

Súd: Okresný súd Považská Bystrica
Spisová značka: 8C/57/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3712202059
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 03. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Irikovská
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2013:3712202059.15

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Považská Bystrica samosudkyňou JUDr. Annou Kutišovou , v právnej veci navrhovateľa: MM Fin REAL, s.r.o., v likvidácii, IČO: 36395196, Stred 60/55, Považská Bystrica, právne zastúpený JUDr. Pavlom Loduhom, advokátom, AK so sídlom Slovenských partizánov 1131/51, Považská Bystrica proti odporcovi Mesto Považská Bystrica, IČO: 317667, Centrum 2/3, Považská Bystrica, právne zastúpenému JUDr. Vladimírom Wirghom, advokátom AK Okružná 1424/20, Púchov v konaní o zaplatenie 51.300,- eur s prísl. takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi jednorázovú odplatu za vecné bremeno vo výške 51 300 eur s úrokom z omeškania ročne vo výške 9 % od 1.7.2009 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporca je p o v i n n ý nahradiť navrhovateľovi trovy konania 3.078,- eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 7.362,17 eur , všetko na účet JUDr. Pavla Loduha do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku úrokov súd návrh z a m i e t a.

odôvodnenie:

Navrhovateľ v podanom návrhu uviedol, že je výlučným vlastníkom parcely KN C 323/13 k.ú. Považská Bystrica, zapísanej Správou katastra Považská Bystrica na LV č. XXXX. Podľa ustanovenia § 4 Zák.č. 66/2009 Z.z. bolo na túto parcelu zapísané vecné bremeno v prospech odporcu spočívajúce vo využívaní miestnej komunikácie, a to od 1.7.2009. Od tohto dátumu odporca neplatí navrhovateľovi žiadnu náhradu. V minulosti prebiehalo na Okresnom súde v Považskej Bystrici konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia pod sp.zn. 3C 81/2009, v ktorom tak isto bolo preukázané, že parc. 323/13 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1 945 m² je využívaná ako miestna komunikácia. Navrhovateľ ďalej uviedol, že aj keď k obmedzeniu jeho vlastníckeho práva došlo vo verejnom záujme, má právo na primeranú náhradu. Takýto právny názor zaujal už aj Ústavný súd ČR pod č. PL.ÚS 25/04 Zb. zväzok 36, ktorý zároveň navrhovateľ k návrhu pripojil. Ďalej s odkazom na rozhodnutie NS SR v konaní sp.zn. 4Cdo 89/2008 uviedol, že ak by zákony neriešili poskytovanie náhrad za vzniklé zákonné vecné bremená, bolo by možné odvodiť poskytnutie týchto náhrad priamo z čl. 20 ods. 5 Ústavy SR ako aj z ustanov. § 128 ods. 2 Obč.zák. NS SR ďalej vyjadril názor, že pri nedostatku inej právnej úpravy by právo na náhradu za vzniklé zákonné vecné bremená bolo možné odvodiť aj zo všeobecne uznávaných právnych princípov ako príkazov na ochranu základných práv a slobôd , teda aj základné práva vlastníť a užívať majetok. Navrhovateľ uviedol, že sa snažil o usporiadanie vlastníckych vzťahov k parc. KN C 323/23 a 323/11aj mimosúdnou cestou , a to viacerými listami, ale odporca nepredložil žiadny konkrétny návrh riešenia. Keď od 1.7.2009 mu vznikol nárok na náhradu za jeho obmedzenie vlastníckeho práva , ktorej výšku určil porovnaním s bezdôvodným obohatením, ktorého výška už bola rozsudkom Okresného súdu Považská Bystrica sp.zn. 3C 81/2009 určená na 3,65 eur /m² ročne , tak pri výmere 1 947 m² je ročná náhrada

7 106,55 eur za obdobie od 1.7.2009 do 1.7.2011 by táto náhrada predstavovala sumu 14 213,10 eur. Žiadal preto, aby súd po vykonanom dokazovaní uložil odporcovi povinnosť zaplatiť mu danú sumu a nahradiť mu tiež trovy konania.

V priebehu konania, po vykonanom znaleckom dokazovaní, práv.zástupca navrhovateľa na pojednávaní dňa 27.3.2013 žiadal pripustiť zmenu návrhu, podľa ktorej by súd rozhodol, že odporca je povinný zaplatiť mu odplatu za vecné bremeno vo výške 51 300 eur s úrokom z omeškania ročne vo výške 9,75 % od 1.7.2009 do zaplataenia a nahradiť mu trov konania vo výške, ktoré si uplatní v zákonom stanovenej lehote. Predmetnú zmenu návrhu súd uznesením, vyhláseným na predmetnom pojednávaní, pripustil.

O pôvodnom návrhu súd rozhodol platobným rozkazom č.k. 8Ro 33/2012-13 zo dňa 15.3.2012, ktorým návrhu navrhovateľa v celom rozsahu vyhovel, t.j. do výšky uplatnenej sumy 14 213,10 eur ako aj čo do trov. Proti predmetnému platobnému rozkazu však odporca podal v zákonnej lehote odpor a žiadal návrh navrhovateľa zamietnuť. Podľa odporcu majetko-právne usporiadanie pozemku pod stavbami sa riadi režimom zák.č. 66/2009 Z.z. a tento zákon stanovuje možnosť obciam alebo vyšším územným celkom poskytnúť zámennou zmluvou vlastníkovi pozemku pod stavbou náhradný pozemok, ktorý je v jeho vlastníctve, pričom poskytnutie náhradného pozemku by malo dôjsť v rámci primeranej bonity výmery a rovnakého druhu, ako bol pôvodný pozemok pred zastavením. Pokiaľ sa tento postup neuplatní, tak je možné usporiadanie vlastníckych vzťahov pod stavbou vykonať aj v konaní o nariadenie pozemkových úprav, podľa osobitného predpisu, a to buď poskytnutím náhradného pozemku alebo formou finančnej náhrady v prípadoch v zákone uvedených. Kým sa tak nestane, k predmetnému pozemku vznikne právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Vlastník pozemku je povinný potom strieť výkon práva zodpovedajúci vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v prísl. katastrálnom území. Povinnosť úhrady za takto zriadené vecné právo predmetný zákon nestanovuje. Odporca zdôraznil, že podľa ich názoru, vzhľadom na účel zákona a v ňom deklarovaný verejný záujem, ako i absenciu ustanovení o odplate za právo vecného bremena, je toto vecné bremeno zriadené bezodplatne, a to až do usporiadania ním riešených majetkových vzťahov k pozemkom podľa prísl. ustanovení zákona ,pričom ak by nedošlo k zámene pozemkov , možno jednotlivý prípad riešiť finančnou náhradou. Z tohto dôvodu navrhovateľom požadovaná náhrada mu za žalované obdobie nepatrí. Odporca taktiež namietal spôsob vyčíslenia predmetnej náhrady za obmedzenie vlastníctva, ktorý navrhovateľ uplatňuje vo výške 14 913,20 eur porovnaním s bezdôvodným obohatením . Navrhovateľ vzhľadom na zaužívanú metodiku pri stanovení takýchto náhrad, dostatočne nezdôvodnil výšku tejto náhrady a spôsob jej určenia. Odporca preto žiadal, aby súd návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietol a zaviazal ho k náhrade trov konania, ktoré vznikli odporcovi.

K podanému odporu navrhovateľ sa písomne vyjadril podaním zo dňa 23.4.2012 , v ktorom uviedol, že názor odporcu , že vecné bremeno, ktoré vzniklo zo zákona, je len dočasné a na preklopenie obdobia od zriadenia vecného bremena do vykonania pozemkových úprav nie je povinný platiť žiadnu náhradu , nemá oporu v platných právnych predpisoch a hlavne je v rozpore s čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, v ktorom sa hovorí, že vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Z toho potom jednoznačne vyplýva, a to i s poukazom na ustanov. čl. 11 ods. 4 Ústavného zákona č. 23/1991 a ustanovenia § 128 ods. 2 Obč. zák., že navrhovateľ má nárok na náhradu za obmedzenie svojho vlastníckeho práva, ktoré spočíva v tom, že na tomto pozemku sa nachádza miestna komunikácia , pričom rozsah zabratia bol preukázaný v konaní na tun.súde pod sp. zn. 3C 81/2009.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením návrhu, výpisu z LV č. XXXX, Správy katastra Považská Bystrica, oboznámením listov právneho zástupcu navrhovateľa zo dňa 12.7. 2010, 22.2. 2011, oboznámením urgencie zo dňa 6.5.2011, žiadosti zo dňa 2.12.2011, oboznámením sa s obsahom pripojeného spisu 3C 81/2009, znaleckým dokazovaním a kontrolným znaleckým dokazovaním znalcami z odboru stavebníctvo, výsluchom účastníkov konania, výsluchom znalca Ing. Z. , Ing. Y. , oboznámením písomných vyjadrení k podaným znaleckým posudkom zo strany oboch účastníkov konania, oboznámením sa so ZP Ing. K. L. a s ostatným spisovým materiálom a zistil nasledovný skutkový stav:

Z výpisu z Katastra nehnuteľností Správy katastra Považská Bystrica súd zistil, že na LV č. XXXX pre k.ú. Považská Bystrica je navrhovateľ zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľnosti, a to parc. KN C 323/1 o výmere 3 807 m² zastavané plochy a nádvoria a parc. KN C č. 323/11 o výmere 2 m² zastavané

plochy a nádvoria. Z predmetného LV súd zistil, že navrhovateľ sa stal vlastníkom o.i. aj nehnuteľnosti 323/11 a /13 kúpnu zmluvou zo dňa 25.1.2001, ktorá bola registrovaná Správou katastra Považská Bystrica pod Y. XX/XX.

V pôvodne podanom návrhu navrhovateľ požadoval náhradu aj za KN C parc. 323/11 o výmere 2m², za ktorú však následne už náhradu nepožadoval a v úprave návrhu, ktorú súd pripustil, je táto náhrada vypočítavaná už len z parc. KN C 323/1. Keďže predmetom sporu je zaplatenie náhrady aj z tejto parcely, súd rozhodol o čiastočnom späťvzátí návrhu ohľadom parc. č. 323/11 uznesením vyhláseným na pojednávaní dňa 27.3.2013 tak, že v tejto časti konanie zastavil.

Výmera, ktorú zaberá miestna komunikácia, bola ustálená v konaní 3C 81/2009 a to vo výške 1 945 m², pričom túto časť miestna komunikácia zaberá práve z parc. KN C 323/13. Predmetnú výmeru zistenú v danom konaní odporca nenamietal a tak isto sa s ňou stotožnil aj samotný navrhovateľ a z tejto výmery požaduje náhradu za vecné bremeno.

Z predmetného spisu súd ďalej zistil, že rozsudkom č.k. 3C 81/2009-88 bol odporca zaviazaný zaplatiť navrhovateľovi sumu 14 213,10 eur a nahradiť mu trovy konania, pričom z odôvodnenia je zrejmé, že v tomto prípade bola určená výška bezdôvodného obohatenia, keďže v tom čase ešte nebolo k predmetnému pozemku zriadené vecné bremeno. Cena, z ktorej súd vychádzal pri určení výšky tohto bezdôvodného obohatenia, bola cena vypočítaná znalcom JUDr. A.. J., a to vo výške 3,997 eur/m² ročne.

Právny zástupca odporcu vo svojej výpovedi poukázal na to, že odporca predmetný pozemok nezastaval, a teda v tomto smere tvrdenie navrhovateľa, že tak odporca urobil, nie je správne. Pozemok, resp. stavba na ňom stojaca, prešla len do majetku odporcu, a to na základe zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Usporiadanie takýchto pozemkov a stavieb je potrebné riešiť podľa zák.č. 66/2009 Zb., ktorý však nerieši úhradu za právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré požaduje navrhovateľ. Poukázal ďalej na to, že odporca požiadal Obvodný pozemkový úrad Považská Bystrica o vykonanie jednoduchých úprav v zmysle zákona, rozhodne však zotrval na stanovisku, že za vecné bremeno navrhovateľovi náhrada nepatrí. Predložil súdu aj príslušnú žiadosť o usporiadanie pozemku pod miestnou okružnou komunikáciou v k.ú. Považská Bystrica zo dňa 26.5.2011, a to podľa ustanov. § 3 zák. č. 66/2009.

Na základe tejto žiadosti Obvodný pozemkový úrad Považská Bystrica listom zo dňa 10.10.2011 (č.l. 40 spisu) upozornil odporcu, že v prvom rade je potrebné daný stav riešiť zámennou zmluvou, kedy obec poskytne vlastníkovi pozemku pod stavbou náhradný pozemok. Až po preukázaní, že takýto pozemok mesto nemá, je možné vykonať usporiadanie vlastníctva k pozemkom pod stavbou v konaní o nariadenie pozemkových úprav podľa zákona č. 330/1991.

Súd vychádzajúc zo zásady odplatnosti za vecné bremeno nariadil vo veci znalecké dokazovanie a ustanovil za znalca Ing. H. Y., ktorému uložil uznesením č.k. 8C 57/2012-57 zo dňa 21.8.2012 úlohu, a to vypočítať všeobecnú hodnotu vecného bremena ku dňu 1.7.2009. Znalec v znaleckom posudku č. 3/2012 určil hodnotu vecného bremena vo výške 42 900 eur zaokrúhl. s tým, že túto hodnotu vecného bremena vypočítal vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku, ktorú určil na sumu 72 529,05 eur a všeobecnej hodnoty nájmu, ktorú určil 4 782,76 eur na rok.

Odporca podal proti ZP námietky, v ktorých namietal predovšetkým použitý koeficient všeobecnej situácie a obchodnej a priemyselnej polohy, ktoré podľa názoru odporcu spôsobili, že všeobecná hodnota pozemku bola vypočítaná veľmi vysoko. Tak isto namietali predpokladanú stratu z prenájmu porovnateľných pozemkov vo výške 50 % s poukazom na to, že takéto pozemky sa len veľmi výnimočne a ojedinele prenajímajú a jednoznačne prevažujú v tomto prípade len prevody z titulu vlastného užívania alebo výstavby. Uvedené malo byť, podľa názoru odporcu, zohľadnené znalcom aplikáciou straty nie v rozsahu 50% ale 75 %, v ktorej by bol zohľadnený skutočný stupeň záujmu o prenájom porovnateľných pozemkov. Ďalej uviedol, že pri výpočte hospodárskej ujmy, podľa ktorej v ZP je stanovená hodnota vecného bremena, by mal znalec zohľadniť aj to, ako bol pozemok nadobudnutý, konkrétne, že komunikácia na pozemku už existovala, pričom podľa názoru odporcu, hospodárska ujma bola už zohľadnená v cene pozemku. Poukázal tiež na to, že pokiaľ súd dospeje k záveru, že navrhovateľovi náhrada za vecné bremeno patrí, a to napriek ich stanovisku, že by patriť nemala, tak nemôže byť táto náhrada v celkovej výške, ako ju vyčíslil znalec, ktorý ju vypočítal z predpokladanej doby trvania vecného bremena 20 rokov, ale hodnota má byť vypočítaná len za obdobie, za ktoré skutočne

trvá alebo bude trvať vzhľadom na ustanov. zákona o usporiadaní vlastníckych vzťahov k pozemkom vo forme poskytnutia náhradného pozemku alebo formou finančnej náhrady. Pre výpočet náhrady by sa mohla použiť metodika použitá vo výpočtovej tabuľke na str. 9 ZP , a to obdobie, za ktoré skutočne vecné bremeno trvá.

Navrhovateľ závery ZP namietal na pojednávaní dňa 10.10.2012, na ktoré bol predvolaný aj samotný znalec Ing. Y. s tým, že uviedol, že ceny v znaleckom posudku znalca Ing. Y. sú podhodnotené a poukázal pri tom na posudky, ktoré boli vypracované a predložené v konaní 3C 81/2009. V nich napr. Ing. J. určil koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov na 1,65 , ďalší znalec L. na 2,0, pričom Ing. Y. tieto určil len na 1,28. Uvedený rozdiel je príliš veľký a má vplyv na všeobecnú cenu nehnuteľnosti. Práv.zástupca navrhovateľa zároveň predložil znalecký posudok Ing. L. , ktorý vyhotovoval posudok pre NDS a v tomto posudku koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov je stanovený na 2,10. Znamená to teda, že v posudku Ing. Y. tento koeficient je najnižší zo všetkých 4 posudkov. Takýto rozdiel v ZP nemôže byť a v tomto vidí navrhovateľ dôvod, tak ako odporca, na vypracovanie kontrolného ZP.

Právny zástupca navrhovateľa zároveň poukázal na to, že aj navrhovateľ je toho názoru, že vecné bremeno by malo byť rozčlenené na roky, pretože pokiaľ dôjde k jednorázovému odškodneniu navrhovateľa, v podstate sa stane pozemok nepredajný, pretože peniaze za vecné bremeno už zoberie navrhovateľ a ďalší kupujúci by nemohol z tohto titulu nič poberať, a teda nikto by nemohol mať záujem na kúpe takéhoto pozemku. Je nutné prihliadať tiež na to, že navrhovateľ by mohol predmetný pozemok prenajať , mať z neho nájom, ktorý by mohol poberať aj ďalší kupujúci.

Ing. Y., znalec, vo svojej výpovedi poukázal na to, že použitie koeficientov v podstate vždy závisí od názoru a voľnej úvahy znalca, ktorý zohľadní všetky skutočnosti, ktoré tento koeficient ovplyvňujú. V prípade koeficientu všeobecnej situácie zvolil príslušný koeficient 1,30 s poukazom na to, že vychádzal z počtu obyvateľov mesta Považská Bystrica, t.j. 40 000, pričom daný koeficient je možné použiť pri mestách od 10 - 50 000 obyvateľov. V prípade koeficientu obchodného a priemyselnej polohy uviedol, že tento vypočítaval s prihliadnutím na skutočnosť, že v územnom pláne mesta v roku 2008 je v blízkosti predmetnej cesty zakreslená aj obchodná, administratívna zóna a z tohto dôvodu zvolil hornú hranicu predmetného koeficientu. V skutočnosti na križovatke, kde sa táto cesta nachádza, je budova , ktorá slúži na prenájom a nielen na bývanie, ale sú tu umiestnené firmy, veľký autoservis, je tam zábavný podnik MONA a pod. Čo sa týka výpočtu predpokladanej straty z prenájmu , tento nikdy nie je striktno stanovený a závisí na úvahe znalca, pričom on sa priklonil k tomu, že využiteľnosť tohto pozemku by mohla byť polovičná. Pokiaľ by použil odporcom navrhovanú stratu 75 % , teda využiteľnosť 25 % , tak pozemok by vlastne nebol prenajateľný, keďže ziskovosť z neho by bola len 25 % . K námietke, že znalec má zohľadniť aj to, ako sa predmetná komunikácia dostala do vlastníctva mesta, je bezpredmetná vzhľadom na to, že znalec nemá možnosť hodnotiť vecné bremeno pri zohľadňovaní spôsobu jeho nadobudnutia. K námietke ohľadom povyšujúcich faktorov prípadne redukujúcich a ponížujúcich uviedol, že povyšujúci faktor vyjadruje zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti, ak toto nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote. Koeficient povyšujúcich faktorov sa podľa vyhlášky rozdelil na povyšujúce a redukujúce faktory a tento povyšujúci faktor on zvolil vo výške 1,6 a podľa neho takto určený koeficient vyjadruje zvýšený záujem o kúpu tohto pozemku , vzhľadom na jeho umiestnenie, veľkosť a ostatné podmienky, pretože tieto neboli zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote. Koeficient povyšujúcich faktorov je možné stanoviť v rozmedzí od 1 - 3 a vzhľadom na momentálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami daných vlastností, nemohol hornú hranicu použiť. Koeficient redukujúcich faktorov stanovil menší ako 1 z dôvodu, že pozemok leží v ochrannom pásme diaľnice a železnice , čo môže obmedziť jeho využiteľnosť. Pokiaľ znalec Ing. L. v ZP č. 53/2009 stanovil tieto koeficient povyšujúcich faktorov na 2,10 tak to z dôvodu, že v danom posudku znalec vôbec neuvažoval o redukujúcich faktoroch, o tom, že to bude v ochrannom pásme diaľnice, ako je to teraz. Posudok bol robený pre výkup NDS a diaľnica tam v tom čase nebola.

Súd vo veci nariadil kontrolné znalecké dokazovanie znalcom Ing. Z., ktorý v ZP č. 07/2013 zo dňa 13.2.2013 vypočítal všeobecnú hodnotu vecného bremena na sumu 51 300 eur. Zároveň určil aj hodnotu ročnej odplaty za vecné bremeno 2 800 eur zaokr. Znalec zároveň v ZP vykonal aj analýzu rozdielu o.i. so ZP Ing. Y., pričom poukázal na to, že všeobecnú hodnotu pozemku a nájmu stanovil uvedený znalec v súvislosti so zisťovaním výšky vecného bremena štandardne ako pozemku nezaťaženého prekážkami, teda bez zohľadnenia existencie vecného bremena a v tomto prípade sa nejedná o výpočet VŠH pozemku a nájmu za pozemok , ale i do stanovenia VŠH pre výpočet tržieb z čoho sa vypočítava VŠH vecného bremena. Podľa názoru Ing. Z., znalec Ing. Y. stanovil cenu pozemku nezaťaženého

prekážkami skôr nižšiu, ako by mala byť cena obvyklá v danom mieste a čase. V dôsledku nižšej ceny pozemku je aj nižšia hodnota nájmu na jednotku, pričom návratnosť investícií a úroková sadzba je u oboch znalcov zhodná, avšak všeobecná hodnota vecného bremena je počítaná odlišným spôsobom, hlavne čo sa týka hospodárskej ujmy.

Proti vypracovanému kontrolnému znal.posudku Ing. Z. odporca podal námietky s poukazom na to, že rozdielnosti oboch posudkov v jednotlivých výpočtoch sú väčšie ako 20%, čo je podľa názoru odporcu veľký rozdiel. Výhrady voči ZP Ing. Z. odporca má predovšetkým ohľadne použitia koeficienta povyšujúcich faktorov, ktorý znalec stanovil na 2,75, pričom toto použitie bližšie nezdôvodnil a jeho stanovenie v tejto výške vychádza z nesprávnych skutočností, pretože predmetný pozemok nie je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti, pozemky v územnom pláne funkčne dlhodobo určené ako plocha pod dopravnými stavbami, pričom len veľmi malá časť parcel je funkčne určená ako polyfunkčná zóna, aj to s obmedzeným využitím. Územný plán nepredpokladá iné využitie predmetnej parcely ako cestná komunikácia, a preto z týchto dôvodov malo byť stanovenie hodnoty koeficientu znalcom blízke 1. Taktiež odporca nesúhlasil so stanovením koeficientu redukujúcich faktorov na 0,6, pretože vzhľadom na charakter a polohu predmetného pozemku ,ako aj znalcom konštatovaný nevhodný tvar, rušivý vplyv dopravy, hluk, prach, vibrácie, ekologické zaťaženie, ochranné pásmo zo zákona, stavby pod povrchom pozemku, nemožnosť ďalej zástavby a pod. prichádza do úvahy použitie redukujúceho faktora na hranici resp. blízko hranice hodnoty 0,2. Pokiaľ znalec zistil závady, resp obmedzenia nachádzajúce sa na pozemku, ktoré popísal na str. 10 ZP , bolo súčasne potrebné opísať a zobrať do úvahy aj ich vplyv a podiel každého obmedzenia na hodnotu pozemku a najmä vo vzťahu k stanoveniu hodnoty vecného bremena, pretože pozemok nezaťažuje len stavba cestnej komunikácie ale aj ďalšie obmedzenia. Odporca v námietkach opätovne poukázal na to, že prijatím zák. č. 66/2009 došlo k novej situácii upravujúcej usporiadanie vlastníckych vzťahov pozemkov pod stavbami vo vlastníctve obcí a VÚC ale aj v odškodnení, pričom doteraz používaná metodika na stanovenie výšky nájmu, resp. výšky odplaty za vecné bremená, zrejme neráta so situáciou , že vecné bremeno na základe uvedeného zákona je stanovené len dočasne. Pokiaľ súd uzná dôvodnosť nároku na odplatu za vecné bremeno, tak takáto odplata by mala byť priznaná len za dobu, po ktorú príslušné obmedzenie , vecné bremeno skutočne trvá. Priznaním jednorázovej náhrady za vecné bremeno by došlo k neoprávnenému zvýhodneniu navrhovateľa v tom, že by obdržal náhradu za vecné bremeno a taktiež by mu bol poskytnutý náhradný pozemok , resp. finančná náhrada v zmysle uvedeného zákona. Okrem toho pri oceňovaní pozemkov a súvisiacich oceňovaní vecných bremien by sa malo prihliadať na cenu predmetných pozemkov pred zastavaním, a to v súvislosti s ustanov. § 3 ods. 3 zák. č. 66 , ktorý hovorí o poskytnutí náhradného pozemku vo výmere, bonite a rovnakého druhu ako mal pozemok pred zastavaním. Odporca preto žiadal opätovne vypracovať vo veci znalecký posudok.

Navrhovateľ v zásade proti ZP Ing. Z. nemal námietky , poukázal však na skutočnosť , že znalec pri výpočtoch vychádzal z vyhlášky, ktorá nadobudla účinnosť v roku 2010, pričom oceňovanie VŠH vecného bremena bolo robené ku dňu 1.7.2009.

Znalec vo svojom stanovisku k námietkam odporcu uviedol, že rozdiel medzi ním určenou VŠH vecného bremena a ktorú určil Ing. Y., je 19,7 % , čo je v rámci požadovaného odborného rozpätia a vývoja na trhu s nehnuteľnosťami možné akceptovať. Čo sa týka námietok na použitie jednotlivých koeficientov, výška tohto koeficientu vždy zostáva na znalcovi, ktorý musí zohľadniť na základe získaných informácií, vedomostí, skúseností a zodpovednosti všetky parametre vo forme percentuálneho zvýšenia alebo zníženia východiskovej hodnoty pozemku, keď znalec musí posúdiť do akej miery daný parameter znižuje alebo zvyšuje VŠH pozemku. Poukázal tiež na to, že podľa právneho zástupcu odporcu by mala byť VŠH pozemku 4,48 eur /m² , čo je však len 6,7% z ceny , ktoré určujú Zásady hospodárenia s majetkom Mesta Považská Bystrica, ktoré sú na str.65 ZP a ktoré zásady určujú túto cenu na 66,38 eur/m². Uviedol, že hoci požiadal účastníkov konania o predloženie všetkých dôkazov, ktoré by mohli znamenať možnosť použitia porovnávacej metódy pri stanovení ceny , žiadne takéto relevantné doklady nepredložili , a preto výber vhodnej metodiky oceňovania urobil podľa účelu posudku a dostupných hodnoverných podkladov tak, aby zvolená metodika čo najvhodnejšie vystihovala definíciu všeobecnej hodnoty . Keďže od účastníkov neobdržal žiadne informácie o trhovej cene podobného alebo porovnateľného pozemku v jeho okolí, alebo doklady o tomto, tak použil metodiku, ktorá sa približuje k definícii všeobecnej hodnoty pozemku tak, ako je to uvedené v ZP. Čo sa týka výpočtu vecného bremena, znalec uviedol, že robil ho štandardným a zaužívaným postupom v programe HYPO verzia 8.51, ktorý je celoštátne akceptovaný od novej vyhlášky o stanovení všeobecnej hodnoty a podľa

osobného vyjadrenia Ing. Š., z fy Cenkos, s.r.o., ktorá tieto programy dodáva, neboli žiadne reklamácie na používanie najnovšej verzie predmetného programu.

Znalec vo svojej výpovedi na pojednávaní dňa 27.3.2013 opätovne zdôraznil, že stanovovaním koeficientov v ZP pri určovaní VŠH pozemkov zohľadňovaním povyšujúcich a ponížujúcich faktorov závisí od znalca, jeho skúseností získaných informácií, a teda nie je to nejakým striktným daným. Pokiaľ aj použil vyhlášku, ktorá v čase, kedy vzniklo vecné bremeno, teda 1.7.2009, ešte nebola platná a účinná, tak trval na tom, že postupoval pri tom správne, pretože vždy pri vypracovaní znaleckých posudkov aj k skoršiemu dátumu oceňujú a vypočítavajú všeobecné hodnoty nehnuteľností síce ku dňu ocenenia, ale podľa platnej vyhlášky. Uviedol, že dôvodom rozdielnej ceny v ZP Ing. Y. a jeho znaleckom posudku je to, že znalec Ing. Y. urobil ocenenie síce tiež v programe Hypo, ale so staršou verziou, v ktorej je práve zakomponovaná vyhláška 492/2004 a nie už nová vyhláška.

Právny zástupca navrhovateľa poukázal na to, že nariadovanie ďalšieho kontrolného znaleckého posudku by bolo len odďaľovaním rozhodnutia v danej veci a bolo by neúčelné. Uviedol, že pokiaľ by im bola vyplatená jednorázová odmena za vecné bremeno, ktorú vypočítal znalec Ing. Z., sú ochotní darovať predmetný pozemok odporcovi s tým, že už nebudú od neho požadovať žiadnu náhradu.

Právny zástupca odporcu namietal, že kontrolný ZP nenavrhuje z dôvodu oddialenia rozhodnutia v tejto veci, ale že je to základná otázka, pretože existuje viacero subjektov, ktorí si väčšinou uplatňujú odplatu za vecné bremeno, a preto by potrebovali mať objektívny ZP. Navrhujú ho tiež z dôvodu, že znalecké posudky Ing. Y. a Ing. Z. sa zásadne líšia. Je potrebné ujednotiť aj metodiku, ktorá vzhľadom na zákon 66/2009 by mala byť prispôsobená aj stavu, aký predpokladá tento zákon. Zdôraznili, že Ing. Z. nemal pri stanovení ceny použiť vyhl.č. 254/2010 vzhľadom na účinnosť zákona č. 66/2009.

Podľa ustanovenia § 128 ods. 1,2 Obč. zák. vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak.

Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Podľa čl.20 ods.4 Ústavy SR vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Podľa ustanov. § 151n ods.1 Obč. zák. vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečo sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Podľa ustanovenia § 151o ods. 1 veta prvá Obč.zák. vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona.

Podľa ustanovenia § 4 ods.1,2 zák. č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetko-právnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov ak nemá vlastníka 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 pred 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.

Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

Ako vyplýva z citovaných zákonných ustanovení, vlastník nemôže byť bezodplatne obmedzovaný vo výkone svojich práv, a to ani vo verejnom záujme. Vyplýva to jednak z prísl. článkov a ustanovení Ústavy SR ako aj z citovaných Obč. zák. Medzi účastníkmi konania už nie je spor o tom, akú časť výmery

zaberá cesta , teda stavba vlastnícky patriaca odporcovi, pričom niet tiež sporu o tom, že táto cesta ako stavba prešla do vlastníctva obce podľa zák. č. 138/91 Zb. o majetku obcí a túto skutočnosť ani jeden z účastníkov konania nerozporoval. V konaní vedenom na tun. súde pod sp. zn. 3C 81/2009 bolo tak isto preukázané, že parc. KN C 323/13 zastavené plochy a nádvoria o výmere 1 945 m² je využívaná ako miestna komunikácia.

Dokazovaním bolo preukázané, že navrhovateľ napriek tomu, že je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti už od roku 2001, prvýkrát požiadal o vyplatenie bezdôvodného obohatenia až v roku 2009 a o jeho návrhu bolo rozhodnuté v konaní vedenom na t.s. pod sp.zn. 3C 81/2009. Navrhovateľ žiadal vydať bezdôvodné obohatenie za obdobie od 19.3.2007 - 19.3.2009. V tom čase na LV v časti „Ťarchy“, nebolo vyznačené vecné bremeno spočívajúce v držbe a užívaní pozemku KN C pod stavbou - miestna komunikácia tak, ako sa to stalo po nadobudnutí účinnosti zák.č. 66/2009 Z.z.,ktorý nadobudol účinnosť 1.7.2009. Od tohto zákona už nie je možné priznávať bezdôvodné obohatenie navrhovateľovi z dôvodu, že pozemok nemôže užívať a že ho užíva odporca, ale súd sa musel zaoberať otázkou , či je možné v danom prípade priznať mu odplatu za predmetné vecné bremeno.

Tak ako bolo vyššie uvedené, už z Ústavy SR jednoznačne vyplýva, že nikto nemôže byť ani len obmedzený vo výkone svojho vlastníckeho práva bez toho, aby bol za to nejakým spôsobom odškodnený, nemôže sa tak stať ani vo verejnom záujme, ani v žiadnom inom vyššom záujme. Dokonca aj vyvlastnenie je potrebné robiť vždy za náhradu. Zák.č. 66/2009 jednoznačne neupravuje , či toto vecné bremeno vzniká za odplatu alebo bez odplaty, to však neznamená, že by súd z absencie takéhoto údaju v predmetnom zákone nutne musel vyvodiť , že vecné bremeno vzniklo bezplatne a do zákona, a to vzhľadom na jeho dočasnosť, teda, že trvá len do času , kým sa neuskutočnia pozemkové úpravy. Je síce pravda, že zákon 66/2009 v ustanov. § 2 zakotvuje , že obec môže poskytnúť zámennou zmluvou vlastníkovi pozemku pod stavbou náhradný pozemok a v prípade, že sa tak nestane, že môže usporiadaniu vlastníckych vzťahov k danému pozemku pod stavbou byť vykonané podľa zákona č. 330/1991 o pozemkových úpravách. To však neznamená, že až do doby vykonania pozemkových úprav alebo vykonania zámeny pozemkov by navrhovateľ, ako vlastník pozemku, musel trpieť bezplatné užívanie tohto pozemku, aj keď ho užíva obec a vo verejnom záujme a aj keď je tam miestna komunikácia. Vzhľadom na charakter stavby, ktorá je postavená na predmetnom pozemku, je nesporné, že sa nejedná o dočasné obmedzenie vlastníckeho práva navrhovateľa ale o obmedzenie trvalé, a preto bol súd toho názoru, že v danom prípade je nutné odplatu za vecné bremeno priznať jednorázovo , pričom súd sa stotožnil s hodnotou tejto odplaty, ktorú stanovil vo svojom ZP Ing. Z.. Uvedený znalec vypracoval kontrolný ZP a dostatočným spôsobom zdôvodnil hodnovernosť svojich výpočtov, pričom sa vysporiadal aj s rozdielom, ktorý vyplýva z jeho ZP a zo znaleckého posudku Ing. Y.V., ku ktorému bol tento kontrolný znalecký posudok vypracovávaný. Je nesporné, že pokiaľ znalec Ing. Z. použil vyhlášku, ktorá ku dňu vzniku vecného bremena ešte nebola účinná, nepochybil, pretože vykonával výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena k tomuto dňu, avšak podľa vyhlášky platnej v čase, kedy vypracovával ZP, čo je ustálená prax aj pri oceňovaní nehnuteľností v iných sporoch, napr. pri vyporiadaní BSM, kedy sa taktiež určuje hodnota nehnuteľností v stave ku dňu rozvodu, ale podľa vyhlášky platnej a účinnej ku dňu vypracovania tohto ZP. Znalec Ing. Z. aj zdôvodnil prečo výpočet všeobecnej ceny pozemku a následne aj výpočet vecného bremena v jeho ZP je vyšší ako v ZP Ing. Y., ktorý pracoval s inou verziou výpočtu s tým, že táto verzia vychádzala práve z vyhlášky platnej a účinnej v čase vzniku vecného bremena, z čoho potom aj vyplýva, že vzhľadom na vývoj trhu s nehnuteľnosťami a vzhľadom na ustanovenia novej vyhlášky , nutne vychádzajú aj rozdiely vo výpočtoch. Okrem toho znalec zdôvodnil, že na výslednú vypočítanú všeobecnú hodnotu vecného bremena majú vplyv aj použité koeficienty, pričom tieto znalec nemá striktné určené, ale vždy v určitom rozmedzí a samozrejme, keď použitie koeficientu závisí od úvahy znalca, nie je možné dosiahnuť, aby znalci sa dopracovali vždy k tým istým cenám všeobecnej hodnoty vecného bremena.

Odporca trval na vypracovaní ďalšieho kontrolného znal.posudku Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline , súd však tento ním navrhovaný dôkaz už nevykonal, a to s poukazom práve na zdôvodnenie Ing. Z., ktoré súd považoval za dostačujúce, ale tiež s poukazom na to, že znalec pri vypracovaní ZP striktné vychádzal z metodických pokynov , ktoré uverejňuje gestor pre MF SR ,teda práve navrhovaná Žilinská univerzita, ústav súdneho inžinierstva, a preto nie je reálne predpokladať, že pokiaľ aby súd dal vypracovať ZP práve týmto ústavom, že by tento posudok vychádzal z iných metodík, než z metodík, ktoré práve tento ústav zverejňuje a ktorých sa Ing. Z. pri vypracovávaní ZP pridrižoval.

Keďže sa nejedná o vypočítanie nájmu ale všeobecnej hodnoty vecného bremena, súd odplatu za toto vecné bremeno určil jednorázovo a nie určením ročnej výšky odplaty za vecné bremeno, hoci aj táto bola znalcom vypočítaná. Súd pritom zohľadnil skutočnosť, že aj samotný odporca v Zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Považská Bystrica stanovuje náhradu za zriadenie vecného bremena na jeho pozemkoch jednorázovo, ako aj to, že aj zákonodarca v iných prípadoch, napr. v zákone o energetike č. 251/2012 Z.z. stanovuje v prípade zákonných vecných bremien, že vlastník nehnuteľnosti má za zriadenie vecného bremena nárok na primeranú jednorazovú náhradu bez ohľadu na to, či určitý vlastník bude vlastníkom dlhú dobu po vyplatení náhrady, alebo po vyplatení náhrady dôjde k zmene vlastníka. Vzhľadom na vyššie uvedené súd preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku, čo sa týka uplatnenej istiny.

Navrhovateľ si uplatňoval aj príslušenstvo, pričom si uplatnil úrok z omeškania vo výške 9,75 %, a to podľa ustanov. § 517 Obč. zák. a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 platného a účinného do 31.3.2013, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. zákonníka. Súd úroky z omeškania priznal odo dňa vzniku vecného bremena, t.j. od 1.7.2009, avšak vo výške 9%, pretože ku dňu 1.7.2009, teda ku dňu omeškania, bola základná úroková sadzba ECB 1 %, čo po navýšení o 8 percentuálnych bodov predstavuje 9%. Z uvedeného dôvodu súd preto návrh navrhovateľa vo zvyšku uplatnených úrokov zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 3 O.s.p. v prospech navrhovateľa, ktorý mal v konaní plný úspech a jeho neúspech je len v nepatrnnej časti, preto mu súd priznal plnú náhradu trov konania z uplatnenej sumy 51 300 eur, ktoré trovy mu vznikli titulom súdneho poplatku vo výške 3078 eur a titulom právneho zastúpenia za 9 úkonov právnej pomoci a 526,13 eur (prevzatie veci a príprava, podanie návrhu, vyjadrenie k odporu, účasť na pojednávaní dňa 4.6.2012, 10.10.2012, 27.2.2013, účasť na ohliadkach dňa 26.7.2012 a 11.2.2013, za podanie odvolania proti uzneseniu t.s. č.k. 8C 57/2012 zo dňa 22.6.2012 súd priznal odmenu podľa § 14 ods. 1 písm.b/ vyhl. 655/2004 vo výške 1/2 a za účasť na pojednávaní 27.3.2013, ktoré trvalo viac ako 2 hodiny priznal sumu 1 052,26 eur. Ďalej súd priznal RP 7x 7,63 eur, 4x 7,81 eur. Spolu odmena právneho zástupcu po navýšení o 20% DPH zo sumy 6 135,14 eur predstavuje sumu 7 362,17 eur.

Súd tiež priznal náhradu trov konania navrhovateľovi titulom spotrebovanej zálohy, a to vo výške 294,92 eur, ktorú zálohu navrhovateľ zložil vo výške 300 eur na účet tun.súdu a bola zapísaná pod pol. reg. 136/12, pričom z tejto zálohy bola vyplatená len suma 294,92 eur, a to na základe uznesenia tun. súdu č.k. 8C 57/2012-115 zo dňa 21.2.2013, ktorým bola priznaná odmena znalcovi v celkovej výške 589,84 eur a táto bola platená nielen zo zálohy navrhovateľa, ale aj zo zálohy odporcu, pričom nespotrebovaná časť zálohy bude navrhovateľovi vrátená.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 42 ods. 3 O.s.p. musí byť z podaného odvolania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Podanie treba doložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. musí obsahovať označenie rozhodnutia proti ktorému odvolanie smeruje, v čom vidí nesprávnosť tohto rozhodnutia alebo postupu súdu a čoho sa odvolávateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 alebo tým, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo tým, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností alebo tým, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam alebo tým, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a) alebo tým, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p. ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu a ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí návrh na súdny výkon rozhodnutia.