

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 12C/285/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4110222394  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 10. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2019:4110222394.16

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v spore žalobcu: Mesto Nitra, IČO: 00 308 307, so sídlom Štefánikova trieda 60, Nitra, proti žalovanému: Ing. W. I. Súkromná detektívna kancelária R.S.NÁDEJ, IČO: 22 681 078, s miestom podnikania Škultétyho 20, Nitra, zast.: JUDr. Norbert Kálmán, advokát, so sídlom Sv. Beňadika 30/B, Nitra, o zaplatenie sumy 168.004,87 eura s príslušenstvom, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 5.863,49 eura s 8,5%-ným úrokom z omeškania ročne od 9.11.2010 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietá.

III. Súd priznáva žalovanému náhradu trov konania ako aj náhradu trov odvolacieho konania vo vzťahu k žalobcovi vo výške 93,02 % , ktorú je povinný žalovanému zaplatiť žalobca s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 2.9.2010 domáha od žalovaného zaplatenia sumy 168.004,87 eura s príslušenstvom z titulu bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že žalovaný užíva pozemok parc. registra „C“ č. XXXX - ostatné plochy o výmere 4757m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v kat. úz. U., obec R., vedený Správou katastra Nitra na LV č. XXXX, ktorý je vo vlastníctve žalobcu a to bez právneho dôvodu. Jedná sa o vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 2.9.2008 do 2.9.2010.

2. Okresný súd Nitra vo veci vydal dňa 28.10.2010 platobný rozkaz č.k.15RO/195/2010-44, proti ktorému podal žalovaný v zákonnej lehote odpor, v ktorom uviedol, že žalobca nie je vlastníkom nehnuteľnosti, zo žaloby nie je zrejmé, že by nejaký prospech z predmetu žaloby vôbec získal.

3. Okresný súd Nitra vo veci rozhodol dňa 4.12.2017 rozsudkom č.k.12C/285/2010-205 tak, že uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 168.004,87 eura s 8,5%-ným úrokom z omeškania ročne od 2.9.2008 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Žalobcovi priznal náhradu trov konania v plnej výške.

4. Proti uvedenému rozsudku podal žalovaný odvolanie, Krajský súd v Nitre uznesením č.k. 8Co/133/2018-236 zo dňa 14.2.2019 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, pričom v odôvodnení rozhodnutia okrem iného uviedol, že výšku bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného má súd ustáliť v tej sume, ktorá by zodpovedala sume nájomného, ktoré by musel žalovaný v zmysle označenej nájomnej zmluvy žalobcovi zaplatiť, pričom nárok na úrok z omeškania žalobcovi prizná s ohľadom na to, kedy žalovanému

bezdôvodné obohatenie reálne vzniklo a kedy sa žalovaný s jeho zaplatením i s ohľadom na právne úkony žalobcu vôbec dostal do omeškania.

5. Zástupkyňa žalobcu na pojednávaní trvala na podanej žalobe, na písomných vyjadreniach k veci. Žalovanú sumu žiada žalobca zaplatiť titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Žalovaný užíva pozemok bez právneho titulu. Jeho majetok sa nezmenšuje o tú mieru, o ktorú by sa zmenšil, keby platil nájomné. Žalobca je vlastníkom nehnuteľností, svedčí o tom LV. Čo sa týka výšky bezdôvodného obohatenia poukazovala na zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, podľa ktorého je vo všeobecnosti mesto povinné prenajímať za cenu, ktorá je obvyklá v danom mieste a čase. Cena nájmu je určená vo VZN mesta Nitra, do VZN sa cena dostane podľa znaleckého posudku, ktoré sú vyhotovené, cenu odhlasuje zastupiteľstvo mesta Nitra. Ďalej uviedla, že na tunajšom súde prebiehajú aj ďalšie konania o vydanie bezdôvodného obohatenia ako v predmetnej veci, len za iné obdobia. Konanie 8C/93/2013 za obdobie od 26.10.2010 do 26.10.2012, konanie 23Cb/50/2015 za obdobie od 2.2.2013 do 2.2.2015. Ďalej uviedla, že na tunajšom súde prebieha konanie 25C/185/2011, vec sa na nachádza na Krajskom súde v Nitre, nie je právoplatne skončená. Rieši sa tu otázka vlastníckeho práva k parc. č. XXXX, ale len čiastočne. Minigolfové ihrisko nebolo určené len pre deti. Existujú doklady preukazujúce účel využitia pozemku. Uzatvorená bola nájomná zmluva. Jednalo sa o minigolfové ihrisko slúžiace nielen pre deti, ale aj pre dospelých, žalovaný mal vyberať poplatok za vstupné, mala to byť jeho podnikateľská aktivita. Preto toto bolo zaradené do podnikateľskej kategórie. Žalovaný neotváral minigolfové ihrisko, že by chcel skultúrniť prostredie mesta Nitra, ale otváral ho za účelom podnikania, za účelom vyberania vstupného. Nájomné bolo vypočítané podľa VZN 1/2006 a 21/2009, ako podnikateľská činnosť žalovaného. Bola vyhlásená verejná obchodná súťaž, následne bola uzatvorená nájomná zmluva, v nej boli dohodnuté podmienky, bol dohodnutý termín dokedy mal žalovaný otvoriť ihrisko. Tento termín bol opakovane posúvaný, vždy z dôvodov na strane žalovaného. Areál nebol otvorený. Napriek tomu žalovaný areál užíval, mal od neho kľúče, mal tam stavby, areál však neprevádzkoval. Poukazovala na súťažný návrh, z ktorého vyplýva, že žalovaný mal úmysel parcely využívať na komerčné účely, nielen pre deti a mládež. Sám hovoril o komerčnosti projektu. Mesto je povinné postupovať pri nakladaní s majetkom podľa zákona č. 138/1991 a preto požaduje obvyklé nájomné určené podľa VZN 21/2009. Od nájomnej zmluvy bolo dostúpené, pretože žalovaný zmluvu porušil. Ohľadne platnosti odstúpenia od zmluvy bolo súdom rozhodnuté. Žalobca nemohol so svojím majetkom nakladať, pretože areál je zamknutý, oplotený. Kľúče mal žalovaný. Na súde prebiehali viaceré konania. Žalovaný podával žalobu o určenie vlastníctva, negatívnu žalobu, zastupoval tretie osoby v konaní, či nehnuteľnosti patria do dedičstva, napadol platnosť zámennej zmluvy. Takže pokiaľ prebiehali tieto konania, žalobca nemohol nakladať so svojím vlastníctvom. Nie je pravda, že by žalobca nevedel tento pozemok prenajať. Záujem o pozemok bol, došlo k uzatvoreniu zámennej zmluvy. Podstatné je to, že v období, ktoré je podstatné pre tento spor, žalovaný pozemok užíval. Následne k veci uviedla, že na podporu svojich tvrdení predkladá nájomné zmluvy, ktoré boli uzatvárané v danom čase s právnickými osobami. Poukazovala na výšku nájomného dojednanú v týchto zmluvách. V súvislosti s tým vo VZN bola určená minimálna suma, ktorá odrážala výšku nájomného tak ako požaduje zákon č. 138/1991 Zb., z týchto zmlúv je zrejmé, že dojednané nájomné ďaleko presahovalo sumu dojednanú vo VZN. Čo sa týka počiatku omeškania, uplatňuje ho od žalovaného odo dňa nasledujúceho po dni doručenia platobného rozkazu žalovanému. Žalobca má osobitné postavenie, vzťahujú sa na neho osobitné predpisy o nakladaní s majetkom, zákon č. 138/1991 Zb. hovorí, že obec je oprávnená prenechávať nehnuteľnosti len za nájomné, ktoré je v danom čase obvyklé za obdobnú vec. Žalobca minimálne sumy prezistených nájmov uviedol ako prílohu VZN 1/2006 a 21/2009. Ceny sú minimálne, odrážajú sa pri uzatváraní zmlúv, pričom žalobca reaguje aj na pohyb na trhu. To, že sa reálne uzatvárali nájomné zmluvy s takým nájomným, žalobca preukázal predloženými nájomnými zmluvami. Žalobca podal žalobu, uplatňoval si nájomné v minimálnej výške. Žalovaný mal na výber, mal dostatok času, aby nehnuteľnosti vypratá a odišiel. Žalobcovi je zrejmé z iných súdnych sporov so žalovaným, že sumy sú nedobytné, pôvodne uvažoval, že bude od žalovaného požadovať zaplatenie sumy, ktoré by vypočítal ako priemer nájomných zmlúv uzatváraných v danom období. Rozhodol sa však sumu nenavýšovať a požaduje bezdôvodné obohatenie vo výške nájomného ako minimálnej sumy.

6. Právny zástupca žalovaného uviedol, že hlavná obrana žalovaného bolo to, že žalobca nie je vlastníkom nehnuteľností, existujú však právoplatné rozhodnutia súdov, kde táto otázka bola vyriešená, musí rešpektovať tento skutkový právny stav. Žalovaný má námietku voči výpočtu žalovanej sumy. Čo sa týka nehnuteľností, jedná sa o areál bývalého minigolfového ihriska, ktoré bolo určené pre deti. Výpočet bezdôvodného obohatenia by mal vychádzať z VZN Nitra č. 21/2009, príloha č. 7, písm. g), v ktorom je

uvedená sadzba športovej činnosti zameranej na deti a mládež 0,11 eura/m<sup>2</sup> a táto suma 0,11 eura sa nemenila. Čo sa týka zmluvy došlo zo strany žalobcu k odstúpeniu od nájomnej zmluvy, nie je možné čo sa týka ceny vychádzať z nájomnej zmluvy, v dôsledku odstúpenia od zmluvy žalovaný nemal užívanie pozemku, žalovaný pokračoval v užívaní veci. Majetok žalovaného sa nezväčšil. Je na žalobcovi, aby preukázal, že by za také peniaze, ktoré žiada od žalovaného, nehnuteľnosti prenajať. Nie je možné vychádzať zo zmluvy, od ktorej žalobca odstúpil. Maximálne je možné vychádzať z prílohy č. 6-7 VZN za predpokladu, že by žalobca preukázal, že bol záujem o nakladanie s pozemkom. Je to komplikovaná vec, žalovaný vsádzal na to, že žalobca nie je vlastníkom. Výška sumy môže byť určená jedine podľa prílohy 6-7 VZN, ako boli dohodnutí na nájomnom v zmluve, to uviesť nevie. Z ceny uvedenej v zmluve nie je možné vychádzať. Nie je zrejmé, že by žalobca dokázal prenajať pozemok za takú cenu. Žalovaný je ochotný sa baviť maximálne ohľadne hodnoty podľa prílohy č. 6-7 VZN. V konaní nebolo preukázané, že by mesto mohlo použiť parc. XXXX na účel, ktorý by mal taký výnos aký požaduje od žalovaného. Žalobca od zmluvy odstúpil, v takom stave je to dodnes, znemožnil žalovanému ďalej vo veci vystupovať. Ako môže žalobca tvrdiť, že žalovaný mohol zarobiť také peniaze. Žalovaný nikdy nevybral žiadne vstupné. Otázne je kedy sa mesto začalo zaoberať svojím majetkom kedy podalo návrh na vypratanie.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom zástupkyne žalobcu, právneho zástupcu žalovaného, oboznámením sa s obsahom spisu a to žalobou, fotografiami, výpisom z LV č. XXXX, výzvou na vypratanie + doručka, vyjadrením k výzve, pozvánkou na rokovanie + doručka, zápisnicou z rokovania, vyjadrením k nej, VZN č. 1/2006, dodatkom č. 1 k VZN 1/2006, VZN č. 21/2009, vyjadrením žalobcu, uznesením OS Nitra sp.zn. 18C/65/2011, uznesením KS v Nitre sp.zn. 8Co/20/2013, rozsudkom OS Nitra sp.zn. 18C/65/2011, rozsudkom OS Nitra sp.zn. 10C/238/2010, 10C/18/2012, rozhodnutím KS v Nitre, OS Nitra sp.zn. 25C/180/2011, rozhodnutím o povolení vkladu V 7523/15, zámennou zmluvou + GP, prílohou č. 6-7 VZN 21/2009, zápisnicou z pojednávania zo dňa 22.11.2017 z konania 8C/93/2013, obchodnou verejnou súťažou na prenájom pozemku parc. XXXX, kat. úz. U., cenovou ponukou za prenájom, štúdiou a návrhom využitia areálu, súťažnými podmienkami, nájomnou zmluvou s dodatkami, rozsudkom, odvolaním žalovaného, vyjadrením žalobcu, uznesením Krajského súdu v Nitre, nájomnými zmluvami predloženými žalobcom na pojednávaní dňa 16.9.2019 a zistil tento skutkový a právny stav:

8. Žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti parcela registra „C“ č. XXXX - ostatné plochy o výmere 4757 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa v kat. úz. U., obec R., okres R., vedený Správou katastra Nitra na LV č. XXXX. Vyplýva to z LV č. XXXX. Žalovaný sa pôvodne v konaní bránil tým, že žalobca nie je vlastníkom nehnuteľnosti, avšak jeho právny zástupca na pojednávaní dňa 20.11.2017 uviedol, že s poukazom na existujúce právoplatné rozhodnutia súdov, kde bola otázka vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam už vyriešená, musí rešpektovať skutkový stav, teda že žalobca je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti.

Predmetná nehnuteľnosť je súčasťou Brezového hájika v Nitre a nachádza sa na nej bývalý areál minigolfového ihriska.

Žalobca uzatvoril so žalovaným dňa 24.10.2001 nájomnú zmluvu č. 63/2001/SMM spolu s dodatkami zo dňa 30.6.2003, 23.10.2003, 2.2.2004, nájomná zmluva bola uzatvorená na 15 rokov, cena nájmu bola stanovená sumou 60.000.-Sk/rok. Pre žiadosti žalovaného o predĺženie termínu sprístupnenia areálu boli uzatvárané dodatky k nájomnej zmluve, ktorými bol odložený termín realizácie a sprístupnenia areálu 30.9.2003, 31.12.2003, 31.5.2004. Areál žalovaný neprevádzkoval, otvorený nebol.

Žalobca od nájomnej zmluvy odstúpil listom zo dňa 14.9.2006, ktorý bol žalovanému doručený dňa 20.9.2006.

Žalovaný predmetnú nehnuteľnosť užíval v období, ktoré je predmetom tejto žaloby od 2.9.2008 do 2.9.2010.

Žalovaný bol výzvou zo dňa 1.6.2010 vyzvaný na vypratanie nehnuteľnosti a na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 159.410,56.-Sk za obdobie od 1.7.2008 do 20.6.2010. Výzva bola žalovanému doručená dňa 15.6.2010.

Žalobca si uplatňuje od žalovaného vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré žalovaný získal užívaním nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu a to za obdobie od 2.9.2008 do 2.9.2010 v celkovej výške 168.004,87 eura.

V roku 2008 za 121 dní od 2.9.2008 do 31.12.2008 vo výške 26.132,1038 eura.

V roku 2009 za 288 dní od 1.1.2009 do 15.10.2009 vo výške 63.842,7456 eura.

V roku 2009,2010 za 352 dní od 16.9.2009 do 2.9.2010 vo výške 78.030,0224 eura.

Výška nájomného za užívania predmetného pozemku za obdobie od 2.9.2008 do 31.12.2008 bola počítaná v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 písm. e) v spojitosti s ustanovením § 10 ods. 7 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 1/2006 o hospodárení s majetkom mesta Nitry, podľa ktorého pri stanovení sadzby nájomného sa vychádza z členenia mesta na 5 lokalít, pričom sporné pozemky sa nachádzajú v lokalite II. - mestská časť Staré mesto s výnimkou ulíc uvedených v I. lokalite, a úhrada za dočasné užívanie pozemkov podľa účelu lokality a ročná sadzba za m<sup>2</sup> je v II. lokalite 500 Sk, potom bezdôvodné obohatenie za m<sup>2</sup> a rok je 16,60 eura, za deň 0,0454 eura, za deň a celkovú výmeru 215,9678 eura, za 121 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 26.132,1038 eura.

Výška nájomného za užívania predmetného pozemku za obdobie od 1.1.2009 do 15.10.2010 bola počítaná v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 písm. e) v spojitosti s ustanovením § 10 ods. 7 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 1/2006 o hospodárení s majetkom mesta Nitry v znení dodatku č. 1, podľa ktorého pri stanovení sadzby nájomného sa vychádza z členenia mesta na 5 lokalít, pričom sporné pozemky sa nachádzajú v lokalite II. - mestská časť Staré mesto s výnimkou ulíc uvedených v I. lokalite, a úhrada za dočasné užívanie pozemkov podľa účelu lokality a ročná sadzba za m<sup>2</sup> je v II. lokalite 17 eur, potom bezdôvodné obohatenie za m<sup>2</sup> a rok je 17 eur, za deň 0,0466 eura, za deň a celkovú výmeru 221,6762 eura, za 288 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 63.842,7456 eura.

Výška nájomného za užívania predmetného pozemku za obdobie od 16.10.2009 do 2.9.2010 bola počítaná v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 písm. e) v spojitosti s ustanovením § 9 ods. 11 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta Nitry, podľa ktorého pri stanovení sadzby nájomného sa vychádza z členenia mesta na 5 lokalít, pričom sporné pozemky sa nachádzajú v lokalite II. - mestská časť Staré mesto s výnimkou ulíc uvedených v I. lokalite, a úhrada za dočasné užívanie pozemkov podľa účelu lokality a ročná sadzba za m<sup>2</sup> je v II. lokalite 17 eur, potom bezdôvodné obohatenie za m<sup>2</sup> a rok je 17 eur, za deň 0,0466 eura, za deň a celkovú výmeru 221,6762 eura, za 352 dní bezdôvodného obohatenia je to suma 78.030,0224 eura.

Žalobca predložil niekoľko nájomných zmlúv, ktoré uzatváral v danom období s podnikateľskými subjektmi, ktorými chcel poukázať na výšku dojednaného nájomného v týchto zmluvách. Konkrétne Nájomná zmluva zo dňa 1.6.2010 na dobu nájmu od 1.6.2010 do 15.10.2010, výška nájmu 0,13 eura/m<sup>2</sup>/deň, čo je 3,90 eura na deň za výmeru 30 m<sup>2</sup>, jedná sa o letnú terasu na C. T. v R., Nájomná zmluva zo dňa 1.6.2010 na dobu nájmu od 1.6.2010 do 30.9.2010, výška nájmu 0,13 eura/m<sup>2</sup>/deň, čo je 7,80 eura na deň za výmeru 60 m<sup>2</sup>, jedná sa o letnú terasu na C. T. v R., Nájomná zmluva zo dňa 15.3.2010 na dobu nájmu neurčitú, výška nájmu 53,61 eura/m<sup>2</sup>/rok, čo je pri výmere 18m<sup>2</sup> suma 964,98eura/rok, jedná sa o predajný stánok na N. B. v R., Nájomná zmluva zo dňa 18.5.2009 na dobu nájmu neurčitú, výška nájmu 436,72 eura/rok, jedná sa o predajný stánok kat.úž. K., Nájomná zmluva zo dňa 29.1.2009 na dobu nájmu určitú do 31.12.2009, výška nájmu 17,91 eura/m<sup>2</sup>/rok, jednalo sa o uloženie lešenia a stavebného materiálu pri rekonštrukcii Hotela Tatra na C. T. v R., po zrekonštruovaní terasy bolo nájomné dohodnuté na 165,97 eura/m<sup>2</sup>/rok, Nájomná zmluva zo dňa 5.8.2009 na dobu nájmu určitú, maximálne na dav roky, výška nájmu 50/eur/rok, jedná sa o 1m<sup>2</sup> pri lávke pre chodcov cez rieku.

9.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 § 517 ods. 1 OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

10. Podstata zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie (§ 451 a nasl. OZ) spočíva v tom, že toho, kto poruší povinnosť neobohacovať sa na úkor iného, stíha nepriaznivý právny následok v podobe sankcie spočívajúcej v povinnosti bezdôvodné obohatenie vydať. Vzniku zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie je vždy potrebné splnenie všetkých predpokladov a to získanie bezdôvodného obohatenia jedným subjektom, protiprávnosť získania bezdôvodného obohatenia, majetková ujma iného subjektu a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním bezdôvodného obohatenia jedným subjektom a majetkovou ujmovou druhého subjektu. Splnenie týchto predpokladov musí preukázať ten, kto tvrdí, že na jeho úkor bolo bezdôvodné obohatenie získané. Aktívna legitímácia pri uplatnení právomoci zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie vyplýva z ust. § 456 OZ. Toto ustanovenie určuje subjekt, ktorý je v rámci právneho vzťahu zo zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie postihnutým, a preto oprávneným veriteľom je ten, v koho majetkovej sfére došlo k strate majetkových hodnôt, ktoré možno vyjadriť v peniazoch. Účelom právnej úpravy bezdôvodného obohatenia je predovšetkým zabrániť vzniku získania majetkovej výhody jedného na úkor iného subjektu. Tomu, na úkor koho sa získalo bezdôvodné obohatenie, musí ten, kto bezdôvodné obohatenie získa, vydať všetko, čím sa obohatil. Občiansky zákonník rozoznáva 5 foriem bezdôvodného obohatenia: 1/ bezdôvodné obohatenie získané plnením bez právneho dôvodu, t. j. plnenie, kde právny dôvod od samého začiatku neexistoval. 2/ Bezdôvodné obohatenie získané plnením z neplatného právneho úkonu, spravidla je to z neplatnej zmluvy. 3/ Bezdôvodné obohatenie získané plnením z právneho dôvodu, ktorý tu síce spočiatku existoval a potom dodatočne odpadol. 4/ Bezdôvodné obohatenie získané z nestatočných zdrojov. 5/ Bezdôvodné obohatenie získané plnením za niekoho, kto podľa práva mal plniť sám. Na vznik záväzku z bezdôvodného obohatenia sa teda nevyžaduje, aby sa bezdôvodné obohatenie získalo na úkor iného protiprávnym úkonom, avšak na druhej strane nie je vylúčené, že v konkrétnom prípade bude protiprávne konanie vystupovať ako predpoklad vzniku bezdôvodného obohatenia. Bezdôvodné obohatenie jedného subjektu na úkor majetkovej sféry druhého subjektu môže spočívať v získaní peňazí, v získaní majetkovej hodnoty vyjadriteľnej v peniazoch, ktorá spočíva vo vykonanej práci, v rozmnožení aktív alebo znížení pasív. Ak však už bezdôvodné obohatenie vzniklo, právna úprava zabezpečuje povinnosť jeho vydania. Povinným subjektom na vydanie bezdôvodného obohatenia je ten, kto sa bezdôvodne obohatil a oprávneným subjektom je ten, na úkor koho bezdôvodné obohatenie vzniklo.

11. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností parc. registra „C“ č. XXXX - ostatné plochy o výmere 4757m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v kat. úz. U., obec R., vedený Správou katastra Nitra na LV č. XXXX. Aj keď žalovaný spočiatku túto skutočnosť namietal, v priebehu konania s poukazom na prebiehajúce súdne spory, kde bola otázka vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam právoplatne vyriešená a to v prospech žalobcu, túto skutočnosť akceptoval. To znamená, že otázka vlastníckeho práva žalobcu k sporným nehnuteľnostiam je nesporná. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam patrí žalobcovi, nie žalovanému, ani iným osobám. Rovnako za nespornú súd považoval tú skutočnosť, že žalovaný užíval predmetné nehnuteľnosti v období, ktoré je predmetom tejto žaloby od 2.9.2008 do 2.9.2010 bez právneho dôvodu, tieto skutkové tvrdenia žalovaný ani nepopieral a súd ich preto s poukazom na ustanovenie § 151 ods. 1 CSP považuje za nesporné. Rovnako za nesporné súd považoval skutočnosti uvádzané v žalobe, že žalobca uzatvoril so žalovaným nájomnú

zmluvu dňa 24.10.2001, odstúpil od nej listom zo dňa 14.9.2006, účinne dňom 20.9.2006, tieto skutkové tvrdenia žalovaný výslovne nepoprel.

12. Žalobca žiadal od žalovaného vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetnej nehnuteľnosti za obdobie od 2.9.2008 do 2.9.2010, kedy žalovaný užíval nehnuteľnosti bez právneho dôvodu a tak získal majetkový prospech, ktorý zodpovedá sume obvyklého nájmu. Žalovaný porušil povinnosť neobohacovať sa na úkor žalobcu a preto je povinný bezdôvodné obohatenie žalobcovi vydať. Ustanovenie § 451 ods. 1, 2 OZ vyjadruje všeobecnú zásadu občianskeho práva, podľa ktorej sa nikto nesmie bezdôvodne obohacovať na úkor iného. Bezdôvodné obohatenie žalovaného spočíva v tom, že užíval pozemok bez právneho dôvodu, majetok žalovaného sa nezmenšil o tú mieru, o ktorú by sa zmenšil, keby platil nájomné, je to vlastne suma za ušetrené nájomné, ktoré by bol povinný v danom období zaplatiť žalobcovi ako vlastníkovi nehnuteľnosti. Súd dospel k záveru, že žalovaný získal bezdôvodné obohatenie, keď užíval nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu bez právneho titulu, konal tak protiprávne, na strane žalobcu vznikla majetková ujma a to v príčinnej súvislosti s konaním žalovaného. Aktívne legitimovaným na podanie žaloby je žalobca /§ 456 OZ/, pretože v jeho majetkovej sfére došlo k strate majetkových hodnôt, ktoré sa dajú vyjadriť v peniazoch tým, že jeho majetok užíval žalovaný bez právneho dôvodu, kde právny dôvod od samého začiatku neexistoval, na úkor žalobcu bolo bezdôvodné obohatenie získané. Bezdôvodné obohatenie je pritom chápané ako záväzok, z ktorého vzniká tomu, kto sa obohatil, povinnosť vydať to, o čo sa bezdôvodne obohatil, a tomu, na ktorého úkor k obohateniu došlo, právo požadovať vydanie predmetu bezdôvodného obohatenia. O obohatenie ide vtedy, ak sa plnením niekomu dostalo majetkovej hodnoty vyjadrenej tým, že v jeho majetku došlo buď k zvýšeniu aktív (§ 451 ods. 2 OZ) alebo k zníženiu pasív (§ 454 OZ). Vecnou legitimáciou je stav, ktorý vyplýva z hmotného práva. Kto je v rámci zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie pasívne legitimovaný, vyplýva z § 451 ods. 1 OZ. V tomto prípade je ním žalovaný, ktorého majetok sa na úkor žalobcu nezmenšil, pretože nájomné za užívanie pozemku žalobcovi neplatil, aj keď k tomu malo v súlade s právom dôjsť. Predpokladom zodpovednosti za získané bezdôvodné obohatenie, ktoré sa musí vydať, nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, ale objektívne vzniknutý stav obohatenia (presun majetkových hodnôt), ku ktorému došlo spôsobom, ktorý právny poriadok neuznáva.

13. Žalovaný si bol vedomý toho, že sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil a bude mu musieť bezdôvodné obohatenie vydať, pretože vznik bezdôvodného obohatenia nenamietal, namietal výšku bezdôvodného obohatenia, argumentoval tým, že výpočet bezdôvodného obohatenia by mal vychádzať z VZN mesta Nitra č. 21/2009, príloha č. 7, písm. g), v ktorom je uvedená sadzba obvyklého ročného nájomného za užívanie pozemkov v majetku mesta pri športovej činnosti zameranej na deti a mládež vo výške 0,11 eura/m<sup>2</sup> a táto suma 0,11 eura sa nemenila. Žalovaný nemal záujem o pozemok za účelom realizácie športovej činnosti zameranej na deti a mládež, ani ho v takomto smere neužíval, žalovaný mal o pozemok záujem v súvislosti s realizáciou svojej podnikateľskej činnosti, vyplýva to z jeho listu zo dňa 27.8.2001 adresovaného žalobcovi v súvislosti s vyhlásením obchodnej verejnej súťaže - prenájom pozemku parc.č. XXXX, kat. úz. U., kde uvádzal nie športovú činnosť pre deti a mládež, ale vybudovanie minigolfového ihriska, šachovnice, pieskoviska, úschovňu lodí kanoe, pódia pre vystúpenia, chce realizovať kultúrne podujatia pre starších ľudí, vybudovať oddychovú zónu, predajné stánky, čajovňu, teda malo sa jednať o komerčný projekt, predložil k nemu aj štúdiu a návrh využitia areálu bývalého minigolfového ihriska, cenovú ponuku 60.000.-Sk/rok.

14. Pre prvostupňový súd je záväzný právny názor vyslovený odvolacím súdom a preto súd nevychádzal z výpočtu bezdôvodného obohatenia podľa žalobcu, ktorý odkazoval na VZN, pretože úprava minimálneho nájomného podľa VZN žalobcu nie je pre súd záväzná, ide iba o žalobcom prijatú a pre neho záväznú úpravu nájomného, ktorú on považuje za minimálnu pre nájom a nedokazuje obvyklé nájmomné, súd musí prihliadať aj na charakter predmetného pozemku a skutočný majetkový prospech žalovaného získaný jeho užívaním, keď žalovaný na ňom reálne nepodnikal a neslúžil mu preto k dosiahnutiu zisku, žalovaný nezískal žiadny majetkový prospech z užívania pozemku, predmetná nehnuteľnosť obchodnému účelu slúžiť reálne ani nemohla, nakoľko sa na nej a v nie malom rozsahu nachádza zeleň a priestor športoviska -minigolfu a teda je potrebné rozlišovať, v akom rozsahu vôbec mohla slúžiť na žalobcom tvrdý výkon obchodnej činnosti trvalého charakteru. Čo sa týka užívania nehnuteľnosti, areál, ktorý mal žalovaný vybudovať na predmetnej nehnuteľnosti s poukazom na súťažný návrh žalovaného vypracovaný v nadväznosti na súťažné podmienky OVS žalobcu, mal slúžiť v celej výmere výhradne obchodnému účelu, pretože malo ísť o oddychovo-relaxačný park verejnej zelene s nešpecifikovanou plochou pre obchodné prevádzky, naviac reálne neužívateľný

celoročne. Žalobca v konaní nepreukázal, či suma žalobcom vypočítaného bezdôvodného obohatenia bola vôbec reálne dosiahnuteľná formou prenájmu žalobcom inému subjektu, keď samotný žalobca v konaní netvrdil, že mal iného záujemcu na predmetnú nehnuteľnosť za nájomné totožné výškou s bezdôvodným obohatením požadovaným v tomto spore. Predložil síce nájomné zmluvy zo sporného obdobia, kde poukazoval na výšku dojednaného nájomného, avšak toto nie je možné porovnávať so spornou nehnuteľnosťou, nakoľko sa jednalo o úplne iné priestory, v inej lokalite, iný bol účel nájmu. Súd pri rozhodovaní o výške bezdôvodného obohatenia vychádzal z toho, že podľa nájomnej zmluvy z roku 2001 mal nájomný vzťah medzi stranami sporu trvať do októbra 2016, žalobca akceptoval zmluvne nájomné vo výške 60.000,- Sk/rok = 1.991,64 eura/rok, v dodatku č. 1 z júna 2003 bola dojednaná ročná valorizácia nájomného a nebyť vypovedania nájomnej zmluvy žalobcom by žalobca mal príjem z užívania predmetnej nehnuteľnosti žalovaným v rozsahu dojednaného nájomného s valorizáciou. Preto súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 5.863,49 eura s poukazom na to, že samotný žalobca pri jednaní dňa 1.7.2010 od žalovaného požadoval bezdôvodné obohatenie počítané z výšky nájomného podľa nájomnej zmluvy, so zohľadnením valorizácie nájomného, za dva roky v sume 5.863,49 eura. Ani žalobca sa požadovaním neprimeranej sumy nemôže na úkor žalovaného bezdôvodne obohacovať. Čo sa týka počiatku omeškania, súd priznal žalobcovi nárok na úrok z omeškania od 9.11.2010, čo je deň nasledujúci po dni, kedy bol žalovanému doručený do vlastných rúk platobný rozkaz, ako vyplýva z pripojenej doručky to bolo 8.11.2010. V tom čase, už bol žalovaný v omeškani. Výška úroku z omeškania je v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. zvýšená o 8 percentuálnych bodov ako určuje ECB, dokonca si žalobca mohol uplatniť úrok z omeškania vo výške 9 % ročne ako bola sadzba zákonných úrokov z omeškania v danom období. Tak ako uviedol odvolací súd, že v prípade užívania nehnuteľností na základe nájomnej zmluvy, ktorá bola od počiatku neplatná, resp. ktorá bola platne ukončená, možno výšku bezdôvodného obohatenia s určiť s ohľadom na to, čo žalovaný užívaním predmetu nájmu ušetril. Bezdôvodné obohatenie predstavuje práve tú sumu zodpovedajúcu výšku nájomného, ktorú by žalovaný podľa zmluvného vzťahu so žalobcom inak musel zaplatiť. Výšku konkrétneho bezdôvodného obohatenia žalovaného bolo potrebné určiť s ohľadom na výšku nájomného podľa nájomnej zmluvy s príslušnou valorizáciou, ktoré nájomné by nesporne žalovaný musel za predmetné obdobie žalobcovi zaplatiť nebyť toho, že došlo k zániku nájomného vzťahu, keďže v konaní reálny úžitok žalovaného z obchodného využitia predmetnej nehnuteľnosti nebol preukázaný. Pokiaľ medzi stranami sporu existoval nájomný vzťah, nie je dôvod, aby výšku bezdôvodného obohatenia stanovoval znalec, ktorý by ju stanovoval ako cenu obvyklého nájomného.

15.O trovách konania rozhodol súd podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 2 CSP tak, že v konaní čiastočne úspešný žalovaný má nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 93,02 %. Výpočet náhrady trov konania je nasledovný: žalovaná suma bola 168.004,87 eura, priznaná bola suma 5.863,49 eura, zamietnutá bola žaloba v časti zaplattenia sumy 162.141,38. Úspech žalobcu predstavuje 3,49 % a úspech žalovaného je 96,51 %, potom žalovaný má nárok na náhradu trov konania ako aj trov odvolacieho konania vo výške  $93,02 \% / 96,51 \% - 3,49 \% = 93,02 \%$  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.