

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 11C/220/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8110227612
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Wildeová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2016:8110227612.18

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Ivetou Wildeovou v spore žalobcu: O. G., D.. X.X.XXXX, N. A., S. XX, zastúpený: JUDr. Ladislav Lukáč, advokát, so sídlom v Prešove, ul. Hlavná 19 p r o t i žalovaným: 1. Prešovský samosprávny kraj, so sídlom Námestie mieru 2, Prešov, zastúpený: Správa a údržba Prešovského samosprávneho kraja, Jesenná 14, Prešov a 2. Mesto Prešov, so sídlom Hlavná 73, Prešov, zastúpené: JUDr. Alojz Naništa, advokát so sídlom v Prešove, Sládkovičova 8, o náhradu za užívanie nehnuteľnosti takto

rozhodol:

Žalovaný v 1. rade je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 398,4 Eur s úrokmi z omeškania vo výške 9% ročne od 5.11.2010 do zaplatenia v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaný v 2. rade je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 145,3 Eur s úrokmi z omeškania vo výške 9% ročne od 4.12.2010 do zaplatenia v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

Strany n e m a j ú nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Pôvodní žalobcovia O. V. Š. C. sa žalobou zo dňa 5.11.2010 domáhali vydania bezdôvodného obohatenia vo výške nájomného za užívanie parcely G. XXXX/XX zapísanej na U. Č.. XXXX k.ú. Z., na ktorej sa nachádza cesta III. triedy patriacej žalovanému v 1. rade a chodník, ktorého vlastníkom je žalovaný v 2. rade. Nárok uplatnili za obdobie od 15.10.2008 do 14.10.2010. Vychádzali z nájomného 8,165 Eur/m² a keďže cesta žalovaného v 1. rade zaberá 279m² z ich parcely a chodník 101,75m² žiadali, aby žalovaný v 1. rade zaplatil každému z nich 2278,04 Eur a žalovaný v 2. rade sumu po 830,79 Eur.

2. Neskôr na pojednávaní zobrali vyššie uvedení žalobcovia žalobu voči žalovanému v 1. rade nad sumu 2208 Eur a voči žalovanému v 2. rade nad 805 Eur späť. Po vypracovaní znaleckého posudku Ing. O. B. podaním zo dňa 3.2.2012 upravili nárok voči žalovanému v 1. rade na sumu 887,04 Eur a voči žalovanému v 2. rade na 323,50 Eur, čo predstavovalo znalcom vypočítané nájomné za obdobie od 15.10.2008 do 30.6.2009.

3. Zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 27.12.2012 pôvodní žalobcovia postúpili pohľadávku, ktorá je predmetom tohto súdneho sporu na O. G. a súd túto zámenu účastníkov pripustil uznesením č.k. 11C/220/2010-241 zo dňa 10.1.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť 8.2.2013. Týmto uznesením zároveň bolo zastavené konanie voči žalovanému v 1. rade nad sumu 887,04 Eur a voči žalovanému v 2. rade nad 323,50 Eur a pripustené bolo rozšírenie žaloby o úroky z omeškania z uvedených súm od 5.11.2010

do zaplataenia vo výške 9% ročne. Predmetom súdneho konania sa tak stali len nároky za obdobie od 15.10.2008 do 30.6.2009 a to titulom vydania bezdôvodného obohatenia.

4. Obaja žalovaní so žalobou nesúhlasili. Žalovaný v 1. rade uviedol, že cesta III. triedy III./068010 bola postavená pred 25 rokmi v súlade s platnou legislatívou, pričom všetky dotknuté osoby s jej výstavbou súhlasili. Vlastníctvo k tejto ceste nadobudol žalovaný v 1. rade až neskôr ex lege a nijakým spôsobom sa na nej neobohacuje, práve naopak ročné náklady na jej správu a údržbu činia okolo 25.000 Eur. Žalovaný v 1. rade nie je podnikateľským subjektom, pozemná komunikácia neslúži na dosiahnutie zisku, ale slúži k bezplatnému uspokojovaniu verejných potrieb. Poukázal aj na rozpor s dobrými mravmi (§ 3 OZ) pri tejto žalobe, keďže žalovaný v 1. rade nezískal žiadne úžitky spojené s týmto vlastníctvom, ale len povinnosti. Žalobcovia pritom vlastníctvo k pozemku nadobudli kúpou v roku 2000 a teda mali vedomosť o existencii cesty na kupovanom pozemku a mohli sa rozhodnúť či o nehnuteľnosť budú mať s týmto obmedzením záujem.

5. Žalovaný v 2. rade taktiež poukázal na to, že z listinných dôkazov (územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia) vyplýva, že právny predchodca pôvodných vlastníkov (Stavba VD Prešov) vedel a súhlasil, že na jeho parcelách sa zriadi cesta a chodník a poukázal na to, že z listinných dôkazov možno dospieť k záveru, že pozemky museli byť majetkoprávne vysporiadané. Vyslovil názor, že žalovaný v 2. rade, ktorý nadobudol vlastníctvo k chodníku účinnosťou zákona č. 138/1991 Z.z. nadobudol vlastníctvo aj k príslušnému pozemku vydržaním ku dňu 1.5.2001. Spochybnil tiež vlastníctvo pôvodných žalobcov k predmetnému pozemku a poukázal na to, že pokiaľ právny predchodca žalobcov vedel o stavbe a nikdy a to ani v rámci neskoršieho konkurzu nežiadal o finančnú náhradu za jeho užívanie, vznikol záväzkovoprávny vzťah medzi vlastníkom stavby a pozemku spočívajúci v bezodplatnom užívaní pozemku.

6. Vo veci už raz bolo rozhodnuté rozsudkom tohto súdu č.k. 11C/220/2010-318 zo dňa 4.6.2014, ktorým bola žaloba zamietnutá. Súd konštatoval, že nejedná sa o neoprávnenú stavbu v zmysle § 135c Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), keďže nepochybne bolo preukázané, že v čase výstavby vlastníkom pozemku - Stavba VD dala súhlas k výstavbe komunikácie. Súd pri rozhodovaní poukázal na § 3 ods. 1 OZ a zároveň vyslovil aj názor o vzniku vecného bremena na bezodplatné užívanie pozemku pod komunikáciou titulom vydržania uplynutím 10ročnej vydržacej lehoty v roku 2002. Súd preto uzavrel, že keďže nárok bol uplatnený titulom vydania bezdôvodného obohatenia podľa § 451 a násl. OZ, ktorý predpokladá neoprávnené užívanie pozemku pod stavbou, v danom prípade tento predpoklad splnený nebol, keďže vlastníkom stavby užíval pozemok pod ňou titulom vecného bremena v dôsledku vydržania tohto práva.

7. Krajský súd v Prešove uznesením č.k. 6Co 179/2014 zo dňa 30.6.2015 tento rozsudok zrušil. Potvrdil pritom, že sa nejedná o neoprávnenú stavbu podľa § 135c OZ. Z obsahu tohto rozhodnutia možno vyvodit' záver, že súhlasil so vznikom vecného bremena titulom vydržania nie však bez náhrady. Uviedol, že nejedná sa o nárok z porušenia práva, ale o nárok z práva, ktorému korešponduje vecné bremeno a tak ho má posúdiť aj súd podľa zásady iura novit curia. Poznamenal, že právo na náhradu za vecné bremeno sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote a preto právo žalobcu na náhradu je dôvodné vrátane obdobia, ktoré súd prvého stupňa zamietol ako predčasné (správne premlčané) a preto v ďalšom konaní uložil súdu zistiť primeranú náhradu za užívanie pozemku so zreteľom na všetky okolnosti vrátane skutočnosti, že ide o zastavanú plochu komunikáciou so súhlasom vlastníka pozemku.

8. Odvolací súd teda bol toho názoru, že aj keď žalobca uplatňoval nárok titulom vydania bezdôvodného obohatenia tvrdiac, že žalovaní užívali jeho pozemok pod cestou a chodníkom bez právneho dôvodu, súd mal nárok posúdiť titulom náhrady za vecné bremeno. Je však potrebné si uvedomiť, že pri prvom spomínanom nároku ide o opakujúce plnenie, v druhom prípade však nárok predstavuje jednorazovú náhradu. Žalobca pritom jasne uviedol, že sa domáha náhrady za bezdôvodné obohatenie za konkrétne obdobie - v danom prípade od 15.10.2008 do 30.6.2009 a preto oba spomínané nároky vyplývajú z iných skutkových okolností. Vzhľadom na viazanosť vysloveným právnym názorom odvolacieho súdu v tejto otázke totožnosti nároku súd preto posúdil nárok za dané obdobie, ktoré ostáva predmetom žaloby, ako nárok na náhradu za vecné bremeno. Súd pre úplnosť len pripomína, že zákonné vecné bremeno v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. mohlo vzniknúť najskôr od 1.7.2009, teda nepochybne po žalovanom období.

9. Vzhľadom na vyslovený právny názor odvolacieho súdu žalobca na pojednávaní prostredníctvom právnej zástupkyne dňa 17.2.2016 uviedol, že finančný nárok v žalovanej výške uplatňuje titulom náhrady za vecné bremeno, ktoré vzniklo vydržaním, pretože podľa jeho názoru tento nárok má charakter opakujúceho sa plnenia. Potvrdil, že ide o nárok za pôvodne žalované obdobie.

10. Obaja žalovaní vzniesli námietku premlčania. Poukázali na to, že k vydržaniu vecného bremena došlo 13.2.2002, nárok na náhradu za vecné bremeno mohol byť uplatnený do 13.2.2005, pričom žaloba bola podaná až 5.11.2010. Žalovaný v 2. rade vzniesol aj námietku nedostatku vecnej aktívnej legitímácie žalobcu vzhľadom na to, že predmetom zmluvy o postúpení pohľadávky medzi pôvodnými žalobcami a terajším žalobcom bola pohľadávka titulom bezdôvodného obohatenia a nie náhrady za vecné bremeno v žalovanom období. V tejto súvislosti súd poznamenáva, že v zmluve o postúpení pohľadávok č. 05/12 zo dňa 27.12.2012 v čl. I. bode 1.4 sa uvádza, že predmetom postúpenia pohľadávky je nesplatená pohľadávka postupcov voči žalovaným titulom bezdôvodného obohatenia za záber a neoprávnené užívanie pozemku, ktoré je predmetom sporu v konaní vedenom na tomto súde pod sp. zn. 11C/220/2010 za obdobie od 15.10.2008 do 14.10.2010.

11. V neskorších vyjadreniach obaja žalovaní poukázali na to, že žalobca mal uplatniť nárok v zmysle § 135c Občianskeho zákonníka a preto mu nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia neprináleží. V tomto smere žalovaný v 1. rade poukázal aj na iné súdne rozhodnutia, v ktorých bol tento právny názor vyslovený v obdobnom spore (rozsudok Okresného súdu Prešov sp. zn. 12C/21/2013 z 13.9.2016 a Krajského súdu Prešov 10Co/65/2014 z 14.12.2014).

12. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán, znaleckým posudkom Ing. M. Gardoša, výpismi z LV č. 3093 a 4060 k.ú. Solivar, geometrickým plánom č. 152/2000, územným rozhodnutím o umiestnení stavby, stavebným povolením, zmluvou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zo dňa 6.3.2002, zmluvou o postúpení pohľadávok č. 05/12, kolaudačným rozhodnutím, opatrením Krajského súdu v Košiciach K 249/99 zo dňa 25.7.2000, kúpnu zmluvou V 3125/2000, spismi tohto súdu 29C 9/2007, 15C 9/2009, písomnými vyjadreniami strán, nájomnými zmluvami, ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

13. O. V. Š. C. boli podielovými spoluvlastníkmi každý z nich v 1 k parcele KN XXXX/XX zastavanej ploche o výmere 398m², ako to vyplýva z pôvodného LV č. XXXX k.ú. Solivar. Nehnuteľnosti nadobudli kúpnu zmluvou V XXXX/XXXX spolu s Ing. A. G. a O. A.. Na parcele KN XXXX/XX sa nachádza cesta III. triedy č. L. a to na ploche 279m² a príľahlý chodník na ploche 107,75m².

14. K realizácii tejto stavby došlo v 80. rokoch na základe územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného MsNV v Prešove č. Výst. XXX/XX zo dňa 24.8.1982, ktoré bolo doručené aj Stavbe VD Prešov. Na základe neho bolo potom vydané stavebné povolenie ONV odborom dopravy v Prešove pod č. Dopr. 3988/OD-83 zo dňa 14.3.1983. Stavebným povolením bola uložená povinnosť investorovi (Okresnej správe ciest) usporiadať majetkovoprávne vzťahy so všetkými vlastníkmi do začatia prác.

15. V spise tohto súdu 15C 9/2009 sa nachádza zápisnica z rokovania zo dňa 16.11.1982 vo veci doriešenia vstupu na pozemky, záznam z výrobného výboru zo dňa 27.1.1983 a dojednanie o spolupráci a určení užívateľa súvisiacich objektov v rámci výstavby zo dňa 24.5.1983. Zo všetkých týchto listinných dôkazov jednoznačne vyplýva, že stavba predmetnej cesty bola štátom realizovaná so súhlasom vtedajšieho vlastníka pozemku - Stavby VD Prešov. V spomínanom dojednaní o spolupráci z 24.5.1983, ktoré bolo dohodnuté medzi investorom - Okresnou správou ciest Prešov a Stavbou VD Prešov ako budúcim užívateľom v súvislosti so stavbou predmetnej komunikácie je uvedené, že účelom tohto dojednania je uviesť do súladu záujmy financujúceho investora a podnikové záujmy budúceho užívateľa spolu s verejnými záujmami. V čl. IV. bode 5. sa uvádza, že správca objektu prevedie v dôsledku stavby cesty likvidovaný základný prostriedok do správy investora bezplatne a prevezme nový základný prostriedok od investora bezplatne na základe hospodárskej zmluvy o prevode správy národného majetku.

16. Dňa 12.2.1992 bolo vydané kolaudačné rozhodnutie Obvodným úradom v Prešove pod č. P.-A.-XXXX/XXXX. V ňom sa konštatuje, že podmienky určené predchádzajúcim územným rozhodnutím a rozhodnutím o prípustnosti stavby boli splnené (č.l. 161). Zároveň sa uvádza, že stavba bola odovzdaná do správy a údržby Okresnej správe ciest Prešov a Správe mestských komunikácií Prešov (č.l. 161).

17. Stavba VD Prešov zastúpená JUDr. V. C. správcom konkurznej podstaty kúpnu zmluvou zo dňa 2.8.2000 odpredala parcely G. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX a stavby na nich stojace súp. č. XXXX O. C., O. A.Á., Ing. A. G. a Š. C.. Vklad tejto zmluvy bol povolený pod V XXXX/XXXX, keďže konkurzný súd s týmto predajom vyslovil súhlas opatrením K XXX/XX zo dňa 25.7.2000 (č.l. 265).

18. Následne došlo k zrušeniu a vyporiadaniu tohto podielového spoluvlastníctva zmluvou zo dňa 6.3.2002. Na základe geometrického plánu Geoplanu č. XXX/XXXX parcela KN 3153/16 pripadla do podielového spoluvlastníctva O. a Š. C. každému v 1. Vklad tejto zmluvy bol povolený V XXXX/XXXX dňa 2.4.2002 (č.l. 48).

19. V súčasnosti už list vlastníctva č. XXXX k.ú. Z. neexistuje. Parcela KN 3153/16 je vedená na LV č. XXXX k.ú. Z. vo výlučnom vlastníctve Národnej diaľničnej spoločnosti a.s. a to na základe viacerých kúpnych zmlúv, najstaršia je uvedená pod V XXXX/XXXX.

20. Znaleckým posudkom Ing. O. B. č. 2/2012 bolo ustálené primerané a obvyklé nájomné za užívanie parcely KN XXXX/XX, ale len za obdobie od 15.10.2008 do 30.6.2009, keďže od 1.7.2009 v zmysle zákona č. 66/2009 Z.z. - § 4 ods. 1 vzniklo zo zákona k pozemku pod stavbou v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou. Znalec za uvedené obdobie vypočítal nájomné za pozemok pod cestou vo výške 887,04 Eur a za pozemok pod chodníkom vo výške 323,50 Eur. Znalec pri stanovení nájomného ustálil metódou polohovej diferenciacie všeobecnú hodnotu príslušného pozemku z dôvodu, že pre použitie porovnávacej metódy nemal podklady. Následne podľa vzorca prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. vypočítal všeobecnú hodnotu nájmu, ktorá sa menila podľa úrokovej sadzby NBS a to za nájom pozemku pod cestou o výmere 279m² za obdobie od 15.10.2008 do 30.6.2009 vo výške 887,04 Eur a za nájomné pozemku pod chodníkom o výmere 101,75m² za to isté obdobie vo výške 323,50 Eur. Všeobecná hodnota nájmu sa podľa znalca v danom období pohybovala od 4,02 po 5,45 Eur/m²/rok. V dôsledku konkrétnych súvislostí, ktoré budú vysvetlené v ďalšej časti rozsudku súd z tohto znaleckého posudku poukazuje na to, že za obdobie od 15.10.2008 do 28.10.2008 bolo nájomné za užívanie pozemku pod cestou vyčíslené na 58,32 Eur za obdobie od 29.10.2008 do 11.11.2008 vo výške 55,86 Eur. Za to isté obdobie, teda od 15.10.2008 do 28.10.2008 nájomné za pozemok pod chodníkom znalec vyčísľil na 21,27 Eur a za obdobie od 29.10.2008 do 11.11.2008 na 20,37 Eur.

21. Je nesporné, že vlastníkom cesty III. triedy je v danom prípade žalovaný v 1. rade od 1.1.2002, čo vyplýva z § 3 d/ ods. 2 zákona č. 135/1961 Z.z. o pozemných komunikáciách v zmysle novely zákona č. 416/2001 Z.z. a vlastníkom príslušného chodníka je žalovaný v 2. rade v zmysle zákona č. 135/1991 Z.z. o majetku obcí účinného od 1.5.1991.

22. Obdobný nárok na základe totožného skutkového stavu bol uplatnený aj v konaní vedenom na tomto súde pod sp. zn. 15C/9/2009, v ktorom žalobcom bol bývalý podielový spoluvlastník nehnuteľnosti nadobudnutých od Stavby VD Prešov Ing. A. G.. Menovaný voči tým istým žalovaným si uplatnil nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške nájomného za obdobie od 17.1.2007 do 16.1.2009. Žaloba bola zamietnutá pre rozpor s dobrými mravmi rozsudkom zo dňa 12.9.2012, ktorý nadobudol právoplatnosť 10.12.2013, potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Prešove 9Co 78/2012-318 zo dňa 12.11.2013.

23. Ten istý žalobca Ing. A. G. podal na základe tohto istého skutkového stavu aj za predchádzajúce obdobie žalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia a to za obdobie od 1.7.2005 do 16.1.2007, aj táto žaloba bola rozsudkom tohto súdu č.k. 29C/9/2007-138 zo dňa 5.11.2008 právoplatne zamietnutá pre rozpor s dobrými mravmi, keďže tento rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Prešove 7Co 15/2009 zo dňa 15.6.2009.

24. Vo veci už bolo dvakrát rozhodnuté súdom prvej inštancie tak, že žaloba bola zamietnutá pre rozpor s dobrými mravmi a tiež z dôvodu, že súd mal za to, že vlastníci stavby vydržali právo bezplatného užívania pozemku titulom vecného bremena. Až v poradí druhým rozhodnutím súdu druhej inštancie bol vyslovený názor, že k vydržaniu daného práva nedošlo pre nedostatok dobromyseľnosti a že nárok vznikol žalobcovi titulom vydania bezdôvodného obohatenia vo výške trhovej ceny nájmu za pozemky zastavané porovnateľnou stavbou. Potvrdený bol len výrok o zamietnutí žaloby o náhradu za užívanie

za obdobie od 15.10.2008 do 5.11.2008 z dôvodu premlčania. Súd druhej inštancie uviedol aj to, že je potrebné zistiť primeranú výšku nároku so zreteľom na všetky okolnosti prípadu a s prihliadnutím na skutočnosť, že ide o pozemok zastavaný komunikáciou, o čom žalobca, resp. jeho právni predchodcovia v čase nadobudnutia týchto nehnuteľností mali vedomosť (rozsudok Krajského súdu v Prešove č.k. 6Co/93/2016-489 zo dňa 14.6.2016).

25. Na základe tohto rozhodnutia súd vyzval procesné strany o predloženie dôkazov za účelom zistenia trhovej hodnoty nájomného v žalovanom období. Žalobca pritom vyslovil názor o vyššej trhovej hodnote nájomného, než ju vypočítal znalec Ing. Gardoš vo svojom znaleckom posudku a ako dôkaz predložil súdu dva znalecké posudky vypracované v iných sporoch a týkajúce sa iných pozemkov, ktoré však podľa jeho názoru by mohli byť použiteľné aj v tomto prípade. Znalci v týchto posudkoch totiž použili porovnávaciu metódu a podľa nich trhovú hodnotu nájomného za pozemok, ktorý je v súčasnosti zastavaný komunikáciou bola vypočítaná za rok 2008 vo výške 12,05 Eur/m²/rok a v roku 2009 vo výške 13,90 Eur/m²/rok (podľa prvého posudku) a podľa druhého posudku v roku 2008 v sume 12,56 Eur/m²/rok a v roku 2009 vo výške 13,15 Eur/m²/rok. Z príloh k príslušnému vyjadreniu žalobcu súd zistil, že jednalo sa o doplnok znaleckému posudku č.13/10, ktorý bol spracovaný Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, ktorým bolo vyčíslené nájomné za užívanie parcely č. 418/2- orná pôda, ale ako za nezastavaný pozemok, hoci príslušná parcela je v súčasnosti zastavaná miestnou komunikáciou. Nájomné týmto znaleckým posudkom bolo vyčíslené aj za obdobie od 12.12.2008 do 1.7.2009. Ako porovnávacie podklady znalci použili nájomné zmluvy medzi rôznymi podnikateľskými subjektmi, ktoré sa týkali parkovania a z týchto podkladov stanovili všeobecnú hodnotu nájmu za rok 2008 na sumu 12,05 Eur/m²/rok a za rok 2009 na 13,90 Eur/m²/rok.

26. Druhý znalecký posudok pod č. 25 spracovala Technická univerzita v Košiciach, okrem iného aj na všeobecnú hodnotu nájmu za obdobie od 1.7.2009 do 11.7.2012 a to na iné parcely než je sporný pozemok, ktoré sú ale zastavané komunikáciou. Aj v tomto prípade znalci použili porovnávaciu metódu, ale vychádzali z podkladov, ktoré im dodal zadávateľ posudku A. M. - Y.. Opäť sú to nájomné zmluvy medzi podnikateľmi ohľadom parkovacej plochy za roky 2002, 2005, 2006, 2007 a 2009 a len dve zmluvy sa týkajú nájmu pozemku pod diaľnicou uzavreté s Národnou diaľničnou spoločnosťou, ale v máji a decembri 2012 s nájomným 10,60 Eur/m²/rok. Týmto znaleckým posudkom porovnávaním spomínaných zmlúv bolo ustálené nájomné za rok 2008 na sumu 12,56 Eur/m²/rok, za rok 2009 na 13,15 Eur/m²/rok a za rok 2010 na 13,45 Eur/m²/rok.

27. Žalobca napriek názoru o vyššej hodnote trhového nájomného ako nájomné stanovené znalcom L.. B. zotrval na žalobe na zaplatenie súm podľa znaleckého posudku L.. B., keďže kvôli premlčaniu nepovažoval za účelné žalobu rozšíriť na vyššiu, podľa neho trhovú hodnotu nájomného, ktorá by zodpovedala nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia.

28. Obaja žalovaní po vyslovení právneho názoru súdu druhej inštancie uviedli, že podľa nich trhové nájomné v žalovanom období bolo nižšie ako nájomné stanovené znalcom L.. B.. Žalovaný v 1.rade predložil viaceré nájomné zmluvy týkajúce sa nájmu pozemkov pod komunikáciou, ale tie sa týkali rokov 2011 až 2013 a v nich boli rôzne sumy nájomného, pohybovali sa od 4,212 Eur/m²/rok až po 6,605 Eur/m²/rok. Ako uviedol žalovaný v 1.rade za skoršie obdobie nemá k dispozícii žiadne nájomné zmluvy.

29. Žalovaný v 2.rade predložil tri nájomné zmluvy z rokov 2008 a 2009, v dvoch je prenajímateľom Mesto Prešov, ktoré prenajalo pozemok za účelom vybudovania prístupovej komunikácie s nájomným vo výške 5,64 Eur/m²/rok nájomnou zmluvou zo dňa 23.7.2008 a s nájomným vo výške 1,11 Eur/m²/ročne zmluvou z 31.3.2009, pričom v oboch zmluvách cena nájmu bola stanovená na základe všeobecne záväzného nariadenia Mesta Prešov. Ďalšou nájomnou zmluvou z 1.4.2009 bol prenajatý pozemok na pozemku s vybudovaným cyklistickým chodníkom, pričom nájomné bolo dohodnuté na sumu 3,32 Eur/m²/ročne.

30. Súd uplatnený nárok posúdil podľa § 451 a násl. Občianskeho zákonníka.

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

32. 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.

33. 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.

34. K bezdôvodnému obohateniu dôjde aj vtedy ak obohatenému sa doterajší majetok nezmenšil, hoci by k tomu inak došlo, keby obohatený plnil svojej povinnosti. Výška bezdôvodného obohatenia vyjadruje sumu, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie veci. Pokiaľ je výška obvyklého nájomného v danom mieste a čase závislá aj na účele a spôsobe užívania, treba prihliadnuť aj na podstatu (spôsob a rozsah) faktického užívania subjektom, ktorý sa bezdôvodne obohatil (rozhodnutie NS SR 3Cdo 252/2007, 3Cdo 298/2006).

35. Podľa súdu druhej inštancie pri ustálení výšky obvyklého nájmu je potrebné zohľadniť trhové ceny nájmov za pozemky zastavané porovnateľnou stavbou. Dôležité je však to, aby porovnávané ceny nájmu sa týkali relevantného obdobia, teda v danom prípade rokov 2008 a 2009. Súd nezdieľa názor žalobcu, že trhové nájomné v žalovanom období bolo podstatne vyššie ako to určil znalec Ing. Gardoš. Predloženie dvoch znaleckých posudkov týkajúcich sa iných pozemkov nepreukazuje toto tvrdenie žalobcu. Znalci totiž vychádzali z nájomných zmlúv, ktoré boli uzatvárané medzi podnikateľskými subjektmi s úplne iným účelovým určením nájmu, išlo predovšetkým o parkovacie plochy.

36. V tejto súvislosti súd pripomína, že nový procesný poriadok (CSP účinný od 1.7.2016) je postavený na celkom iných princípoch a postupoch pri dokazovaní ako predchádzajúci právny predpis. CSP totiž dôkaznú iniciatívu prenecháva na strany a súd ani nemôže (až na niektoré zákonné výnimky, ktoré nepredstavujú tento prípad) vykonať dôkazy bez návrhu strany. Aj keď teda žalobca bol toho názoru, že trhové nájomné je vyššie ako nájomné podľa znaleckého posudku Ing. Gardoša, nepreukázal jeho výšku, keďže predložené znalecké posudky z iných sporov podľa súdu nemôžu sa prebrať aj pre tento spor, nakoľko jednak sa týkajú iného pozemku, ale navyše súd má výhrady aj voči relevantnosti porovnávacích podkladov, z ktorých znalci vychádzali. Podľa súdu totiž relevantné by boli nájomné zmluvy, ktoré by sa týkali nájmu pozemku pod komunikáciou a nie nájomné zmluvy podnikateľských subjektov, ktorými sa upravuje nájom pozemku potrebný pre realizáciu podnikateľskej činnosti nájomcu. Pôvodní žalobcovia vedeli, že kupujú pozemok pod komunikáciou a táto skutočnosť musí ovplyvniť aj výšku nájomného, iná je totiž výška nájomného pre podnikateľa, ktorému nájom slúži na podnikanie a iná pri pozemku pod komunikáciou, ktorí slúži verejnému záujmu.

37. Podobne ani žalovaní nepreukázali to, že by trhové nájomné malo byť nižšie ako nájomné určené znalcom Ing. Gardošom, pretože nepredložili k tomu hodnoverné podklady. Žalovaný v 1.rade doložil nájomné zmluvy až z neskoršieho obdobia rokov 2011 a 2013 a žalovaný v 2.rade predložil dve nájomné zmluvy, kde však výška nájomného bola daná všeobecne záväzným nariadením Mesta Prešov a len jedna nájomná zmluva sa týkala nájomného, ktoré nevyplývalo zo žiadneho právneho predpisu, ale len tento dôkaz nepostačuje na použitie porovnávacjej metódy pri stanovení nájmomného.

38. Súd teda dospel k záveru, že neboli predložené také podklady vo forme listinných dôkazov, z ktorých by bolo možné prijať záver o konkrétnej výške trhového nájmomného za pozemok zastavaný komunikáciou ako porovnateľnou stavbou v žalovanom období. Súd preto pri rozhodovaní vychádzal zo všeobecnej hodnoty nájmomného podľa znaleckého posudku Ing. Gardoša, z ktorého však odpočítal nájomné za obdobie od 15.10.2008 do 5.11.2008, keďže žaloba v tejto časti bola právoplatne zamietnutá. Nájomné za užívanie pozemku pod cestou za obdobie od 6.11.2008 do 30.6.2009 tak činí 796,8 Eur a za pozemok pod chodníkom 290,59 Eur. Súd odpočítal zo všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok pod cestou podľa znaleckého posudku Ing. Gardoša vo výške 887,04 Eur sumu 58,32 Eur (nájomné za obdobie od 15.10.2008 do 28.10.2008) a namiesto sumy 55,86 Eur za obdobie od 29.10.2008 do 11.11.2008 pripočítal len sumu 23,94 Eur ako pomernú časť za obdobie od 6.11.2008 do 11.11.2008 (55,86: 14dní x 6 dní). Podobne postupoval aj pri ustálení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok pod chodníkom a zo sumy 323,50 Eur odpočítal 21,27 Eur za obdobie od 15.10.2008 do 28.10.2008 a pripočítal namiesto sumy 20,37 Eur len 8,37 Eur za obdobie od 6.11.2008 do 11.11.2008. K tejto redukcii došlo v dôsledku zamietnutia žaloby pre premlčanie.

39. Už vo svojom prvom rozsudku súd prvej inštalácie zdôrazňoval princíp spravodlivosti a v tej súvislosti poukázal na skutočnosť, že pôvodní žalobcovia sa dobrovoľne v roku 2000 rozhodli pre kúpu pozemku, ktorý bol zastavaný komunikáciou. Neboli to oni, ktorí boli poškodení postupom štátu pri realizácii stavby v 80-tych rokoch bez vysporiadania vlastníctva k pozemku a v tomto konkrétnom prípade ani k žiadnemu poškodeniu vtedajšieho vlastníka pozemku - Stavby VD nedošlo, keďže bolo preukázané, že s výstavbou komunikácie vlastník súhlasil a pozemok mal bezodplatne previesť do správy národného majetku. Vybudovanie komunikácie bolo totiž aj v záujme vlastníka pozemku, keďže okrem pozemku vlastnil v tejto oblasti aj stavby.

40. Súd zastáva názor, že princíp spravodlivosti má byť zásadný pri hodnotení právneho vzťahu a má prioritu aj pred zákonom. Predstavuje totiž najvšeobecnejšiu hodnotu právneho štátu. Aj súd druhej inštalácie vo svojom poslednom rozhodnutí zdôraznil, že výška nároku žalobcu sa má ustáliť aj s prihliadnutím na skutočnosť, že ide o pozemok zastavaný komunikáciou, o čom žalobca ako aj jeho právni predchodcovia v čase nadobudnutia nehnuteľností mali vedomosť. Nie je možné súhlasiť s názorom právneho zástupcu žalobcu, že výška bezdôvodného obohatenia je daná hodnotou všeobecného nájmu pozemku bez možnosti zohľadnenia ďalších okolností konkrétneho prípadu a že súd nie je oprávnený túto výšku korigovať. Takýto názor totiž nezohľadňuje korektív práva upravený v § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého súd nemôže poskytnúť ochranu právu, ktorého výkon je v rozpore s dobrými mravmi. Uvedené ustanovenie teda umožňuje súdu rozhodovať tak, aby bol naplnený princíp spravodlivosti. Tento prípad je osobitý a nemožno ho stotožňovať s prípadom typicky neoprávneného zabratia pozemku pôvodnému vlastníkovi bez jeho súhlasu a postaveniu stavby slúžiacej niekomu inému. V tomto prípade nejedná sa o neoprávnenú stavbu, keďže pôvodný vlastník súhlasil so stavbou a nechcel žiadnu finančnú náhradu a dokonca sa zaviazal k bezplatnému prevodu pozemku do správy národného majetku, čo sa už dôsledkom spoločensko-politických zmien a s tým spojených zmien právnej úpravy nestihlo zrealizovať. Napokon jeho súhlas je aj logickým dôsledkom toho, že komunikácia slúžila aj jemu, tak ako aj jeho právnym nástupcom - neskorším žalobcom a širokej verejnosti. Ak sa predáva pozemok, na ktorom stojí stavba patriaca inému vlastníkovi, nepochybne sa to premietne do nižšej kúpnej ceny, čím je nadobúdateľ pozemku zvýhodnený, ďalšie zvýhodnenie pre neho by malo byť pravidelné platenie za užívanie pozemku vlastníkom stavby a to všetko napriek tomu, že právny predchodca žalobcov nemal nárok na finančnú náhradu, keďže sa na tom dohodol so stavebníkom. To všetko sú súvislosti, na ktoré súd prihliadal a pre ktoré súd považoval za spravodlivé priznať žalobcovi nárok len v rozsahu 1 primeraného a obvyklého nájomného určeného znaleckým posudkom Ing. Milana Gardoša. Súd preto zaviazal žalovaného v 1. rade k zaplateniu sumy 398,4 Eur a žalovaného v 2. rade sumy 145,3 Eur a žalobu v prevyšujúcej časti z vyššie uvedených dôvodov zamietol.

41. Z priznaných súm súd prisúdil aj úroky z omeškania, na ktoré má žalobca nárok podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka.

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

43. 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.

44. Podľa § 563 Občianskeho zákonníka ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

45. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom do 31.1.2013 výška úrokov z omeškania je o osem percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k 1. dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

46. Podľa § 10c nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v aktuálnom znení ak záväzkový vzťah vznikol pred 1.2.2013 výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31.1.2013 aj za dobu omeškania po 31.1.2013.

47. V danom prípade súd mal za preukázané, že pôvodní žalobcovia vyzvali žalovaného v 1.rade na vydanie bezdôvodného obohatenia v konkrétnej výške listom zo dňa 10.8.2010, ktorý bol žalovanému doručený v ten istý deň. Vychádzajúc z dispozičnej zásady v konaní upravenej v § 216 ods. 2 CSP súd priznal úroky z omeškania s poukazom na § 563 OZ odo dňa ich uplatnenia teda od 5.11.2010.

48. Žalobca nepreukázal kvalifikovanú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia vo vzťahu k žalovanému v 2.rade, v tomto smere doložil len žiadosť o majetkové vysporiadanie parcely, ktorú žiadnym spôsobom bližšie nezdôvodnil. Ide o list doručený žalovanému v 2.rade 28.2.2003. Preto súd za kvalifikovanú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia v zmysle § 563 OZ považoval až doručenie žaloby tomuto žalovanému, k čomu došlo 3.12.2010 a preto úroky z omeškania súd priznal až od nasledujúceho dňa t.j. 4.12.2010 a z tohto dôvodu žalobu ohľadom úrokov z omeškania voči žalovanému v 2.rade v prevyšujúcej časti zamietol.

49. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 2 CSP. Vzhľadom na to, že každá z procesných strán mala len polovičný úspech vo veci, nárok na náhradu trov konania im neprislúcha.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov písomne v 2 vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, v ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka. Ďalej sa uvedie proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 364 C.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 C.s.p. odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.