

Súd: Okresný súd Michalovce  
Spisová značka: 16C/107/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7714204600  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 06. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Daniela Pristášová  
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2023:7714204600.15

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce, sudkyňou Mgr. Danielou Pristášovou, v spore žalobcu CASABLANCA spol. s r.o., A. B. XXXX/XX, XXX XX C. D., zast.: JUDr. Slavomír Kučmaš, advokát, Plynárska 1, 071 01 Michalovce proti žalovanému Mesto C. D., E. F. X, XXX XX C. D., zast.: JUDr. Jozef Teleki, PhD. & Associates, s.r.o., Hlavná 25, 040 01 Košice, o zaplatenie 11 574,30 € s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 11 574,30 € spolu s 9 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 8 124 € od 20.3.2012 do zaplatenia, 9 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 3 450,30 € od 20.3.2014 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku .

II. Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov konania od žalovaného s tým, že o výške tohto nároku bude rozhodnuté v osobitnom uznesení.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Na tunajší súd bola doručená žaloba o zaplatenie 11 574,30 € s príslušenstvom z dôvodu, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k.ú. C. D. na LV č. XXXX, pozemok reg. E KN, parcela č. 452 záhrady o výmere 222 m<sup>2</sup>, parcela č. 453 zastavané plochy o výmere 1060 m<sup>2</sup>, v celosti, na LV č. XXXX, pozemku reg. E KN parcela č. 454 zastavanej plochy, o výmere 1550 m<sup>2</sup> v celosti, na LV č. XXXX pozemku reg. E KN parcela č. 455 zastavaná plocha o výmere 218 m<sup>2</sup>, parcela č. 456 záhrady o výmere 257 m<sup>2</sup>, v celosti a na LV č. XXXX pozemku reg. E KN, parcela č. 449 záhrady o výmere 279 m<sup>2</sup>, parcela č. 450 zastavané plochy o výmere 476 m<sup>2</sup>, v celosti, do 22.8.2013, kedy žalobca na základe kúpnej zmluvy previedol vlastnícke právo k hore uvedeným nehnuteľnostiam na G. H.. Žalovaný predmetné nehnuteľnosti za túto dobu bez právneho dôvodu užíval a k tomu mu žalobca nedal nikdy ani písomný ani ústny súhlas a doposiaľ žalovaný žalobcovi za toto užívanie neposkytol ani žiadnu náhradu. V tomto konaní žalobca žiada o zaplatenie tzv. nájomného, teda náhradu za užívanie nehnuteľností od 20.3.2012 do 22.8.2013, a to vychádzajúc z obvyklého nájomného na území mesta Veľké Kapušany, čo je 2 € za m<sup>2</sup>, za rok. Žalobca žiada zaplatenie náhrady za užívanie pozemkov o celkovej výmere 4062 m<sup>2</sup>, vo výške 8124 €, za obdobie od 20.3.2012 do 20.3.2013 a vo výške 3450,30 € za obdobie od 20.3.2013 do 22.8.2013, čo je za 155 dní. Taktiež si uplatňuje úroky z omeškania.

2. Z výpisov z katastra nehnuteľností pre k.ú. C. D., a to LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXXX, LV č. XXXX, bolo zistené, že vlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 je od 22.8.2013 na základe kúpnej zmluvy z uvedeného dňa, H. G., C. D., I. XXX/XX.

3. Žalovaný sa vyjadril k žalobe a uviedol, že predmetnému súdnemu sporu predchádza konanie pred Okresným súdom v Michalovciach, pod sp.zn. 7C/80/2012, ohľadne užívania predmetných nehnuteľností na totožnom skutkovom základe a už sa v tomto konaní vyhotovil ZP znalcom z odboru stavebníctva. Poukázal na to, že výška náhrady, tak ako žiada žalobca, nemá oporu v žiadnej

nájomnej zmluve, ani vo všeobecne záväznom nariadení, platnom na území mesta. Navyše uvedené nehnuteľnosti na svoje náklady udržiava Mesto Veľké Kapušany, pretože trávnaté časti sú kosené a chodníky a časti komunikácií sú udržiavané v letnom aj v zimnom období.

4. Žalobca poukázal na judikát, a to rozsudok NS SR sp.zn. 4Cdo/52/2009, zo dňa 31.1.2011, kde bol vyslovený právny názor, že pokiaľ nie je v občianskoprávnej rovine zmluvou upravené obecné užívanie pozemku, ktorý slúži obyvateľom bytov príľahlých obytných domov, má to za následok vznik bezdôvodného obohatenia na strane obce, plnením bez právneho dôvodu, lebo aj keď existuje právny dôvod užívania tohto pozemku, verejného priestranstva alebo verejnej zelene, nejde o titul, podľa ktorého by obci vzniklo oprávnenie, aby takéto plnenie zo strany tretej osoby bolo poskytované bezplatne. A pokiaľ pozemok obce nebol vyvlastnený vo verejnom záujme potom je žalobca ako vlastník povinný strpieť obmedzenie vlastníckeho práva tým, že tento pozemok je užívaný pre potrebu všetkých, ako verejná zeleň alebo verejné priestranstvo, ale za náhradu.

5. Súd vykonal vo veci dokazovanie a bol zistený tento skutkový stav:

6. Z výpovede prednostu H. A. J., bolo zistené, že žalovaný uzatvára nájomné zmluvy s vlastníkmi nehnuteľností a žalovaný aj súhlasil s cenou, ktorú určil znalec v inom konaní - K. L., a to 0,38 € za m<sup>2</sup>. Žalovaný sa chcel dohodnúť s konateľom žalovaného aj na cene 1 € za m<sup>2</sup>, čo je viac ako vyššie spomínaná cena určená znalcom, avšak s takouto sumou konateľ žalobcu nesúhlasil. Pritom žalovaný vykonával na pozemkoch, čiže trávnatých plochách údržbu a to letnú aj zimnú údržbu chodníkov bez akejkoľvek náhrady. Ak Mesto prenajíma menšie plochy za účelom výkonu podnikateľskej činnosti, tak suma je niekedy aj 7 € za m<sup>2</sup>, ale je to vždy závislé od toho, v akej lokalite sa pozemok nachádza a berie sa vždy aj to, na aký účel sa využíva. Aj v uvedenej lokalite, kde sú pozemky žalobcu boli uzavreté podobné zmluvy s ostatnými vlastníkmi nehnuteľností, ale žalobca za takú cenu, ako mu žalovaný navrhoval, takúto nájomnú zmluvu nechcel uzavrieť.

7. Zo znaleckého posudku č. 212/2017, ktorý podal K. M., dňa 4.12.2017, bolo z jeho záverov zistené, že predmetné nehnuteľnosti za obdobie od 20.3.2012 do 22.8.2013, a to pozemok parcela č. 450,451,453,454,455,456 k.ú. C. D., na LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, vo vlastníctve G. H., Casablanca 1/1, mali všeobecnú hodnotu nájomného podľa jeho výpočtu za užívanie nehnuteľností pre uvedené obdobie 900 € za mesiac x 17 mesiacov, čo je 15 300 €. Všeobecná hodnota týchto pozemkov spolu predstavuje 71 100 €. Pokiaľ ide o nájomné, použil znalec metódu polohovej diferenciácie a metódu porovnávacia, pričom porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je možná z dôvodu predložených podkladov- nájomných a kúpnych zmlúv pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet jednotlivých hodnôt nehnuteľností bol v posudku vykonaný pomocou programu Hypo. Podľa znalca práve porovnávacia metóda najlepšie vystihuje trhovú hodnotu nájmu pozemku v danej lokalite a v danom čase. Všeobecná hodnota nájomného podľa jeho výpočtu za užívanie týchto nehnuteľností je tak ako uviedol 15 300 €, pričom nájom zastavaných plôch a záhrad je pokiaľ ide o nájom /mn (€/rok) 2,91 a nájom za rok je 10 800 €. Znalec poukázal aj na to, že na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sa vyskytujú riziká, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností, okrem LV č. XXXX, kde je vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť právo prechodu cez parcelu č. 452 a parcelu č. 453 v prospech oprávneného z vecného bremena, Jednota Nitra, spotrebné družstvo Nitra. Na LV č. XXXX je vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť právo prechodu cez parcelu č. 454 v prospech oprávneného z vecného bremena. Jednota Nitra, spotrebné družstvo Nitra, a v prospech K. C. C., a na LV č. XXXX je vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť právo prechodu cez parcelu č. 456 v prospech oprávneného z vecného bremena, Jednota Nitra, spotrebné družstvo Nitra, v prospech K. C. C. a Ing. Magdaléna Vincová.

8. Zo znaleckého posudku č. 33/2016, ktorý podal K. N., na základe objednávky zadávateľa Mesto Veľké Kapušany, stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov parcely reg. E, parcela č. 449, 450,452, 453, 454, 455, 456 k.ú. C. D., pre účel stanovenia obvyklého nájomného za užívanie nehnuteľností za obdobie od 20.3.2012 do 22.8.2013. V závere svojho posudku uviedol, že všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie u predmetných nehnuteľností je 42 858,02 €, a pokiaľ ide o nájom, tak túto zaokrúhlil na 42 900 €, a pokiaľ ide o nájom, tak nájom/mn (€/rok), je ohľadne záhrad a zastavaných plôch a nádvorí 1920 € za rok.

9. Vzhľadom na to, že znalecké posudky znalca K. M., ktorý vypracoval znalecký posudok č. 212/2017 na základe objednávky žalobcu, teda G. H. O. spol. P., Veľké Kapušany, a vzhľadom na podaný znalecký posudok znalca Ing. Posypanku, ktorý vypracoval ZP č. 33/2018, na základe objednávky žalovaného, teda H. C. D., dňa 13.2.2018, majú značné rozdiely medzi stanovenými všeobecnými hodnotami nájomného, boli vypočítaní obidvaja znalci v konaní. Znalec K. M. poukázal vo výpovedi na to, že pri vypracovaní svojho ZP použil nájomné zmluvy, ktoré sú aj súčasťou ZP, a to nájomnú zmluvu z roku 2008, p. L., nájomnú zmluvu I. Q., tiež z roku 2008, nájomnú zmluvu R. D. z roku 2009, nájomnú zmluvu Gymnázia v Kapušanoch z roku 2009 a nájomnú zmluvu D. z roku 2010. Poukázal na to, že znalec K. N. zahrnul aj parcelu č. 452 a 449, čo je trhovisko, ktorá nemá byť vo výpočte znaleckého posudku, pretože tento pozemok užíva samotný vlastník, a tiež znalec Ing. Posypanka uviedol pozemky vo výmere 4116 m<sup>2</sup>, pričom v skutočnosti má byť výmera pozemkov 3716 m<sup>2</sup>, teda preto je chybný celý výpočet. Znalec K. M. použil vo svojom výpočte kúpne zmluvy z roku 2010, 2013, 2017, a nájomné zmluvy z roku 2008, 2009, 2010 a 2012, čo výstižnejšie a presnejšie zohľadňuje trhové nájomné a kúpnu cenu pozemkov v uvedenom regióne a danom termíne, teda za roky 2013-2015. Keďže K. N. v ZP použil nájomné zmluvy za krátke obdobie rokov 2008-2010, a 5-7 rokov pred posudzovaným obdobím a všetky za rovnakú cenu 0,33 € za m<sup>2</sup>, je podľa K. M. I. K. N. nepresný a skresľujúci skutočnú hodnotu nájmu v uvedenom období 2013-2015. Keďže K. M. ako znalec použil vo svojom výpočte hodnotu 19,14 € za m<sup>2</sup>, prenieslo sa to aj do výpočtu nájmu, a preto, že použil aj inú výmeru pozemkov, teda 3716 m<sup>2</sup>, a nie 4116 m<sup>2</sup>, tiež sa to odrazilo na výslednej všeobecnej cene nájmu. Okrem toho použili aj inú úrokovú mieru, zatiaľ čo K. M. mieru 1,58 % a Ing. Posypanka 0,75 %, preto celkový nájom výpočtom K. M. je 6380,37 € za rok a u Ing. Posypanku 2029,19 € za rok. Celkový nájom porovnaním je u K. M. 10 800 € za rok a u Ing. Posypanku 1682,07 € za rok. Za obdobie, ktoré je predmetom tohto konania, teda od 27.8.2013 do 26.8.2015, K. M. ustálil hodnotu 21 600 € a Ing. Posypanka 1682,07 €. Znalec K. M. ďalej poukázal na to, že vychádzal z územného plánu Mesta, čiže z účelu predmetných pozemkov v danom období. V územnom pláne je pritom kompletná celá centrálna zóna, teda aj predmetné nehnuteľnosti, určená na výstavbu, nie sú tam vyňaté žiadne pozemky. V konkrétnom žalovanom období, vzhľadom na vtedy platný územný plán, je zrejmé, že išlo o chodníky, trávnatú plochu, čo nikto nespochybňuje, a to, že či je tam možné urobiť výstavbu do budúcnosti a získať stavebné povolenie, uviedol, že mohlo by to byť možné, ale vzhľadom na to, že v období posudzovanom, také niečo neexistovalo, tak je to podľa znalca pre predmet tohto sporu bezvýznamné.

10. Znalec K. N. vo svojej výpovedi uviedol, že si stojí za svojimi závermi ZP, a pristupoval k ohodnocovaniu všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností, vychádzajúc z ceny, ktorá je presne daná Mestom Veľké Kapušany ako 4,34 €, s tým, že potom jednotlivé koeficienty, ktoré každý znalec používa buď zvyšujú alebo znižujú hodnotu pozemku. Poukázal na koeficient všeobecnej situácie, kde on vychádzal z toho, že ide o Mesto Veľké Kapušany, ktoré má počet obyvateľov 9 150, K. M. použil 10 000. Ďalej ide o koeficient intenzity využitia, a keďže ide o pozemky, ktoré sa nachádzajú na okraji centrálnej zóny Mesta Kapušany, vychádzal práve z tejto situácie. Koeficient dopravných vzťahov ohodnotil na 1,05, ako obchodnú polohu a koeficient technickej infraštruktúry pozemku, teda ide o vybavenosť, aké sú inžinierske siete a možnosť pripojenia na ne, tam určil koeficient 1,4. Koeficient povyšujúci faktor stanovil 2/10, a redukujúci faktor vzhľadom na ťarchy, ktorý tiež znižuje hodnotu, stanovil na 0,8. Vychádzal z tých zmlúv, ktoré zistil prostredníctvom webu a pokiaľ ide o obdobie návratnosti, stanovil 30 rokov, nakoľko najnižšie umožňuje vyhláška 15 rokov, najvyššie 40 rokov, kde sa má, návratnosť investície premietnuť, a preto pristúpil k 30 rokom, lebo v súčasnosti sa pozemky síce nevyužívajú na žiadny komerčný účel, neprinášajú žiadnu hodnotu pre vlastníka a stále sa využívajú ako podniky. Nie sú tam ani parkovné miesta, ktoré by boli platené, a preto pristúpil práve k minimálne tým 30 rokom návratnosti. Tak došiel svojim výpočtom k hodnote 1917 € po zaokrúhlení na rok, a hodnotu nájmu za obdobie od 20.3.2012 do 22.8.2013 stanovil ohľadne predmetných pozemkov na 2720 €.

11. Na základe predložených rozdielných znaleckých posudkov, ktoré boli v konaní zo strany žalobcu, ako aj žalovaného, predložené, a ani výpoveďami znalcov sa nedospelo k ustáleniu všeobecnej ceny nájmu, bolo nariadené kontrolné znalecké dokazovanie a bol vypracovaný ZP znalcom Ing. Vaškom, ako posudok č. 80/2019, a je zo dňa 21.5.2019. V tomto ZP mal na základe uznesenia súdu súdny znalec stanoviť všeobecnú hodnotu náhrady za užívanie pozemkov (nájomné) predmetných nehnuteľností.

Stanovil túto všeobecnú hodnotu náhrady za užívanie pozemkov za obdobie od 20.3.2012 do 22.8.2013 v sume 7680,50 €. Znalec sa mal vyjadriť k správnosti záverov už podaných súkromných ZP v tejto veci, a to k ZP znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti K. M., č. 212/2017 zo dňa 4.12.2017 a k ZP znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing. Posypanku č. 33/2018, zo dňa 9.2.2018. K tomuto sa znalec vyjadril nasledovne: Uviedol, že pokiaľ ide o ZP K. M., tento bol vypracovaný na základe objednávky vlastníka pozemkov, a pokiaľ ide o formálne náležitosti, použil znalec vyhlášku č. 213/2017 Z.z., pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov, ktorá však vyhláška v rozhodnom období od 20.3.2012 do 22.8.2013 nebola platná. Pokiaľ ide o výber použitej metódy, znalec v texte uviedol túto vyhlášku, ktorú aj použil a použil aj metódu polohovej diferenciácie. Znalec K. C. uviedol, že porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je v tomto prípade vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, pričom stavby nie sú predmetom ZP, a výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov previedol znalec na stranách 9-12 metódou porovnávania a zároveň túto aj vybral ako vhodnú metódu na stanovenie VŠH nájmu pozemkov. Znalec K. M. vypočítaval všeobecnú hodnotu pozemkov podľa vyhl. 213/2017, ktorá nebola platná v tom čase, a pre porovnanie pozemkov použil nájomné zmluvy uzatvorené dňa 8.3.2008, 2.2.2009, 26.3.2010, 10.3.2012 a 7.3.2012, a ani jedna z týchto použitých zmlúv nebola uzavretá v rozhodnom období od 20.3.2012 do 22.8.2013, pritom aj účel týchto zmlúv, pokiaľ ide o účel prenájmu a tiež charakter pozemkov, ktoré sú predmetom týchto zmlúv je iný, ako účel, na ktorý slúžia predmetné pozemky a aký je charakter týchto pozemkov. Obdobie návratnosti investície na 15 rokov taktiež znalec Ing. Ostrožovič nezdôvodnil. Poukázal znalec K. C. na to, že čím kratšie je zadané obdobie návratnosti, tým vyšší je výsledný nájom. Navyše poukázal na to, že K. M. pri prepočte ročnej hodnoty prenájmu určeného porovnávaním previedol nesprávny prepočet na výslednú hodnotu 15 300 €, nakoľko správne má byť 10 813,56 €/365 dní x 521 dní, čo je rozhodné obdobie od 20.3.2012 do 22.8.2013, a výsledne tak vychádza suma 15 435,25 €. Z týchto dôvodov podľa K. C. nie je možné závery ZP K. M., č. 212/2017 zo dňa 4.12.2017 považovať za také, ktoré by vyjadrovali reálnu všeobecnú hodnotu nájmu za pozemky v rozhodnom období. Ďalej sa vyjadril znalec Ing. Vaško k ZP č. 33/2018, 9.2.2018, ktorý podal K. N., a ktorý bol vypracovaný na základe objednávky žalovaného. Uviedol, že formálne náležitosti v tomto ZP neboli zistené, a pokiaľ ide o výpočtové postupy, uviedol K. C., že znalec Ing. Posypanka vo výpočte uvažuje aj s parcelami č. 449-452, ktoré nie sú predmetom tohto posudku, ani posudku K. M.. Pokiaľ ide o výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov prevedenie správne podľa vyhl. č. 254/2010 Z.z., ktorá v rozhodnom období bola platná, avšak koeficient polohovej diferenciácie 2,1732 a zistená VHP vo výške 10,82 € za m<sup>2</sup>, nezohľadňuje reálnu predpokladanú všeobecnú hodnotu pozemkov v lokalite v rozhodnom období. Navyše znalec Ing. Posypanka pri výpočte VH pozemkov pre porovnanie použil nájomné zmluvy uzatvorené dňa 8.7.2008, 12.11.2008, 2.2.2009, 17.2.2009, 16.4.2009 a 31.1.2010, a ani jedna z týchto použitých zmlúv nebola uzatvorená v rozhodnom období od 20.3.2012 do 22.8.2013. Tieto zmluvy uzavrelo Mesto Veľké Kapušany s rôznymi prenajímateľmi, vlastníkmi pozemkov pre účel užívania a správy verejného priestranstva a vo všetkých je dohodnutá cena prenájmu 0,33 € za m<sup>2</sup> za rok. Hodnotením jednotlivých faktorov znalec určil priemernú cenu prenájmu metódou porovnávania na 0,39 € za m<sup>2</sup> za rok, a takýto jednotný výber nájomných zmlúv je možné považovať za účelový a tendenčný a nie je možné ho jednostranne aplikovať vo výpočte VSH nájmu za pozemky v rozhodnom období. Pokiaľ ide o návratnosť predpokladaných investícií na 30 rokov, ktoré určil znalec Ing. Posypanka, čo je pri hornej hranici 40 rokov v zmysle metodiky, neuviedol zdôvodnenie, prečo uvažuje práve s takouto hodnotou. Znalec pri výpočte VSH nájmu pozemkov stanovil základnú úrokovú sadzbu vo výške 0,80 % a neuviedol, ako sa dopracoval k tejto hodnote. Zo štatistických údajov NBS je zrejmé, že priemerná hodnota úrokovej sadzby v rozhodnom období je 1,90 % pričom aj samotný znalec na strane č. 12 ZP to uvádza. K. C. poukázal na to, že čím nižšia je zadaná úroková miera, tým nižší je výsledný nájom. Z vyššie popísaných dôvodov preto podľa K. C. nie je možné závery ZP č. 33/2018 zo dňa 9.2.2018, ktorý vypracoval znalec Ing. Posypanka, považovať za také, ktoré by vyjadrovali reálnu všeobecnú hodnotu nájmu za pozemky v rozhodnom období.

12. Z posudku Ing. Vaška bolo ďalej zistené, že vybral použitú metódu v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., a vyhlášky č. 254/2010 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. V danej lokalite nezistil prenájmy minimálne troch porovnateľných pozemkov v rozhodnom období od 20.3.2012 do 22.8.2013, a metodiku porovnávania, preto podľa neho nie je možné použiť. Použil preto metódu polohovej diferenciácie. Vychádzal z vlastníckych a evidenčných údajov predmetných pozemkov a na základe obhliadky a zamerania predmetu posúdenia, ktorú vykonal dňa 24.4.2019, a ktorej sa zúčastnili aj G. H., teda žalobca a vlastník predmetných pozemkov, K. I., zástupca Mesta Veľké

Kapušany a právny zástupca žalovaného. Bola mu poskytnutá potrebná súčinnosť, a bola prevedená polohová identifikácia predmetných nehnuteľností. Žalobca G. H. mu zaslal aj nájomnú zmluvu 1/2012 zo 7.3.2012 a nájomnú zmluvu 413/2015 zo 4.9.2015, čo je prílohou jeho ZP. V posudku rozobral analýzu polôh nehnuteľnosti, analýzu využitia nehnuteľnosti, analýzu prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, kde uviedol vecné bremená zapísané na priložených LV č. XXXX, XXXX G. XXXX. Pokiaľ ide o analýzu využitia nehnuteľnosti ohodnocoval pozemky v čase obhliadky, kedy slúžili ako verejné chodníky, komunikácia verejná zeleň, a v zmysle aj územného plánu Mesta platného v rozhodnom období je táto lokalita definovaná ako verejnoprospešné stavby v zmysle § 12 ods. 6 písm. l a ods. 7 písm. b, vyhlášky č. 55/2001 Z.z. Využitie pozemkov v rozhodnom období bolo rovnaké ako v čase obhliadky. Analýzu polohy nehnuteľností použil na ohodnocovanie pozemkov s tým, že sa nachádzajú v zastavanom území Mesta Veľké Kapušany, v centrálnej časti a v čase obhliadky slúžili ako príľahlé pozemky k okolitým stavbám, na ktorých sa nachádza verejná zeleň, prístupové komunikácie a chodníky. Tiež stanovil všeobecnú hodnotu nájmu a vychádzal pritom zo všeobecnej hodnoty pozemkov, ktorú stanovil pri použití metódy polohovej diferenciácie vo svojom ZP, a táto všeobecná hodnota pozemkov je spolu zaokrúhlene 74654,44 €. Všeobecnú hodnotu v m<sup>2</sup> pozemku polohovo diferenciáciou určil 20,09 € a obdobie predpokladanej návratnosti investície 20 rokov, úrokovú mieru 1,9 % vychádzajúc z predložených dokladov od NBS, daň z príjmu 19 %, koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie 1,19 a počet MJ pozemku 3716 m<sup>2</sup>. Nájom za rok spolu mu tak vyšiel v sume 5380,77 € za rok, a nájom za 1 deň 14,74 €. Za rozhodné obdobie, teda od 20.3.2012 do 22.8.2013, čiže za 521 dní x 14,74 € je tak nájomné za obdobie rozhodné 7680,50 €.

13. Po podaní ZP znalcom Ing. Vaškom, žalovaný uviedol, že nesúhlasí s použitou metódou, ktorú použil kontrolný znalec, nakoľko podľa neho nevysvetlil jednoznačne, prečo túto metódu použil. Žalovaný naďalej žiadal, aby súd vychádzal z posudku Ing. Posypanku, nakoľko podľa neho tento najlepšie vysvetlil, ako došiel k všeobecnej hodnote nájmu predmetných pozemkov.

14. Žalobca nenamietal závery ZP znalca K. C., trval však na tom, aby sa vychádzalo zo znaleckého posudku, ktorý vyhotovil K. M. a nechal na hodnotenie súdu závery znalca Ing. Vaška.

15. Rozsudkom zo dňa 18.10.2019, sp. zn. 16C/107/2014-283, Okresný súd Michalovce rozhodol tak, že žalovaného zaviazal na zaplatenie sumy 7 680,50 € a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Krajský súd v Košiciach na základe odvolania, ktoré podal žalovaný voči rozsudku Okresného súdu, rozhodol uznesením sp. zn. 3Co/173/2021 zo dňa 30.11.2022, a to tak, že zrušil rozsudok Okresného súdu a vec vrátil na ďalšie konanie. Vo svojom rozhodnutí Krajský súd v Košiciach vyslovil právny názor, že súd prvej inštancie sa nezaoberal pasívnou vecnou legitímáciou žalovaného, ktorú žalovaný v konaní poprel, keď tvrdil, že nie je tým subjektom, ktorý by sa obohacoval na úkor žalobcu užívaním jeho pozemku. Odvolací súd ďalej považoval za dôvodnú aj námietku žalovaného ohľadne výšky priznaného nároku, keďže súd oprel túto výšku o kontrolný znalecký posudok znalca Ing. Vaška č. 80/2019, aj keď znalec do tohto posudku nezahrnul parcelu č. 449 záhrady o výmere 279 m<sup>2</sup>, zapísanú na LV č. XXXX a parcelu č. 452 záhrady o výmere 222 m<sup>2</sup> zapísanú na LV č. XXXX, ktoré sú predmetom konania a naopak zahrnul tam pozemok parcely č. 451 zastavané plochy o výmere 155 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX, ktorý nie je predmetom konania. Preto znalecký posudok K. C. nemožno zobrať za podklad pre stanovenie všeobecnej hodnoty obvyklého nájmu v danej veci. Krajský súd vzhľadom na uvedené uložil Okresnému súdu Michalovce, aby sa zaoberal tým, či predmetný pozemok je užívaný obyvateľmi mesta Veľké Kapušany ako verejné priestranstvo a či žalované mesto získava bezdôvodné obohatenie plnením bez právneho dôvodu, ktoré by bolo žalobcovi povinné vydať.

16. Okresný súd po zrušení a vrátení veci na ďalšie konanie vykonal dokazovanie, a to pripojením rozsudkom tunajšieho súdu sp. zn. 7C/80/2012-623 zo dňa 14.6.2017, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach zo dňa 25.8.2021, sp. zn. 3Co/32/2021, s tým, že rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 3.11.2021, a tiež pripojením rozsudku tunajšieho súdu sp. zn. 19C/78/2017-265 zo dňa 9.10.2019, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 2Co/316/2019 zo dňa 3.12.2020 s tým, že rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 20.1.2021.

17. Z rozsudku tunajšieho súdu sp. zn. 7C/80/2012 zo dňa 14.6.2017 bolo zistené, že predmetom konania bolo vydanie bezdôvodného obohatenia pre žalobcu od žalovaného, a to za tie isté nehnuteľnosti ako sa rieši aj v tomto konaní, konkrétne ide o parcelu č. 454 na LV č. XXXX, parcelu č. 452 na LV č. XXXX, parcelu č. 455 na LV č. XXXX, parcelu č. 449 na LV č. XXXX, parcelu č. 450, na LV č. XXXX, parcelu č. 456 na LV č. XXXX, parcelu č. 453 na LV č. XXXX všetky nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. C. D.. V konaní pritom išlo o vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie týchto parciel žalovaným, a to za obdobie od 20.3.2010 do 20.3.2012, pričom súd priznal žalobcovi od žalovaného zaplataenie bezdôvodného obohatenia vo výške 16 618,40 € spolu s úrokom z omeškania a vychádzal z toho, že predmetné nehnuteľnosti sú verejným priestranstvom, a keďže ich žalovaný užíva bez právneho titulu je povinný žalobcovi platiť za toto užívanie v predmetnom období tzv. obvyklé nájomné. Súd vychádzal z obvyklého nájomného, ktoré určil v znaleckom posudku K. M. M., a to vo výške 2,912 € za m<sup>2</sup>, teda za obdobie od 20.3.2010 do 20.3.2012 je to 12 000 € za rok krát 2 roky rovná sa 24 000 €. Keďže došlo k premlčaniu časti nároku súd priznal žalobcovi nepremičaný nárok v už spomínanej výške 16 618,40 €.

18. Z rozsudku tunajšieho súdu sp. zn. 19C/78/2017-265 zo dňa 9.10.2019 bolo zistené, že predmetom konania bolo zaplataenie bezdôvodného obohatenia za užívanie popri iných aj predmetných nehnuteľností, a to parcely č. 452 na LV č. XXXX, parcely č. 454 na LV č. XXXX, parcely č. 455 na LV č. XXXX, parcela č. 453 na LV č. XXXX, parcela č. 456 na LV č. XXXX. V predmetnom konaní si uplatňoval vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných nehnuteľností v k. ú. C. D. od žalovaného právny nástupca žalobcu, pričom súd priznal žalobcovi nárok na zaplataenie bezdôvodného obohatenia vo výške 13 600 € spolu s príslušenstvom od žalovaného z dôvodu, že žalovaný užíval predmetné nehnuteľnosti ako verejnú priestranstvo bez právneho titulu, čím dochádzalo k bezdôvodnému obohateniu na jeho strane. Súd nárok posúdil na základe toho, že predmetné parcely sú verejným priestranstvom a sú obyvateľmi mesta a iných osôb užívané bez poskytnutia finančnej odplaty vlastníkovi pozemku, teda žalobcovi a to zakladá bezdôvodné obohatenie mesta. Súd vychádzal zo znaleckých posudkov K. M. a K. N., ktorí dospeli k záveru, že predmetné nehnuteľnosti slúžia ako parkovacie plochy, prístupové komunikácie, zelené plochy k centrálnej zóne, k objektom susediacich s predmetnými parcelami a podľa K. B. sú na nehnuteľnostiach prístupové komunikácie využívané pre prístup a zásobovanie občianskych a komerčných a administratívnych objektov a zeleň. Vzhľadom na uvedené súd ustálil, že aj v zmysle dostupnej judikatúry ide o definíciu verejného priestranstva pre účely bezdôvodného obohatenia a je zrejme, že pozemky, ktoré patria žalobcovi treba definovať ako pozemky verejne prístupné a užívané neobmedzeným počtom, či už obyvateľov, alebo návštevníkov mesta, a preto mu za ich užívanie patrí od žalovaného náhrada. Súd pritom riešil bezdôvodné obohatenie v uvedenom konaní za obdobie od 27.9.2015 do 26.9.2017 a ustálil výšku obvyklého nájomného podľa znaleckého posudku, ktorý v predmetnom konaní podal K. B. a za obdobie dvoch rokov ustálil výšku obvyklého nájomného, teda sumu, ktorú je žalovaný povinný zaplataiť za dané obdobie žalobcovi ( právnemu nástupcovi žalobcu ) v sume 13 600 €.

19. Na pojednávaní súdu dňa 23.6.2023 právny zástupca žalovaného uviedol, že žiada, aby súd žalobu zamietol, nakoľko predmetné nehnuteľnosti za ktoré ich užívanie žiada od neho žalobca v tomto konaní vydanie bezdôvodného obohatenia nie sú verejným priestranstvom a ani tak nikdy neboli užívané a odvolal sa na svoje dôvody zhrnuté v odvolaní proti rozsudku OS Michalovce č.k. 16C/107/2014-283 zo dňa 18.10.2019. Z tohto odvolania, ktoré sa v spise nachádza na čl. 301 a násl. bolo zistené, že žalovaný opiera dôvody zamietnutia žaloby o tvrdenie, že predmetné nehnuteľnosti nie sú verejným priestranstvom a komunikácia ako aj spevnené plochy nie sú evidované v majetku mesta Veľké Kapušany, a preto žalovaný žiadnym spôsobom nedal dôvod na to, aby si žalobca uplatňoval voči nemu právo na vydanie bezdôvodného obohatenia. Poukázal tiež na to, že nie každý pozemok, ktorý je prístupný verejnosti len preto, že vlastník tohto pozemku nebráni prechádzajúcim vo vstupe na pozemok sa považuje za dôležitý pre život v obci a žalovaný predmetné nehnuteľnosti ani nezaberal ani neužíval, pričom prevažná časť týchto pozemkov je zastavaná stavbami, ide o súkromné pozemky nachádzajúce sa v meste Veľké Kapušany, ktoré sú prístupné každému, pretože žalobca nezamedzil vstup tretím osobám na tieto pozemky.

20. Po vykonaní dokazovania súd vec právne posúdil takto:

21. Podľa § 451 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka 1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. (2) Bezodôvodným 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.

22. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka, 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.

23. 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.

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

25. Predmetom tohto konania je zaplatenie sumy 11 574,30 € s príslušenstvom z dôvodu, že žalovaný užíval nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu, a to zo obdobie od 20.3.2012 do 22.8.2013, a to bez toho, aby mal žalovaný so žalobcom uzavretú nájomnú, alebo inú odplacnú zmluvu. Konkrétne ide o nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v k.ú. C. D. a sú zapísané na LV č. XXXX, a to parcela č. 452 záhrady o výmere 222 m<sup>2</sup>, parcely č. 453 zastavané plochy o výmere 1060 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. XXXX ako parcela č. 454 zastavaná plocha o výmere 1550 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXXX ako parcela č. 455 zastavanej plochy o výmere 218 m<sup>2</sup>, parcela č. 456 záhrady o výmere 257 m<sup>2</sup> a zapísaných na LV č. XXXX ako parcela č. 449 záhrady o výmere 279 m<sup>2</sup> a parcela č. 450 zastavaná plocha o výmere 476 m<sup>2</sup>. Žalovaný namietal, že nemá v tomto konaní pasívnu legitímáciu, keďže predmetné nehnuteľnosti nie sú verejným priestranstvom, a teda neužíval ich on, keďže prevažná časť je zastavaná stavbami, ku ktorým žalovaný nemal vlastnícke ani užívacie právo a ide o súkromné pozemky nachádzajúce sa v meste Veľké Kapušany, prístupné každému, pretože žalobca nezamedzil vstup tretím osobám na tieto pozemky. Túto námietku žalovaného súd vyhodnotil ako neopodstatnenú, keďže z právoplatných rozhodnutí tunajšieho súdu sp. zn. 7C/80/2012 zo dňa 14.6.2017 a sp. zn. 19C/78/2017 zo dňa 9.10.2019, je jednoznačné, že predmetné nehnuteľnosti, a to tie isté parcely, v tých istých výmerách, boli uvedenými už právoplatnými rozsudkami vyhodnotenými ako verejné priestranstvo a v uvedených konaniach bola žalobcovi, resp. jeho právnenému nástupcovi, za užívanie predmetných nehnuteľností ako verejného priestranstva zo strany žalovaného priznané bezdôvodné obohatenie, a to v konaní 7C za obdobie od 20.3.2010 do 20.3.2012 a v konaní 19C/78/2017 za obdobie od 27.9.2015 do 26.9.2017. Keďže v tomto konaní si žalobca uplatňuje vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie tých istých nehnuteľností od žalovaného tiež z titulu, že ich užíval žalovaný bez nájomnej, či inej odplacnej zmluvy, a to za obdobie od 20.3.2012 do 22.8.2013, bolo na žalovanom, aby preukázal svoje tvrdenie, teda že práve v období od 20.3.2012 do 20.3.2013 predmetné nehnuteľnosti neboli verejným priestranstvom, zatiaľ čo v období od 20.3.2010 do 20.3.2013 boli verejným priestranstvom, čo je už prejedikované vo vyššie spomínaných rozsudkoch, a tiež boli verejným priestranstvom aj za nasledujúce obdobie, čo je tiež prejedikované vyššie spomínaným rozsudkom, keďže za obdobie od 27.9.2015 do 26.9.2017 tiež bolo právnenému nástupcovi žalobcu priznané bezdôvodné obohatenie za užívanie týchto nehnuteľností ako verejného priestranstva. Žalovaný však neunesol dôkazné bremeno ohľadne preukázania, že práve v období od 20.3.2012 do 22.8.2013 predmetné nehnuteľnosti prestali byť verejným priestranstvom a pred týmto obdobím aj po tomto období už opäť začali byť verejným priestranstvom. Súd preto vychádzal z toho, že predmetné nehnuteľnosti aj v období od 20.3.2012 do 22.8.2013 treba považovať za verejné priestranstvo, tak ako to vyplýva aj z vyššie spomínaných právoplatných rozsudkov tunajšieho súdu. Súd poukazuje na to, že aj z dostupnej judikatúry vyplýva, že verejné priestranstvo, ak nie je v rovine občianskeho práva upravené jeho užívanie, a ak je na pozemkoch patriacich tretím osobám, tak vzniká bezdôvodné obohatenie obce plnením bez právneho dôvodu. Ak pozemok, na ktorom sa nachádza verejné priestranstvo nebol vyvlastnený a vlastník je v užívaní svojho vlastníctva týmto obmedzený je

povinný obmedzenie strpieť, avšak za odplatu. Ak na verejné priestranstvo nie je uzavretá nájomná, alebo iná odplatná zmluva, za obmedzenie vlastníckeho práva patrí vlastníkovi bezdôvodné obohatenie. Užívaním verejného priestranstva obyvateľmi mesta a iných osôb bez poskytnutia finančnej odplaty vlastníkovi pozemku, na ktorom sa verejné priestranstvo nachádza, zakladá bezdôvodné obohatenie mesta s poukazom na § 4 ods. 3 písm. e) f) g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Podľa týchto ustanovení zákona obec pri výkone svojich samosprávnych funkcií vykonáva výstavbu, údržbu a správu miestnej komunikácie, verejných priestranstiev, obecného cintorína, kultúrnych a športových a ďalších obecných zariadení a pod.. Súčasná platná právna úprava nemá definíciu verejných priestranstiev, túto upravoval iba zákon č. 544/1990 Zb. pre účely miestnych poplatkov a v súčasnosti zákon č. 582/2007 Z.z.. Všeobecne však možno verejné priestranstvo definovať ako miesta verejné prístupné neobmedzenému počtu osôb, ktoré sa nachádzajú na území obce, a ktoré sú v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v správe, alebo vlastníctve obce. V tomto konaní pritom bolo preukázané, a to zo znaleckého posudku tak K. M., ako aj K. N., a tiež znalca K. C., že predmetné nehnuteľnosti slúžia ako parkovacie plochy, prístupové komunikácie, zelené plochy v centrálnej zóne s objektom susediacim s predmetnými parcelami a na týchto nehnuteľnostiach sú teda prístupové komunikácie využívané pre prístup a zásobovanie občianskych a komerčných a administratívnych objektov a zeleň. Vzhľadom na uvedené a vzhľadom na dostupnú judikatúru a ustálené definovanie verejného priestranstva pre účely bezdôvodného obohatenia, je zrejmé, že pozemky, ktoré patria žalobcovi je treba definovať ako pozemky verejne prístupné a užívané neobmedzeným počtom, či už obyvateľov, alebo návštevníkov mesta, preto mu za ich užívanie patrí od žalovaného náhrada v podobe tzv. obvyklého nájomného. Súd teda konštatoval, že nárok žalobcu, čo do základu je daný. Pokiaľ ide o výšku uplatneného nároku súd pri jej určení vychádzal zo znaleckého posudku K. M., z ktorého posudku vychádzal súd aj v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 7C/80/2012, kde znalec K. M. tak ako aj v tomto konaní, určil za užívanie predmetných nehnuteľností sumu obvyklého nájomného 2,912 €, a teda za užívanie predmetných nehnuteľností za obdobie od 20.3.2012 do 22.8.2013 podľa tohto posudku patrí obvyklé nájomné v sume spolu 15 300 €. V konaní si však žalobca neuplatňuje túto sumu, ale sumu nižšiu, a to vychádzajúc z výšky obvyklého nájomného 2 € za m<sup>2</sup> za rok, čo je za obdobie od 20.3.2012 do 22.8.2013, teda za 155 dní spolu suma 11 574,30 €, a túto sumu preto súd priznal žalobcovi ako opodstatnenú. Súd priznal žalobcovi aj uplatnené úroky z omeškania v zmysle vyššie citovaného § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením vlády č. 87/95 Z.z., a to vo výške 9 % ročne zo sumy 8 124 €, čo je bezdôvodné obohatenie za obdobie od 20.3.2012 do 20.3.2013 a zo sumy 3 450,30 €, čo je bezdôvodné obohatenie za obdobie od 20.3.2013 do 22.8.2013. Žalovaný sa preukázateľne dostal do omeškania so zaplatením tohto bezdôvodného obohatenia žalobcovi, preto súd priznal uplatnené úroky z omeškania žalobcovi tak, ako si ich uplatnil v tomto konaní.

26. O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že súd úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov v konaní od žalovaného s tým, že o výške tohto nároku bude rozhodnuté v osobitnom uznesení.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu (Okresný súd Michalovce) na Krajský súd v Košiciach, písomne v troch jeho vyhotoveniach. (§ 362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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 CSP)

Odvolanie proti rozsudku 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.

(§ 365 ods.1 CSP)

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

(§ 366 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou. (§ 371 a § 372 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona a to Exekučného poriadku a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.