sídlná kapitula X. a Mestu X.. Okresný súd X. vo veci rozhodol rozsudkom 10C/18/2012-67 zo dňa 16.01.2013, ktorým žalobu zamietol, ktorý rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v X. zo dňa 12.03.2014. Ďalej predmetom konania vedeného pod sp.zn. 25C/185/2011, predmetom ktorého bola žaloba o určenie rozsahu dedičstva podaná žalobkyňami H. L. a A.. E. L., zastúpené A.. K. proti žalovaným 1. Rímskokatolícka cirkev, 2. H. X., za účasti vedľajšieho účastníka EURO CITY PARK, a.s., predmetom ktorého bola aj sporná nehnuteľnosť, v ktorom konaní Okresný súd X. rozsudkom sp. zn. 25C/185/2011-327 zo dňa 21.08.2012 bola žaloba zamietnutá, ktorý rozsudok bol potvrdený aj rozsudkom Krajského súdu v X.. Ďalej otázka vlastníctva žalobcu k spornej nehnuteľnosti bola aj predmetom konania vedeného na Okresnom súde X. pod sp. zn. 18C/65/2011, predmetom ktorého bolo negatívne určenie vlastníctva žalobcu aj k spornej nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu, na návrh žalovaného proti žalobcovi. Rozsudkom OS NR 18C/65/2011-128 zo dňa 17.12.2013 bola žaloba zamietnutá, ktorý rozsudok potvrdil aj KS NR 5Co/260/2014-147. Okrem toho sa viedlo konanie na Okresnom súde X. pod sp. zn. 25C/185/2010, predmetom ktorého bolo vypratanie sporného pozemku žalovaným na základe žaloby žalobcu, ktorej bolo vyhovievané rozsudkom Okresného súdu X. sp. zn. 25C/185/2010-199 zo dňa 19.03.2013, ktorý bol potvrdený aj rozsudkom Krajského súdu v X. sp. zn. 5Co/177/2013-226 zo dňa 18.06.2014, v ktorom bola taktiež ustálená otázka vlastníckeho práva žalobcu k spornej nehnuteľnosti ako konštatovaná platnosť odstúpenia od nájomnej zmluvy listom zo dňa 14.09.2006. S ohľadom na výsledky predmetných konaní aj s ohľadom na doložený čiastočný výpis z LV č. XXXX pre kat. úz. B., rozhodnutie OU X., kat. odbor zo dňa 29.09.2015 v XXXX/XX, ktorým bol povolený vklad k spornej parcele na Rímskokatolícku cirkev na základe zámennej zmluvy č.j. 1542/2015/OM uzatvorenej dňa 14.09.2015 so žalobcom, súd konštatuje, že žalobca v konaní preukázal aktívnu vecnú legitímáciu na uplatnenie žalobného nároku, a teda že v rozhodnom období, za ktoré požaduje bezdôvodné obohatenie, bol vlastníkom spornej parcely.

14. V konaní nebolo sporné, že žalobca platne odstúpil od nájomnej zmluvy listom zo 14.09.2006, ktorá bola žalovanému doručená dňa 20.09.2006. Neplatnosť odstúpenia od nájomnej zmluvy bol predmetom konania vedeného na Okresnom súde X. pod sp. zn. 15C/202/2006, v ktorom bola žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy č.j. 63/2001/SMM zamietnutá a rozsudok bol potvrdený aj rozhodnutím Krajského súdu v X. zo dňa 05.06.2008 sp. zn. 9Co/22/2008-115. Odstúpením od zmluvy tak došlo k zániku nájomného vzťahu medzi stranami sporu. Rozsudkom Okresnom súde X. sp. zn. 25C/158/2010-199 bola žalovanému uložená povinnosť vypratať predmetnú nehnuteľnosť do 15 dní od

právoplatnosti rozhodnutia súdu, pričom rozsudok bol potvrdený aj rozsudkom Krajského súdu v X. sp. zn. 5Co/177/2013-226 zo dňa 18.06.2014.

15. Predmetom tohto sporu je nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré získal žalovaný užívaním nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu po skončení nájmu, a to za obdobie od 26.10.2010 do 26.10.2012 vo výške 164.324,16 eura, čím žalovaný získal majetkový prospech, ktorý zodpovedá sume obvyklého nájmu. Žalovaný je preto povinný vydať žalobcovi bezdôvodné obohatenie. V danom prípade je teda nepochybné, že žalovaný neumožnil žalobcovi ako vlastníčkovi v žalovanom období uplatňovať a realizovať jeho vlastnícke práva k spornému pozemku. Žalovaný samotný vznik bezdôvodného obohatenia nenamietal, ale namietal výšku požadovaného bezdôvodného obohatenia, namietajúc, že výpočet bezdôvodného obohatenia by mal vychádzať zo VZN č. 21/2009 a to zo sadzby ročného nájomného za užívanie pozemkov v majetku mesta pri športovej činnosti zameranej na deti a mládež, prípadne že je potrebné vychádzať z výšky nájomného uvedenej v nájomnej zmluve zo dňa 24.10.2001. Súd prvej inštancie považoval predmetnú argumentáciu žalovaného za nedôvodnú, pretože žalovaný nemal záujem o pozemok za účelom realizácie športovej činnosti na deti a mládež, ani ho v tomto smere nevyužíval, žalovaný mal o pozemok záujem za účelom realizácie aj svojej podnikateľskej činnosti, čo preukazuje aj jeho súťažný návrh 27.08.2001 zaslaný žalobcovi v rámci vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže - prenájom pozemku parc. č. XXXX kat. úz. B., v ktorom uvádzal nie športovú činnosť pre deti a mládež, ale vybudovanie minigolfového ihriska, šachovnice, pieskoviska, úschovňu lodí kanoe, pódia pre vystúpenia, záujem realizovať kultúrne podujatia pre starších ľudí, vybudovanie oddychovej zóny, predajných stánkov, čajovne, z čoho vyplýva, že malo ísť o komerčný projekt s tým, že sám žalovaný v súťažnom návrhu uvádzal: „Na záver mi dovoľte ešte jednu poznámku týkajúcu sa komerčnosti tohto projektu, kde jasne vyplýva, že mi nejde len o môj biznis, ale hlavne o využitie zanedbaného priestoru a podchytenie mládeže a vôbec obyvateľov mesta X. na kreatívne využitie voľného času“. Súd prvej inštancie ďalej poukázal aj na zdôvodnenia žiadosti žalovaného o predĺženie termínu sprístupnenia areálu zo dňa 09.06.2003, v ktorom sám žalovaný uviedol, že „napokon jeho firma viac pocíti stratu oneskoreným otvorením areálu, nakoľko výnosy z prevádzkovania tohto projektu boli súčasťou jeho projektu“, ako aj na žiadosť žalovaného o predĺženie termínu sprístupnenia areálu zo dňa 29.09.2003, v ktorom sa uvádza, že „že naozaj v jeho záujme otvoriť areál, pretože mu tento sklz termínu otvorenia spôsobuje okrem iného aj stratu z ušlých tržieb“. V danom prípade nájomná zmluva vyšla z verejnej obchodnej súťaže a nájomnú zmluvu uzatváral žalovaný nie ako fyzická osoba, ale ako fyzická osoba podnikateľ - živnostník. Žalovaný v danom prípade vystupoval v rámci svojej podnikateľskej činnosti, predmetný pozemok chcel využívať na komerčné účely a to aj za účelom dosiahnutia zisku.

16. Súd prvej inštancie sa stotožnil s výpočtom bezdôvodného obohatenia žalobcu, keď nájomné bolo vypočítané podľa VZN X. č. 21/2009 ako podnikateľská činnosť žalovaného s tým, že pri stanovení sadzby nájmomného vychádzal z členenia mesta na 5 lokalít a úhradu vypočítal podľa účelu, lokality a ročnej sadzby za m² a to pre obchodnú činnosť a to pre lokalitu II. mestská časť R. mesto s výnimkou ulíc v lokalite I., do ktorej II. lokality spadá aj predmetný pozemok. Výška bezdôvodného obohatenia za žalované obdobie od 26.10.2010 do 26.10.2012 spolu predstavuje sumu 164.324,16 eura. V danom prípade bezdôvodné obohatenie za obdobie od 26.10.2010 do 04.01.2011 bolo vypočítané podľa § 11 ods. 1 písm. e) v spojení s § 9 ods. 11 VZN mesta X. č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta, podľa ktorého ročná sadzba za 1 m² za rok je v II. lokalite 17 eur, potom bezdôvodné obohatenie za m² a rok je 17 eur, za deň 0,0466 eura, za deň a celkovú výmeru 221,68 eura, za 71 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 15.739,28 eura. Za obdobie od 05.01.2011 do 29.09.2011 bola výška bezdôvodného obohatenia vypočítaná v súlade s § 11 ods. 1 písm. e) v spojení s § 9 ods. 11 VZN mesta X. č. 21/2009 v znení dodatku č. 1, podľa ktorého ročná sadzba za 1 m² za rok je v II. lokalite 17 eur, potom bezdôvodné obohatenie za m² a rok je 17 eur, za deň 0,0466 eura, za deň a celkovú výmeru 221,68 eura, za 268 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 59.410,24 eura. Za obdobie od 30.09.2011 do 29.02.2012 bola výška bezdôvodného obohatenia vypočítaná v súlade s § 9 ods. 11 v spojení s ods. 1 písm. e) prílohy č. 7 VZN mesta X. č. 21/2009 v znení dodatkov č. 1 a 2, podľa ktorého ročná sadzba za 1 m² za rok je v II. lokalite 17 eur, potom bezdôvodné obohatenie za m² a rok je 17 eur, za deň 0,0466 eura, za deň a celkovú výmeru 221,68 eura, za 153 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 33917,04 eura. Za obdobie od 01.03.2012 do 30.04.2012 bola výška bezdôvodného obohatenia vypočítaná v súlade s § 9 ods. 11 v spojitosti s ods. 1 písm. e) prílohy č. 7 VZN mesta X. č. 21/2009 v znení dodatku č. 1 a 2 a valorizácie prílohy č. 6 a 7, podľa ktorého ročná sadzba za 1 m² za rok je v II. lokalite 17,67 eur, potom bezdôvodné obohatenie za m² a rok je 17,67 eura, za deň 0,0484 eura, za deň a celkovú

výmeru 230,24 eura, za 61 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 14.044,64 eura. Za obdobie od 01.05.2012 do 26.10.2012 bola výška bezdôvodného obohatenia vypočítaná v súlade s § 9 ods. 11 v spojitosti s ods. 1 písm. e) prílohy č. 7 VZN mesta X. č. 21/2009 v znení dodatku č. 1 a 2, podľa ktorého ročná sadzba za 1 m² za rok je v II. lokalite 17,67 eura, potom bezdôvodné obohatenie za m² a rok je 17,67 eur, za deň 0,0484 eura, za deň a celkovú výmeru 230,24 eura, za 179 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 41.212,96 eura.

17. S poukazom na uvedené skutočnosti súd prvej inštancie zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 164.324,16 eura spolu so zákonným úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne od 16.03.2013 do zaplataenia, t.j. úrok z omeškania v zákonnej výške od dňa nasledujúceho po dni doručenia žaloby žalovanému dňa 15.03.2013, ktorú považoval za výzvu na plnenie. Žalobca potvrdil, že žalovaného nevyzval na vrátenie bezdôvodného obohatenia za žalované obdobie od 26.10.2010 do 26.10.2012 pred podaním žaloby, preto začala plynúť lehota od doručenia žaloby žalovanému, ktorú je možné považovať za kvalifikovanú výzvu. Žalovanému bola žaloba doručená až spolu s platobným rozkazom 9Ro/469/2012-67 zo dňa 31.12.2012. Žalobu prevzal žalovaný dňa 15.03.2013. Žalovaný sa do omeškania dostal dňa 16.03.2013 deň nasledujúci po doručení žaloby. Z toho dôvodu priznal žalobcovi zo sumy 164.324,16 eura úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške 8,75% ročne od 16.03.2013 do zaplataenia a vo zvyšku v prevyšujúcej časti vo vzťahu k úroku z omeškania žalobu zamietol, keďže žalobca sa domáhal úroku z omeškania vo výške 9% ročne od 26.10.2012 do zaplataenia.

18. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 CSP tak, že žalobcovi priznal plnú náhradu trov konania, nakoľko mal za to, že žalobca mal úspech v celom rozsahu, spočívajúcom v istine a práve jej výška je rozhodujúca pre výpočet trov konania. Neúspech žalobcu spočíval v časti týkajúcej sa príslušenstva, predstavujúcom úrok z omeškania, ktoré s poukazom na priznanú výšku dlžnej sumy predstavujú zanedbateľnú časť a preto ustálil, že žalobcovi patrí plná náhrada trov konania.

19. Proti uvedenému rozsudku podal odvolanie vo vyhovujúcej časti žalovaný, žiadal rozsudok zmeniť a žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Uviedol, že súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil dôkazy. Podľa jeho názoru zo súťažných podmienok OVS - prenájom pozemku parc. č. XXXX k.ú. B. je zrejmé, že využitie prenajatého pozemku bolo obmedzené v bode 2 odsek 2.1 a 2.2. súťažných podmienok v rozsahu, že nie je možné predmet nájmu považovať za prenájom na podnikateľskú činnosť, ale jednoznačne prísne účelovo určenú na krátkodobú rekreáciu a rekreačný šport pre deti. Tomu zodpovedá príloha č. 7 bod g/ k VZN č. 21/2009, t.j. sadzba nájomného 0,11 eura/m²/rok. Podľa nájomnej zmluvy z r. 2001 sa zmluva uzatvárala na dobu určitú na 15 rokov, za predpokladané nájomné 60.000,- Sk ročne za celý predmet nájmu, t.j. menej ako 2000 eur, teda menej ako 30.000 eur za celý čas trvania nájmu podľa zmluvy, ktorý mal skončiť v roku 2016. Ďalej uviedol, že na prejednávanej veci sa podľa jeho názoru vzťahuje § 457 OZ, t.j. vzájomné vydanie plnenia obdržaného na základe zrušenej zmluvy. Keďže on nájomné plátil, bolo by nespravodlivé, aby záväzok žalobcu bol vo výške dohodnutého a obdržaného nájomného. Je otázne či súd prvej inštancie mohol vôbec vyhovieť žalobe s petitom v zmysle žaloby. V tomto smere poukázal na rozsudok NS ČR z 30.5.2007 sp. zn. 26Odo 804/2005 publikovaný aj vo Veľkom komentári OZ.

20. K odvolaniu žalovaného sa písomne vyjadril žalobca, žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že tvrdenia žalovaného sú účelové a nezakladajú sa na pravde. Prenájom pozemku s cieľom a podmienkami využitia areálu uvedených v súťažných podmienkach nebráni možnosti realizovať tieto činnosti na podnikateľské účely. Bežne sa prenajímajú pozemky, športové haly, ihriská za účelom realizácie takýchto činností na podnikateľské účely - s výberom vstupného a pod. V konaní bolo dokázané, že žalovaný užíva predmetný pozemok bez právneho titulu, čo žalovaný ani nepoprel a žalobca preukázal, že ním vypočítaná výška bezdôvodného obohatenia je správna. Zákon o majetku obcí v § 9a ods. 9 stanovuje, že obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci, pričom pri výpočte výšky bezdôvodného obohatenia postupoval v zmysle predmetného zákonného ustanovenia. Preukázal aj skutočnosť, že v rozhodnom čase prenajímal svoje nehnuteľnosti za obdobné nájomné, a to doložením nájomných zmlúv. Skutočnosť, že žalovaný užíva predmetnú nehnuteľnosť na podnikateľské účely preukázal, žalovaný nemal záujem využívať predmetný pozemok na nekomerčné účely, a ani ho za týmto účelom neužíval, ale žalovaný mal záujem o jeho využitie na podnikateľské účely - vybudovanie minigolfového ihriska,

šachovnice, úschovňa lodí kanoe, realizovanie kultúrnych podujatí pre verejnosť, predaj suvenírov, predajné stánky, čajovňa, teda malo sa jednať o komerčný projekt. O komerčnosti tohto projektu hovoril sám žalovaný, a to tak v podanom súťažnom návrhu, ako aj v listoch z roku 2003 adresovaných jemu. Poukázal na to, že žalovaný v doterajšom konaní a ani mimo neho neuplatňoval nároky z neplatnej nájomnej zmluvy, od ktorej on odstúpil listom č. j. OSM92782/06/431 zo dňa 14.09.2006, ktorý bol žalovanému doručený 20.09.2006. Platby, ktoré mu poskytol žalovaný ako nájomné v čase účinnosti nájomnej zmluvy, boli po odstúpení od nej preúčtované ako bezdôvodné obohatenie za užívanie predmetnej parcely v čase od uzatvorenia nájomnej zmluvy do odstúpenia od nej, o čom bol žalovaný informovaný, a teda k žiadnemu zaúčtovaniu, ako to žalovaný naznačuje v odvolaní, nemalo prísť, pretože predmetom tohto konania je užívanie predmetnej parcely bez právneho dôvodu na strane žalovaného v inom časovom období a ak by tomu aj tak nebolo, už uplynula premlčacia doba na vydanie bezdôvodného obohatenia.

21. Krajský súd v X., ako súd odvolací podľa § 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnuté rozhodnutie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

22. Podľa § 387 ods. 1 CSP (Civilný sporový poriadok účinný od 01.07.2016), odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

23. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

24. Ak má odvolací súd za to, že prvostupňový súd nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa (úplne) správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie s náležitosťami podľa § 220 ods. 2 CSP, ale sa len obmedzí na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, správne vec posúdil po právnej stránke, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti ako vecne správny potvrdil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto v zmysle § 387 ods. 1 CSP sa obmedzuje len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia a nebude ich opakovať.

25. Odvolací súd dodáva, že dospel k záveru o vecnej správnosti preskúmaného rozsudku súdu prvej inštancie. Prvoinštančný súd totiž vo veci dostatočne zistil skutkový stav a v intenciách platnej právnej úpravy vyvodil z neho i správne právne závery, vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, vyvodil správne skutkové zistenia, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, príslušné ustanovenia podstatné pre právne posúdenie veci interpretoval a aplikoval právne súladným spôsobom, jeho úvahy sú logické, a preto aj celkom legitímne a právne akceptovateľné. Súd prvej inštancie primerane rozumným a okolnostiam danej veci postačujúcim spôsobom reflektoval i na odvolateľom vznášané tvrdenia, na danú vec aplikoval i relevantné hmotnoprávne ustanovenia a svoje rozhodnutie presvedčivo a náležite odôvodnil, zodpovedajúc už i na všetky právne a skutkovo významné otázky predkladané žalobcom v jeho odvolaní.

26. Žalovaný v odvolaní neuviedol žiadne také skutočnosti, skutkové či právne, s ktorými by sa súd prvej inštancie nebol vypořiadal, pokiaľ boli pre danú vec relevantné. Odvolací súd považuje za správne i argumenty žalobcu uvedené vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného.

27. V odvolaní žalovaný namietal iba výšku bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že v danom prípade nešlo o nájom na podnikateľskú činnosť ale na krátkodobú rekreáciu a rekreačný šport pre deti. Vzhľadom k tomu odvolací súd už neposudzoval otázky vzniku, existencie a dôvodu bezdôvodného obohatenia, ale výlučne iba jeho výšku.

28. Odvolací súd poukazuje na to, že žalobca je v zmysle § 8 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí povinný nakladať so svojím majetkom hospodárne. Zákon o majetku obcí v § 9a ods. 9 stanovuje, že obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. Žalobca pri výpočte výšky

bezodôvodného obohatenia postupoval v zmysle predmetného zákonného ustanovenia a preukázal doložením nájomných zmlúv uzatvorených s inými subjektami, že v rozhodnom čase prenajímal svoje nehnuteľnosti za obdobné nájomné. Taktiež bolo v konaní preukázané, že žalovaný mal užívať predmetnú nehnuteľnosť na podnikateľské účely. O komerčnosti tohto projektu hovoril sám žalovaný v podanom súťažnom návrhu, ktorý zaslal Mestskému úradu X. oddeleniu podnikateľskej činnosti v rámci vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže na prenájom a podnikateľské využitie pozemku p. č. XXXX k. ú. B.. Taktiež v listoch z roku 2003 adresovaných žalobcovi ako žiadosť o predĺženie termínu sprístupnenia areálu žalovaný uviedol, že je v jeho záujme čo najskôr sprístupniť celý areál, nakoľko mu tento sklz termínu otvorenia spôsobuje okrem iného aj stratu z ušlých tržieb a že jeho firma viac pocíti stratu oneskoreným otvorením areálu, nakoľko výnosy z prevádzkovania tohto projektu boli súčasťou jeho projektu.

29. Záverom odvolací súd dodáva, že predmetom tohto konania nie je nárok v zmysle § 457 OZ, pretože platby, ktoré poskytol žalovaný žalobcovi ako nájomné v čase účinnosti nájomnej zmluvy, boli po odstúpení od nej preúčtované ako bezodôvodné obohatenie za užívanie predmetnej parcely v čase od uzatvorenia nájomnej zmluvy do odstúpenia od nej. Predmetom tohto konania je užívanie predmetnej parcely bez právneho dôvodu na strane žalovaného v inom časovom období.

30. Vzhľadom k dôvodom uvedeným súdom prvej inštancie i k odvolacím súdom uvedeným skutočnostiam, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

31. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v zmysle § 396 ods. 1, § 255, § 262 ods. 1 CSP. V tomto štádiu konania bol úspešný žalobca, preto má nárok na náhradu trov odvolacieho konania, keďže mu však žiadne trovy nevznikli, odvolací súd vyslovil, že sa mu nárok na náhradu týchto trov nepriznáva.

32. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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

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