

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 25C/47/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1110249782  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 06. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Patricia Skotnická  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2012:1110249782.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I sudkyňou Mgr. Patriciou Skotnickou v právnej veci navrhovateľky S. H., V. E., bývajúcej v Bratislave, K. XX, zastúpenej JUDr. Jozefom Markom, advokátom, so sídlom v Bratislave, Karpatská 18, proti odporcovi Hlavnému mestu SR Bratislave, so sídlom v Bratislave, Primaciálne námestie 1, o zaplatenie 15.732,96 Eur s prísl., takto

### rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľke sumu 15.732,96 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 15.732,96 Eur od 11.1.2011 do zaplatenia a nahradiť navrhovateľke trovy konania vo výške 943,50 Eur titulom zaplateného súdneho poplatku a vo výške 1.573,25 Eur titulom trov právneho zastúpenia navrhovateľky, k rukám právneho zástupcu navrhovateľky, všetko spolu do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľka sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu domáhala voči odporcovi zaplatenia sumy vo výške 15.732,96 Eur s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne odo dňa 11.1.2011 do zaplatenia titulom bezdôvodného obohatenia za obdobie od 24.12.2008 do 30.6.2009 a odplaty za vecné bremeno vzniknuté v prospech odporcu za obdobie od 1.7.2009 do 24.12.2010. Dôvodila, že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v Bratislave, okres Bratislava IV, katastrálne územie O. - parcely registra "E", evidované na mape určeného operátu ako pozemok parc. č. číslo XXXX, o výmere 457 m<sup>2</sup> a pozemok parc. č. XXXX, o výmere 9.205 m<sup>2</sup>, oba zapísané na LV č. XXXX, kat. úz. O., vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len "nehnuteľnosť" alebo "pozemok"), pričom jej spoluvlastnícky podiel predstavuje 1/6. Odporca je vlastníkom stavieb postavených na označených pozemkoch navrhovateľky, a to Požiarna zbrojnica a Mestská polícia v Dúbravke a vecí slúžiacich na užívanie spolu s touto stavbou - parkovisko a príjazdové komunikácie a z predmetných pozemkov užíva časť o veľkosti 9.662 m<sup>2</sup>. Odporca nikdy nepristúpil k vysporiadaniu vzťahu k časti pozemkov v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľky, tieto

- 2 -

užíva bez právneho dôvodu, pričom navrhovateľke neposkytuje za ich užívanie žiadnu odplatu, čím na jeho strane vzniká bezdôvodné obohatenie. Suma uplatneného nároku navrhovateľky pozostávala z 1/ nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 24.12.2008 do 30.06.2009 vo výške 3,18 Eur/m<sup>2</sup>, v ktorom období odporca užíval nehnuteľnosti v spoluvlastníctve navrhovateľky bez existencie relevantného právneho titulu, najmä nájmovej zmluvy, keď výšku bezdôvodného obohatenia navrhovateľka vyvodila od všeobecnej hodnoty obvyklého nájmu podľa záverov znaleckého posudku č. 23/2010 vypracovaného znaleckou organizáciou AUDING, s.r.o. a 2/ nároku na zaplatenie odplaty z vecného bremena za obdobie od 1.7.2009 do 24.12.2010 vo výške 6,59 Eur/m<sup>2</sup>, v ktorom období vznikol odporcovi v zmysle zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní

pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územný celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len "zákon č. 66/2009 Z.z.") právny titul na užívanie nehnuteľnosti, spočívajúci v práve zodpovedajúceho vecnému bremenu k pozemkom pod stavbou, ktorého obsahom bola aj držba a užívanie pozemku pod stavbou. Všeobecnú hodnotu vecného bremena navrhovateľka ustálila od znaleckého posudku č. 24/2010 vypracovaného znaleckou organizáciou AUDING, s.r.o.

Odporca v rámci vyjadrenia k žalobnému návrhu navrhovateľky považoval návrh a v ňom žalovanú istinu za neprimeranú, v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko stavbu na pozemku v spoluvlastníctve navrhovateľky využíval vo verejnom záujme, v prospech občanov Bratislavy, a teda ju nevyužíval na podnikateľské účely, pričom v takých prípadoch uzatváral s vlastníkami pozemkov nájomné zmluvy za cenu nájmu 0,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok, keďže nemal a nemá finančné možnosti uzatvárať nájomné zmluvy za vyššiu cenu nájmu. Pokiaľ išlo o požadovanú odplatu za vecné bremeno, ktoré mu vzniklo priamo zo zákona č. 66/2009 Z.z. mal za to, že vecné bremeno má bezodplatný charakter, z dôvodu ktorého navrhovateľke nemohol vzniknúť nárok na zaplatenie ňou žiadanej odplaty za obdobie od 1.7.2009 do 24.12.2010. Navrhovateľka je povinná strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území, a teda je povinná strpieť užívanie pozemku obcou, ktoré vecné bremeno nezakladá vlastnícke právo k pozemku pod stavbou, len vlastníka obmedzuje v nevyhnutnom rozsahu za zabezpečenie činnosti samosprávy. V závere svojho vyjadrenia odporca prejavil ochotu uhradiť navrhovateľke sumu 0,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok ako sumu zodpovedajúcu bezdôvodnému obohateniu za užívanie pozemkov pod stavbou v užívaní Mestskou políciou a Požiarnou zbrojnicou, ktorá pri výmere pozemku 9.662 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 3.188,46 Eur a pri veľkosti podielu navrhovateľky 1/6 zodpovedá sume 531,41 Eur/rok.

Navrhovateľka v doplňujúcom písomnom vyjadrení zo dňa 18.1.2012 zotrvala na dôvodnosti žalobného návrhu. Podľa nej odporca nepoprel právnu kvalifikáciu jej nároku za obdobie od 24.12.2008 do 30.6.2009 a pokiaľ išlo o obdobie od 1.7.2009 do 24.12.2010 mala za to, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré odporcovi vzniklo zo zákona, nevzniklo bezodplatne, predstavuje nútené obmedzenie jej vlastníckeho práva, za ktoré jej patrí požadovaná náhrada, keďže sama nie je subjektom, ktorý by mal na svoje vlastné náklady plniť verejné a verejnoprospešné funkcie. Za taký subjekt treba považovať práve odporcu, ktorý na daný účel disponuje nielen právomocou, ale aj finančnými prostriedkami z verejných zdrojov. Navyiac, tvrdená bezodplatnosť vecného bremena nevyplýva zo žiadneho ustanovenia zákona č. 66/2009 Z.z. Odporca navrhovateľke neplatí dobrovoľne, t.j. bez súdneho rozhodnutia za užívanie

- 3 -

pozemkov v jej spoluvlastníctve odplatu ani len v symbolickej výške, navrhovateľka pritom za pozemok užívaný odporcom odvádza odporcovi daň z nehnuteľností. V závere svojho písomného vyjadrenia navrhovateľka podotkla, že správnosť jej úvah a dôvodnosť jej nároku osvedčujú aj právoplatné rozhodnutia súdov v obdobných veciach, s obdobným predmetom konania.

Súd nariadil vo veci pojednávanie na 13.6.2012, na ktoré sa dostavili účastníci konania a po vykonaní dokazovania vyhlásil rozsudok vo veci samej.

Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom navrhovateľky, oboznámil sa s písomnými vyjadreniami a ústnymi prednesmi právneho zástupcu navrhovateľky a splnomocnenej zástupkyne odporcu, ako aj s listinnými dokladmi založenými do súdneho spisu, a to s výpisom z listu vlastníctva č. XXXX a č. XXX, pre okres Bratislava IV, kat. územie O., znaleckým posudkom č. 23/2010 a č. 24/2010 znaleckej organizácie AUDING, s.r.o., materiálom odporcu - návrhom na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov v k.ú. O. zo dňa 6.7.2006, výzvou navrhovateľky na úhradu odplaty za užívanie pozemkov zo dňa 21.12.2010, ako aj ostatným obsahom spisu a zistil nasledovný skutkový stav:

Navrhovateľka je spoluvlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v Bratislave, okres Bratislava IV, obec Bratislava - mestská časť Dúbravka, kat. územie O., parcely registra "E" evidované na mape

určeného operátu, a to parcela č. XXXX o výmere 457 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalé trávne porasty a parcela číslo XXXX, o výmere 9.205 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, zapísaných na LV č. XXXX Správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6. Odporca je vlastníkom stavby súp. číslo XXXX nachádzajúcej sa na parcele č. XXXX/XX M. XXXX/XX, v Bratislave, okres Bratislava IV, obec Bratislava - mestská časť Dúbravka, kat. územie O., evidovanej na LV č. XXX Správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, ako oblasťná požiarňa zbrojnica, pumpa.

Z písomného materiálu odporcu vypracovaného na rokovanie Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy dňa 06.7.2006 ako návrhu na majetkovoprávne vyporiadanie pozemkov v Bratislave, katastrálne územie O. vyplýva, že pozemky PK stav: parc. č. XXXX, druh pozemku trvalé trávnaté porasty, o výmere 457 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX, druh pozemku orná pôda, o výmere 12.623 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX, druh pozemku trvalé trávnaté porasty, o výmere 586 m<sup>2</sup> a pozemky KN stav: parc. č. XXXX/X, druh pozemku zastavaná plocha, o výmere cca 8.300 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavaná plocha, o výmere cca 2.400 m<sup>2</sup>, a parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavaná plocha, o výmere cca 85 m<sup>2</sup>, sa v časti 10.785 m<sup>2</sup> prekrývajú. Na pozemkoch sa nachádza Požiarna zbrojnica a Mestská polícia v Dúbravke. V zmysle návrhu malo mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislava záujem o kúpu častí pozemkov nachádzajúcich sa v kat. území O., parc. č. XXXX/X, druh pozemku zastavaná plocha, o výmere cca 8.300 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavaná plocha, o výmere cca 2.400 m<sup>2</sup>, a parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavaná plocha, o výmere cca 85 m<sup>2</sup> za cenu 68,21 Eur (2.054,80 Sk)/m<sup>2</sup>, t.j. pri približnej celkovej výmere 10.785 m<sup>2</sup> za sumu celkom 735.611,03 Eur (22.161.018,-Sk) od spoluvlastníkov predmetných pozemkov, ktorý návrh však nezískal pri hlasovaní mestskej rady dostatočný počet hlasov.

- 4 -

Podľa znaleckého posudku č. 23/2010 znaleckej organizácie AUDING, s.r.o., odbor ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie oceňovanie a hodnotenie podnikov, zameraného na stanovenie výšky všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky parcely registra "E" č. XXXX, XXXX, XXXX, kat. úz. O., obec Bratislava, v období od 24.12.2008 do 30.06.2009, súdny znalec Ing. Adolf Daubner stanovil všeobecnú hodnotu nájmu týchto pozemkov za predmetné obdobie sumou 3,18 Eur/m<sup>2</sup>. V znaleckom posudku č. 24/2010 znaleckej organizácie AUDING, s.r.o., odbor ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie oceňovanie a hodnotenie podnikov, vypracovaného na účely stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemkoch parcely registra "E" č. XXXX, XXXX, XXXX, kat. úz. O., obec Bratislava, stanovil súdny znalec Ing. Adolf Daubner všeobecnú hodnotu vecného bremena za obdobie od 1.7.2009 do 24.12.2010 sumou 6,59 Eur/m<sup>2</sup>.

Navrhovateľka vo svojej výpovedi uviedla, že by bola rada, keby sa záležitosti s odporcom vo vzťahu k užívanému pozemku dali do poriadku a ona nemusela chodiť po súdoch. Za pozemok totiž naďalej platí dane.

Právny zástupca navrhovateľky v rámci ústnych prednesov zotrval na dôvodnosti podanej žaloby, keďže odporca za užívanie pozemku v spoluvlastníctve navrhovateľky neplatí žiadnu odplatu, dokonca ani ponúkané nájomné. Výšku bezdôvodného obohatenia, ako aj všeobecnej hodnoty vecného bremena považoval za preukázanú znaleckými posudkami č. 23/2010 a č. 24/2010. Aj v čase účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. je odporca povinný hradiť odplatu za užívanie pozemku a zriadenie vecného bremena, ktoré finančné nároky nemožno vysporiadať v rámci pozemkových úprav v zmysle zákona č. 66/2009 Z.z. K danému záveru dospel aj Krajský súd v Bratislave v konaní sp. zn. 6Co 154/2012. Návrh odporcu s ochotou uhradiť navrhovateľke sumu 0,33 Eur/m<sup>2</sup> pozemku ako bezdôvodné obohatenie za užívanie pozemkov v spoluvlastníctve navrhovateľky považoval právny zástupca navrhovateľky za neprimeraný, nezodpovedajúci realite, trhovým podmienkam a obvyklej hodnote za nájom, príp. za vecné bremeno.

Splnomocnená zástupkyňa odporcu vo svojich ústnych prednesoch potvrdila, že odporca skutočne užíva časť pozemku v spoluvlastníctve navrhovateľky, na ktorom sa nachádza stavba odporcu, o veľkosti

9.662 m<sup>2</sup>, z dôvodu ktorého nerozporovala nárok navrhovateľky požadujúci bezdôvodné obohatenie. Pokiaľ však išlo o požiadavku úhrady všeobecnej hodnoty vecného bremena za obdobie od 1.7.2009 do 24.12.2010 mala za to, že zákon č. 66/2009 Z.z. presne určil spôsob ako postupovať pri majetkovo-právnom vysporiadaní, a teda ak obec neposkytne vlastníčkovi pozemku náhradný pozemok, nasleduje usporiadanie vzájomných vzťahov formou pozemkových úprav. Splnomocnená zástupkyňa odporcu potvrdila vedomosť o rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave vo veci vedenej pod sp. zn. 6Co 154/2012, na ktorý poukazoval právny zástupca navrhovateľky, ako aj vedomosť o tom, že odvolací súd sa nestotožnil s argumentáciou odporcu. Z týchto dôvodov preto odporca prikročil k spracovaniu návrhu mimosúdneho riešenia obdobných prípadov. Splnomocnená zástupkyňa odporcu nenamietala znalecké posudky č. 23/2010 a č. 24/2010 vypracované znaleckou organizáciou AUDING, s.r.o. a v nich stanovenú všeobecnú hodnotu nájmu a všeobecnú hodnotu vecného bremena za pozemky v spoluvlastníctve navrhovateľky.

- 5 -

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

Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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 § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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 § 1 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len "pozemok pod stavbou").

Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

Súd vyhodnotil vykonané dôkazy jednotlivo, ako aj v ich vzájomných súvislostiach podľa § 132 O.s.p. a dospel k záveru, že návrh navrhovateľky je dôvodný.

Predpokladom vzniku zodpovednosti z bezdôvodného obohatenia podľa vyššie citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka je na jednej strane existencia obohatenia a na strane druhej jeho bezdôvodnosť. Zákon pritom rozoznáva štyri dielčie skutkové podstaty vzniku záväzku z bezdôvodného obohatenia, a to majetkový prospech získaný 1/ plnením bez právneho dôvodu, 2/ plnením z neplatného právneho úkonu, 3/ plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol a 4/ majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Navrhovateľka sa žalobným návrhom v konaní domáhala vydania jednak bezdôvodného obohatenia, ktoré mal odporca získať užívaním nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľky bez právneho dôvodu, v období od 24.12.2008 do 30.6.2009, v celkovej sume 5.120,86 Eur, ako aj zaplataenia odplaty za vecné bremeno, ktoré vzniklo odporcovi priamo zo zákona (č. 66/2009 Z.z.) v období od 1.7.2009 do 24.12.2010, v sume 10.612,10 Eur.

Z vykonaného dokazovania vyplynulo a medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že na pozemkoch parcely registra "E" evidovaných na mape určeného operátu - par. č. XXXX, par. č. XXXX, pre kat. úz. O., ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľky, s veľkosťou

- 6 -

podielu 1/6, sa nachádza stavba, súp. č. XXXX, pričom ide konkrétne o parcely č. XXXX/XX a XXXX/XX ako súčasti PK par. č. XXXX, ako aj parc. č. XXXX. Nebolo sporné, že vlastníkom tejto stavby je odporca, ktorý v súvislosti so stavbou využíval aj časť pozemkov ako priestor, na ktorom je prístup a prístup, odstavná plocha - parkovisko, a to v rozsahu 9.662 m<sup>2</sup>. Vykonaným dokazovaným nebolo preukázané a nevyplýva ani zo žiadnych listinných dokladov, že by odporcovi prináležal vlastnícky alebo iný vecnoprávny titul oprávňujúci ho na užívanie pozemkov v spoluvlastníctve navrhovateľky, a teda nevyplýva, že by medzi účastníkmi konania došlo k vyporiadaniu vzťahu k predmetným pozemkom. Za tohto stavu, keď odporca v období od 24.12.2008 do 30.6.2009 užíval pozemky v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľky bez relevantného právneho dôvodu a za ich užívanie navrhovateľke žiadnu odplatu nehradil, ktorú skutočnosť nepopieral ani samotný odporca, došlo na jeho strane k vzniku bezdôvodného obohatenia. Je totiž zrejmé, že medzi účastníkmi konania absentoval od počiatku právny vzťah zakladajúci oprávnenie odporcu užívať pozemok v spoluvlastníctve navrhovateľky, na ktorom sa nachádzala stavba v jeho vlastníctve. Možnosťou užívať pozemok v spoluvlastníctve navrhovateľky bez relevantného právneho titulu odporca získal určitý majetkový prospech, keďže za túto možnosť navrhovateľke neposkytol žiadnu odplatu. Na jeho strane tak nedošlo k úbytku majetku, ktorý by nastal práve v prípade existencie právneho dôvodu užívania pozemku navrhovateľky (k tomu aj rozhodnutie NS ČR sp. zn. 25Cdo 845/99).

Pokiaľ ide o rozsah bezdôvodného obohatenia, ustanovenie § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka určuje, že ten kto neoprávnene získal majetkový prospech musí tento vydať, a to v prvom rade formou navrátenia do predošlého stavu, napríklad vrátením toho, čo bolo prijaté. Ak takáto reštitúcia nie je dobre možná, treba poskytnúť peňažnú náhradu, ktorá znamená ekonomickú protihodnotu toho, čo nemožno vrátiť in natura (k tomu R 1/1979).

Odporca ako príjemca plnenia spočívajúceho v užívaní pozemkov v spoluvlastníctve navrhovateľky nie je schopný, vzhľadom na povahu tohto plnenia, ho vydať. Preto vznikla odporcovi povinnosť nahradiť prijaté bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, ktorého výška zodpovedá peňažnej hodnote obvykle nevyhnutnej vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) nehnuteľnosti.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného súd ustálil výšku bezdôvodného obohatenia odporcu za obdobie užívania pozemkov v spoluvlastníctve navrhovateľky od 24.12.2008 do 30.6.2009 podľa záverov znaleckého posudku č. 23/2010 znaleckej organizácie AUDING, s.r.o., ktorý odporca nenamietal, v rozsahu predpokladaného nájomného vo výške 3,18 Eur za m<sup>2</sup>, čo pri výmere pozemkov užívaných odporcom (9.662 m<sup>2</sup>) predstavuje sumu 30.725,16 Eur (9.662 m<sup>2</sup> x 3,18 Eur), pričom na spoluvlastnícky podiel navrhovateľky o veľkosti 1/6 pripadá suma 5.120,86 Eur (1/6 zo sumy 30.725,16 Eur).

Pokiaľ išlo o druhú časť žalobného návrhu navrhovateľky, a to žiadanú odplatu za užívanie nehnuteľnosti odporcom v období od 1.7.2009 do 24.12.2010, súd udáva, že dňom 1.7.2009 nadobudol účinnosť zákon č. 66/2009 Z.z., ktorý upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce, ktoré prešli do vlastníctva obce podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

- 7 -

Z vykonaného dokazovania vyplynulo a nebolo medzi účastníkmi sporné, že pozemky, za užívanie ktorých sa navrhovateľka domáhala odplaty, sú pozemkami nachádzajúcimi sa pod stavbami, ktoré prešli do vlastníctva odporcu podľa osobitných predpisov, a vzťahuje sa na ne režim zákona č. 66/2009 Z.z.

Nebolo sporné, že odporcovi ako vlastníkovi stavby na pozemku v spoluvlastníctve navrhovateľky vzniklo dňom účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu k tomuto pozemku, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou. Spornou ostala otázka odplatnosti tohto práva.

Súd sa nestotožnil s argumentáciou odporcu o bezodplatnom charaktere vecného bremena, ktorá nevyplýva zo žiadneho z ustanovení zákona č. 66/2009 Z.z. Zriadenie vecného bremena k pozemkom v spoluvlastníctve navrhovateľky predstavuje nútené obmedzenie jej vlastníckeho práva, a preto nemôže byť bezodplatné, ako to vyplýva i z Ústavy Slovenskej republiky, konkrétne z článku 20 ods. 4, ktorý pri nútenom obmedzení vlastníckeho práva vyžaduje poskytnutie primeranej náhrady. Súd v tejto súvislosti poukazuje aj na nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. Pl. ÚS 25/04 zo dňa 25.1.2005, v ktorom súd uviedol, že vecné bremená zriadené na základe zákona majú špecifický režim upravený verejnoprávnymi predpismi, na základe ktorých vznikli. I keď majú nesporný verejnoprávny prvok daný spôsobom ich vzniku a účelu, ktorému slúžia, nemožno prehliadať, že majú i významný prvok súkromnoprávny. Občianske právo definuje vecné bremeno ako právo niekoho iného ako vlastníka veci, ktorého obmedzuje tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Zákonné vecné bremená majú rovnako tento charakter. Ich režim však nie je úplne totožný s režimom zmluvných vecných bremien, keďže sa riadi špeciálnou úpravou právnych predpisov. Nejde však o úpravu komplexnú, ktorá by vylučovala použitie všeobecnej úpravy občianskeho práva o vecných bremenách. Preto pokiaľ tieto špeciálne predpisy nemajú zvláštnu úpravu, riadi sa ich režim úpravou občianskoprávnou. Z ustanovení Občianskeho zákonníka vzťahujúcich sa na vecné bremená pritom vyplýva, že nositeľ oprávnenia z vecného bremena je povinný niesť primerané náklady na zachovanie, údržbu veci zaťaženej vecným bremenom, na jej opravy; už len z toho vyplýva, že zásadne nemôže užívať vecné bremeno bezodplatne, ale za určitú úplatu, ktorá zahrňuje i výdaje spojené so zachovaním veci a jej opravami a pod. Pokiaľ predmetné náklady a výdaje oprávnený z vecného bremena neznáša, získava tým bezdôvodné obohatenie. Stanovenie konkrétnej podoby odplaty je pritom vecou dohody oprávneného z vecného bremena s povinným z vecného bremena. Pokiaľ medzi nimi k takej dohode nedôjde, na návrh jedného zo strán rozhodne súd.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného mal súd za to, že navrhovateľke patrí náhrada/odplata za vecné bremeno vzniknuté v prospech odporcu, ktorého výšku súd odvodzoval od záverov znaleckého posudku č. 24/2010 spoločnosti AUDING, s.r.o. Podľa tohto znaleckého posudku, ktorý odporca v konaní nenamietal, zodpovedá výška odplaty vecného bremena za pozemky v spoluvlastníctve navrhovateľky v období od 1.7.2009 do 24.12.2010 t.j. do dňa uplatneného navrhovateľkou, rozsahu všeobecnej hodnoty vecného bremena - 6,59 Eur za m<sup>2</sup>, čo pri výmere pozemku užívaného odporcom (9.662 m<sup>2</sup>) predstavuje sumu 63.672,58 Eur (9.662 m<sup>2</sup> x 6,59 Eur), pričom na spoluvlastnícky podiel navrhovateľky o veľkosti 1/6 pripadá suma 10.612,10 Eur (1/6 zo sumy 63.672,58 Eur).

- 8 -

Súd neuznal námietky odporcu týkajúce sa výšky obvyklej ceny nájmu (0,33 Eur/m<sup>2</sup>), ktorú odporca vyvodzoval od výšky nájmu podľa nájomných zmlúv uzatváraných s vlastníkmi obdobných pozemkov, keď mal za to, že výšku tohto plnenia odporca nijako nezdôvodnil a na podporu svojich tvrdení nepredložil relevantné doklady potvrdzujúce pravdivosť tejto argumentácie. Naviac, výšku nájmu prezentovanú odporcom považoval súd za neprimeranú vzhľadom na závery znaleckého posudku č. 23/2010 znaleckej organizácie AUDING, s.r.o., ako aj vzhľadom na to, že pri vyčíslení bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností odporcom je potrebné vychádzať zo všeobecnej hodnoty tohto plnenia, a nie len z hodnoty symbolickej, tak ako to podľa mienky súdu uskutočňoval odporca. Súd neuznal argumentáciu odporcu poukazujúcu na to, že užívanie stavieb na pozemkoch v spoluvlastníctve navrhovateľky uskutočňuje v prospech občanov mesta Bratislavy. Zo žiadnych zákonných ustanovení totiž nevyplýva povinnosť navrhovateľky znášať na svoj úkor plnenie verejnoprospešnej funkcie odporcu aj pre iných obyvateľov mesta Bratislavy. Pokiaľ odporca namietal, že zákon č. 66/2009 Z.z. stanovuje postup pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obec, pričom poukazoval konkrétne na ustanovenie § 2 a 3 tohto zákona, tu súd udáva, že predmetom zákona č.

66/2009 Z.z. je len usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, a nie riešenie finančných vzťahov a nárokov k nim. V rámci pozemkových úprav, na ktoré sa odvoláva aj spomínané ustanovenie § 2 zákona č. 66/2009 Z.z. sa môžu riešiť len vlastnícke vzťahy k pozemkom; ich predmetom teda nie je finančné vyporiadanie akýchkoľvek pohľadávok a záväzkov, vrátane pohľadávok na zaplatenie odplaty za zriadené vecné bremeno. Odplata za vecné bremeno a usporiadanie vlastníctva v rámci pozemkových úprav sú totiž dva odlišné inštitúty. Navyiac, odporca nevyvinul ani žiadnu aktivitu za účelom usporiadania vlastníckych vzťahov k predmetným pozemkom a navrhovateľke ako jednej z podielových spoluvlastníčok užívaných pozemkov náhradný pozemok neponúkol.

Súd s poukazom na vyššie uvedené vyhovel návrhu navrhovateľky v uplatnenej výške, keď dôvodnosť nároku navrhovateľky mal v konaní dostatočným spôsobom preukázanú a uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľke sumu vo výške 15.732,96 Eur. Ako vyplynulo z ústneho prednesu splnomocnenej zástupkyne odporcu na pojednávaní súdu, odporca si s ohľadom aj na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave vo veci sp. zn. 6Co 154/2012, uvedomuje neprijateľnosť jeho argumentácie vo vzťahu k bezodplatnosti zriadeného vecného bremena na pozemku v spoluvlastníctve navrhovateľky.

Navrhovateľka si v konaní popri žalovanej istine uplatnila voči odporcovi i nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 15.732,96 Eur odo dňa 11.1.2011 do zaplatenia. Počiatok omeškania odporcu s plnením vyvodzovala od výzvy na úhradu odplaty za užívanie pozemkov zo dňa 21.12.2010, ktorá bola odporcovi doručená dňa 22.12.2010 a v zmysle ktorej odporcu vyzvala na úhradu odplaty vo výške 15.732,96 Eur najneskôr do 10.1.2011.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškaní.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa

- 9 -

tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Súd priznal navrhovateľke spolu s uplatnenou istinou i úroky z omeškania v uplatnenej výške, ktorú považoval za súladnú s nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., a to odo dňa 11.1.2011, ako dňa nasledujúceho po dni stanovenom v písomnej výzve navrhovateľky zo dňa 21.12.2010, ktorá bola preukázateľne doručená odporcovi a ktorou navrhovateľka vyzvala odporcu na zaplatenie odplaty za užívanie pozemkov za obdobie od 24.12.2008 do 24.12.2010 najneskôr do 10.1.2011.

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Súd o trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a navrhovateľke, ktorá mala plný úspech vo veci priznal náhradu trov konania voči odporcovi, ktorý vo veci úspech nemal, v celkovej výške 2.516,75 Eur. Trovy konania pritom spočívali v zaplatenom súdnom poplatku za podaný návrh vo výške 943,50 Eur a v trovách právneho zastúpenia navrhovateľky vo výške

1.573,25 Eur. Pri určení základnej sadzby tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej len "vyhláška") vychádzal súd z hodnoty žalovanej istiny 15.732,96 Eur, potom základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby predstavuje á 320,34 Eur. Náhrada trov právneho zastúpenia pozostáva z:

1. 4 úkonov právnej služby á 320,34 Eur, za prevzatie a prípravu zastúpenia vrátane prvej porady s klientom (§ 14 ods. 1 písm. a) vyhlášky), 2 x písomné podanie na súd dňa 22.12.2010 a dňa 23.1.2012 (§ 14 ods. 1 písm. b) vyhlášky) a 1 x účasť na pojednávaní súdu dňa 13.6.2012 (§ 14 ods. 1 písm. c) vyhlášky), t.j. celkom 1.281,36 Eur + 20% DPH vo výške 256,27 Eur, celkom 1.537,63 Eur,

2. 4 x režijný paušál podľa § 16 ods. 3 vyhlášky - 2 x 7,21 Eur (rok 2010), 2 x 7,63 Eur (rok 2012), t.j. celkom vo výške 29,68 Eur + 20% DPH vo výške 5,94 Eur, celkom 35,62 Eur.

Súd pri vyčíslení odmeny za právne zastupovanie navrhovateľky vychádzal z písomného vyúčtovania právnym zástupcom navrhovateľky, ktorý vyúčtoval trovy právneho zastúpenia spolu v sume 1.573,25 Eur.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Bratislave.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že :

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné pre zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní to, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z., ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

V Bratislave, 13. júna 2012     Mgr. Patricia Skotnická

sudkyňa

Za správnosť vyhotovenia:

Henčeková A.