

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 29C/316/2007
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8107225360
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 07. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Diana Vlčková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2017:8107225360.40

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Prešove sudkyňou JUDr. Dianou Vlčkovou v právnej veci žalobcu: PRELAND LP, 272 BATH STREET, GLASGOW, G2 4JR, SCOTLAND, UK, zapísaná v Obchodnom registri Škótska IBC číslo: SL 19673, právne zastúpeného JUDr. Ladislavom Lukáčom, advokátom so sídlom Hlavná 17, 080 01 Prešov p r o t i žalovanému: Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov, IČO: 327646, zastúpeného JUDr. Alojzom Naništom, advokátom so sídlom Sládkovičova 8, 080 01 Prešov, o náhradu za užívanie nehnuteľnosti takto

rozhodol:

- I. žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 213.944,44 Eur s 9,5 % úrokom z omeškania ročne od 16.2.2007 do zaplatenia, v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku,
- II. p r i z n á v a žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 40 %,
- III. p r i z n á v a štátu voči žalovanému nárok na náhradu trov v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Právny predchodca žalobcu sa pôvodne žalobou doručenu súdu dňa XX.XX.XXXX domáhal voči žalovanému práva na zaplatenie náhrady za užívanie nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX, O.. Ú.. F. Y. S. O. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X Y. XXXX/X za obdobie od 27.12.2004 do 27.12.2005 vo výške 9.172.737,- Sk so 14,5 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 6.940.403,- Sk od 16.2.2007 do zaplatenia.

2. Uznesením zo dňa XX.XX.XXXX F. X.. N.. XXC XXX/XXXX bolo konanie zastavené v časti o zaplatenie 2.232.334,- Sk. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa X.XX.XXXX.

3. Žalovaný žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

4. Súd dokazovaním výsluchom svedkyne P. U., vykonaným oboznámením LV č. XXXXX, oznámením o postúpení pohľadávky, obsahom spisu XXC X/XXXX, zmluvou o postúpení pohľadávky, znaleckým posudkom Ing. P. Q. Č.. XXX/XXXX, znaleckým posudkom č. 0XX/XXXX, D. Č.. XXXX, D. Č.. XXXX, D. Č.. XXXX, D. Č.. XXXX, D. Č.. XXXX, zmluvami o prevode vlastníctva bytu, správou Správy katastra Prešov z XX.X.XXXX, kúpnu zmluvou zo dňa X.X.2007 ako aj ďalšieho spisového materiálu zistil tento skutkový stav:

5. Rozsudkom Okresného súdu v Prešove zo dňa 4.X.XXXX F. X.. N.. XXC X/XXXX v právnej veci žalobkyne P.H. U. proti žalovaným Mesto Prešov a spol. bolo určené, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti a to parc. O. XXXX/X, O. XXXX/X, O. XXXX/X Q. A. D. Č.. XXXX O.. Ú.. F., O. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX Y. XXXX/X Q. A. D. Č.. XXXX pozostávajúcich z časti pôvodných

pozemnoknižných parciel mpč. XXXX a mpč. XXXX zapísaných vl. č. XXX, kat. úz. Prešov. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 27.XX.XXXX.

6. Predmetné nehnuteľnosti Mária Jurčišinová odpredala právnenému predchodcovi žalobcu kúpnu zmluvou zo dňa X.X.XXXX.

7. Zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa XX.X.XXXX P. U. ako postupca postúpila právnenému predchodcovi žalobcu ako postupníkovi svoju pohľadávku voči žalovanému titulom bezdôvodného obohatenia za záber nehnuteľnosti v katastrálnom území Prešov zapísaných na LV č. XXXXX, ktoré žalovaný užíval za obdobie 2 rokov dozadu od právoplatnosti rozsudku Okresného súdu v Prešove zo dňa 4.X.XXXX F. X.. N.. XXC X/XX a to parc. KN 1506 - XXXX Y. O. XXXX/X - 4.

8. Podaním zo dňa XX.X.XXXX P. U. ako postupca oznámila postúpenie žalovanému, ktorý oznámenie prevzal dňa XX.X.XXXX.

9. Právny predchodca žalobcu dňa X.X.XXXX doručil žalovanému návrh na mimosúdne vyrovnanie, v ktorom uviedol, že mu zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa XX.X.XXXX postupcom P. U. bola postúpená pohľadávka vo výške 9.900.488,- Sk titulom bezdôvodného obohatenia za záber vyššie uvedených nehnuteľnosti od 2.2.2005 do 27.12.2006 určenej vo výške všeobecnej hodnoty nájomného odborným vyjadrením č. XXX/XXXX N. T. XX.X.XXXX G.. G. S., ktorú žiadal uhradiť v lehote 7 dní od doručenia návrhu.

10. Cena nájmu za 1 m² za rok 2005 bola určená vo výške 256,58 Sk/m² ročne a rok 2006 vo výške 316,99 Sk/m² ročne.

11. Žalobou doručenou súdu dňa XX.XX.XXXX právny predchodca žalobcu požadoval bezdôvodné obohatenie titulom užívania vyššie uvedených nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku G.. P. Q. za rok 2005 vo výške 287,- Sk/m² ročne za obdobie od 24.10.2005 do 31.12.2005 v celkovej výške 966.870,- Sk a za rok 2006 vo výške 334,- Sk/m² ročne za obdobie od 1.1.2006 do 27.12.2006 v celkovej výške 5.973.533,- Sk.

12. Po čiastočnom späťvzati podaním doručeným súdu dňa 3.XX.XXXX svoj nárok špecifikoval na základe znaleck. posudku G.. S. Č.. XXX/XXXX za r. 2005 od 24.10.2005 do 31.12.2005 vo výške 287,- Sk/m² ročne za celkovú výmeru 18.083 m² a za rok 2006 od 1.1.2006 do 27.12.2006 vo výške 334,- Sk/m² ročne v celkovej výške 6.940.403,- Sk.

13. Právny predchodca žalobcu uviedol, že žalovaný v období od 24.10.2005 do 27.12.2006, kedy nadobudol právoplatnosť rozsudok Okresného súdu v Prešove zo dňa 4.5.2006 pod sp. zn. XXC X/XX výlučne užíval parc. č. XXXX-XXXX - zastavané plochy a nádvoria každú o výmere 215 m², ktoré sú zastavané bytovými domami, ako aj parc. č. XXXX/1 - orná pôda o výmere 15.467 m², č. XXXX/2 ostatná plocha o výmere 362 m², č. XXXX/3 ostatná plocha o výmere 429 m² a č. XXXX/4 ostatná plocha o výmere 535 m².

14. Žalovaný namietal nedôvodnosť žaloby z dôvodu neexistencie pohľadávky titulom bezdôvodného obohatenia.

15. Poukázal na to, že predmetné nehnuteľnosti sú užívané ako verejné plochy, pričom v žalovanom období tieto Mesto Prešov ani nezaberalo ani neužívalo s tým, že prevažná časť týchto pozemkov je zastavaná bytovými domami, ku ktorým v rozhodnom období nemalo vlastnícke ani užívacie právo.

16. V súčasnosti parc. č. XXXX - XXXX vedené na LV č. XXXXX, k. ú. Prešov sú zastavané bytovými domami, súp. č. XXXX na parc. č. XXXX A. D. Č.. XXXX, X.. Č.. XXXX A. F.. Č.. XXXX A. D. Č.. XXXX, X.. Č.. XXXX A. F.. Č.. XXXX A. D. Č.. XXXX, X.. Č.. XXXX A. F.. Č.. XXXX A. D. Č.. XXXX, X.. Č.. XXXX A. F.. Č.. XXXX A. D. Č.. XXXX, X.. Č.. XXXX A. F.. Č.. XXXX A. D. Č.. XXXX, ktoré sú v podielom spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov bytov umiestnených v uvedených bytových domoch.

17. Uvedené bytové jednotky boli prevádzané do vlastníctva ich užívateľov zmluvami o prevode vlastníctva uzatvorenými podľa zák. č. 182/1993 Z. z. v priebehu roku 1994 - 2000.

18. Nehnuteľnosti a to parc. č. XXXX/X o výmere 362 m², XXXX/X o výmere 429 m² a XXXX/X o výmere 535 m², boli vedené na LV č. XXXX v prospech žalovaného s charakteristikou spôsobu užívania ako pozemky, na ktorých sú postavené inžinierske stavby cestné, miestne a účelové komunikácie a ich súčasťou, ktoré nadobudol v zmysle zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí na základe delimitačného protokolu, pôvodne zapísané na Československý štát na základe hospodárskej zmluvy č. M. XXX/XX uzatvorenej medzi ONV a OPBH Prešov.

19. Parcela XXXX/X o výmere 15.467 m² bola v rozhodnom období vedená na hluchom liste vlastníctva v prospech Československého štátu v Správe ONV (rozsudok XXC X/XXXX).

20. Svedkyňa P. U. uviedla, že všetky úkony týkajúce sa postúpenia pohľadávky vykonávala prostredníctvom právneho zástupcu s tým, že výška bezdôvodného obohatenia vyčíslená nebola, ale mala predstavovať výšku nájomného, ktorú konkretizovať nevedela.

21. Rozsudkom Okresného súdu v Prešove zo dňa XX.XX.XXXX bola žaloba právneho predchodcu žalobcu v plnom rozsahu zamietnutá, jednak pre neplatnosť zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa XX.X.XXXX v predmete konania v súlade s ust. § 37 Občianskeho zákonníka z dôvodu neurčitosti postupovanej pohľadávky, zároveň pre nedostatok pasívnej legitímácie žalovaného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie parciel XXXX Y. XXXX vedených na LV č. 1XXXX k. ú. Prešov z dôvodu, že predmetné parcely sú zastavané bytovými domami, súp. č. XXXX -XXXX, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytových jednotiek ubytovaných v uvedených bytových domov, ktorým v súlade s ust. § 23 zák. č. 182/1993 Z. z. účinnosťou tohto zákona vzniklo vo vzťahu k týmto parcelám právo zodpovedajúce vecnému bremenu a teda žalovaný v rozhodnom období k týmto parcelám nevykonával ani vykonávať nemohol žiadne vecné právo.

22. Na nedostatok pasívnej legitímácie žalovaného poukázal aj vo vzťahu vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie parcely č. XXXX/1 z dôvodu, že táto bola vedená na hluchom liste vlastníctva v prospech Československého štátu v správe ONV a nikdy neprešla do vlastníctva žalovaného a žalobca nepreukázal v rozhodnom období užívacie právo žalovaného vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti.

23. Pokiaľ išlo o parcely č. XXXX/X-4, tieto v zmysle zák. č. 138/1991 Zb. prešli z majetku štátu do vlastníctva Mesta Prešov a boli v rozhodnom období vedené na LV č. 6XXX v prospech žalovaného. Uvedené parcely podľa spôsobu využívania pozemku boli charakterizované ako pozemky, na ktorých sú postavené inžinierske stavby, teda cestné, miestne a účelové komunikácie a ich súčasťou okrem diaľnic a rýchlostných ciest.

24. Súd vyhodnotil, že žalovaný nie je podnikateľským subjektom a komunikácie umiestnené na uvedených parcelách nevlastní za účelom dosiahnutia zisku, ale k bezplatnému uspokojovaniu verejných potrieb. Ide o verejné komunikácie, ktoré slúžia občanom Mesta Prešov ako aj ďalšej motoristickej verejnosti, ktorých užívanie nespôsobuje, ale naopak vynakladá finančné prostriedky na ich opravu a údržbu, preto nárok žalobcu na zaplatenie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných parciel vo výške trhového nájomného je nutné považovať za nárok v rozpore s dobrými mravmi priechiaci sa verejnému záujmu.

25. Rozsudkom Krajského súdu v Prešove zo dňa XX.X.XXXX F. X.. N.. XCo XX/XXXX bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa v časti o zamietnutí žaloby do sumy 33.328,- EUR s príslušenstvom a zrušený rozsudok vo výroku o zamietnutí žaloby vo vzťahu k sume 192.051,- EUR s príslušenstvom a vo výroku o trovách konania a v rozsahu zrušenia bola vec vrátená súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

26. Zrušenie rozsudku súdu prvého stupňa sa týkalo nároku právneho predchodcu žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie parc. č. XXXX/1 o výmere 15.467 m² vo výške 197.051,- EUR.

27. Bola uložená súdu prvého stupňa povinnosť vykonať dokazovanie na objasnenie podstatnej otázky, či túto parcelu žalovaný užíval a akým spôsobom tak, aby mohlo byť náležite zistené, či vzniklo takýmto spôsobom bezdôvodné obohatenie na strane žalovaného, ktoré si uplatňuje žalobca v tomto konaní.

28. Súd doplnil dokazovanie vyjadreniami právneho predchodcu žalobcu a žalovaného výsluchom svedkov U.. Q. Y., G.. L. M.Á., E. B., U. U., U.. D. D., G.. Y.. Q. D., všeobecným záväzným nariadením Mesta Prešov XX/XXXX, vyjadrením Mesta Prešov zo dňa XX.X.XXXX ako aj zo dňa XX.X.XXXX.

29. Oblastný podnik bytového hospodárstva v Prešove dňa 7.X.XXXX (Č.. D.. XXX) doručil Okresnému národnému výboru finančnému odboru v Prešove písomné podanie s uvedením, že je správcom bytových jednotiek Pod Skalkou, ktoré mu dal do správy Okresný národný výbor v zmysle hospodárskej zmluvy č. XXX/XX O. X.XX.XXXX a tieto sú umiestnené na parc. č. XXXX, ktorá do správy Oblastného podniku bytového hospodárstva daná nebola. Šetrením bolo zistené, že parc. ENXXXX je vedená v pozemkovej knihe (parc. č. XXXX Y. XXXX Č.. Q. XXX) na súkromnom vlastníkovi P. K., ktorý je toho času na neznámom mieste a ku vlastníctvu uvedenej nehnuteľnosti sa vôbec nehlási. Z uvedeného dôvodu preto v zmysle § 453 ods. 2 Občianskeho zákonníka ide o opustený majetok a Oblastný podnik bytového hospodárstva žiada príslušný orgán o vydanie deklaratórneho rozhodnutia o vlastníctve príslušnej parcely EN XXXX Československému štátu - ONV Prešov a následne o prevod nehnuteľnosti na OPBH Prešov.

30. Dňa XX.X.XXXX Okresný národný výbor v Prešove pod č. C.-H. XXXX/XX W. vydal osvedčenie o nadobudnutí vlastníctva k veci podľa § 453 ods. 2 Občianskeho zákonníka k nehnuteľnosti zapísanej pod č. XXX O. F. Č.. XXXX Y. XXXX. Následne dňa XX.XX.XXXX bola doručená stredisku geodézie žiadosť o zápis zmeny s vykonaním zápisu v prospech Československého štátu v správe ONV k parc. č. XXXX E. výmere 15.901 m² a parc. č. XXXX o výmere 7.109 m².

31. Svedkyňa U.. Q. Y. uviedla, že v rozhodnom období rokoch 2004 až 2006 pracovala ako vedúca odboru mestského majetku Mesta Prešov a podľa jej vedomosti parc. č. XXXX/X sa nachádzala pod bytovými domami a táto Mestom Prešov užívaná nebola a súčasne sa tam nachádzala záhradkárska osada. Nevedela sa vyjadriť, či predmetná parcela sa viedla ako urbanistická zeleň, nakoľko otázka obhospodarovania mestskej zelene nebola v kompetencii jej odboru.

32. Právny predchodca žalobcu popieral, aby na uvedenej parcele bola umiestnená záhradkárska osada s tým, že táto sa v uvedenej lokalite síce nachádza, ale nie na predmetnej parcele.

33. Svedok U.. D. D. vo svojej výpovedi uviedol, že zastupoval právnu predchodkyňu žalobcu v konaní o určenie vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti ako aj k nehnuteľnostiam ďalším nachádzajúcim sa v lokalite Pod Skalkou.

34. Pasívnu legitimáciu Mesta Prešov odvodzoval od zápisu jeho vlastníckeho práva na listoch vlastníctva ako aj hluchých listoch vlastníctva a v uvedenom konaní sa Mesto Prešov bránilo, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností. Po právoplatnosti rozhodnutia vo veci určenia vlastníckeho práva okrem iného aj k predmetnej nehnuteľnosti v prospech právnej predchodkyne žalobcu tieto ponúkli Mestu Prešov na odkúpenie. Keďže žalovaný na ponuku nereagoval, právna predchodkyňa pristúpila k odpredaju uvedených nehnuteľností v prospech právneho predchodcu žalobcu a zároveň v jeho prospech postúpila aj svoje právo na vydanie bezdôvodného obohatenia za ich užívanie žalovaným za obdobie dvoch rokov pred právoplatnosťou rozsudku o určení jej vlastníckeho práva.

35. Svedok G.. Y.. Q. D. ako hlavný architekt Mesta Prešov uviedol, že lokalita Pod Skalkou je určená ako plocha na bývanie v obytných domoch a týka sa nielen zastavaných pozemkov, ale aj pozemkov nachádzajúcich medzi týmito obytnými domami.

36. Je zaradená do zastavaného územia Mesta Prešov s tým, že už tieto pozemky sú zastavané bytovými domami, komunikáciami a chodníkmi bez možnosti ďalšej výstavby. Nevedel sa vyjadriť, kto zabezpečoval údržbu zelených plôch nachádzajúcich sa medzi bytovými domami.

37. Podľa správy Mesta Prešov predloženej právnym predchodcom žalobcu zo dňa 10.3.2011 je lokalita Pod Skalkou súčasťou funkčnej plochy bývania podľa záväznej časti územného plánu Mesta

Prešov vyhlásenej všeobecným záväzným nariadením č. 4/., pričom hlavnou funkciou uvedených plôch je bývanie v bytových domoch, prípustnou funkciou sú zariadenia základnej a vyššej občianskeho vybavenosti vrátane nevýrobnej prevádzky, ktorá nie je zdrojom zhoršenia kvality bývania, neprípustnou funkciou sú veľkoobchody, veľkosklady, priemyselná výroba, dopravné areály, poľnohospodárska výroba a zariadenia na zneškodňovanie odpadov s tým, že nezastavané plochy, ktorých musí byť minimálne 70 %, sú určené na prístupové komunikácie, obytnú urbanistickú zeleň a doplnkové vybavenie, napr. detské ihriská, maloplošné športové ihriská a parkoviská pre obyvateľov, ktorí tam bývajú.

38. Právny predchodca žalobcu súdu predložil vyjadrenie Mesta Prešov útvaru hlavného architekta zo dňa XX.X.XXXX k návrhu na výrub drevín na pozemku parc. č. XXXX/X na ulici Pod Skalkou, v ktorom neodporúčal plošný výrub stromov, nakoľko plocha, na ktorej je plošný výrub navrhovaný, je územným plánom definovaná ako plocha bývania a priestory medzi bytovými domami sú priestorom pre vnútroblokovú zeleň.

39. Podľa Všeobecného záväzného nariadenia Mesta Prešov XX/XXXX o tvorbe, ochrane, údržbe zelene a jej súčasti na území Mesta Prešov v zmysle článku 4 bodu I písm. b) správu zelene obytných súborov zabezpečuje Mesto Prešov a ostatní vlastníci pozemkov, na ktorých sa zeleň nachádza.

40. Svedok G.. L. M. uviedol, že na ulici Pod Skalkou býva asi 5 rokov a po celý čas kosenie okolo obytných domov robia vlastníci bytov sami s tým, že Mesto Prešov zabezpečuje iba letnú a zimnú údržbu príľahých chodníkov a komunikácií.

41. Svedok E. B. uviedol, že do bytového domu Pod Skalkou sa nasťahoval ešte v roku 1973. Nájomcovia bytových jednotiek nachádzajúcich sa na ulici Pod Skalkou sami zabezpečovali úpravu nezastavaných plôch medzi bytovými domami navožením hlíny, výsadbou zelene a stromov, ktoré čiastočne boli vysadené aj Mestom Prešov. Zároveň uviedol, že trávnatú plochu medzi obytnými plochami považoval za verejne prístupnú, nakoľko neboli jej vlastníckymi, ale sa podieľali iba na jej zveľaďovaní. Mesto Prešov zabezpečovalo iba údržbu stromov.

42. Svedok U. U. vypovedal zhodne, teda že úpravu plôch medzi bytovými domami zabezpečovali svojpomocne výsadbou tráv, kvetov a stromov s tým, že Mesto Prešov vykonávalo iba údržbu príľahých komunikácií.

43. Medzitýmnym rozsudkom zo T. XX.X.XXXX súd rozhodol, že právnenému predchodcovi žalobcu patrí právo voči žalovanému na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľnosti parc. č. XXXX/X - E. F. E. Q.P. XX.XXX P. Q. A. D. Č.. XXXXX k. ú. Prešov za obdobie od 24.10.2005 do 27.12.2006 a to z dôvodu užívania predmetnej nehnuteľnosti žalovaným v rozhodnom období vlastnícky patriacej právnej predchodkyňi žalobcu ako verejného priestranstva, ktoré bolo predmetom verejného užívania.

44. Nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa XX.X.XXXX F. X.. N.. G.. Ú. XX/XXX1 bol rozsudok Krajského súdu v Prešove pod sp. zn. XXCoXX/XXXX N. XX.X.XXXX, ktorým bol potvrdený rozsudok Okresného súdu v Prešove pod sp. zn. XXC XXXX/XXXX z XX.XX.XXXX vo výroku o zamietnutí žaloby do sumy 33.328,- EUR s príslušenstvom zrušený a vec vrátená Krajskému súdu v Prešove na ďalšie konanie.

45. Z odôvodnenia nálezu Ústavného súdu vyplýva, že Krajský súd v Prešove sa v napadnutej časti namietaného rozsudku v zásade obmedzil na strohé skonštatovanie správnosti dôvodov odvolaním napadnutého rozhodnutia okresného súdu, pričom sa nevyporiadal podstatnými odvolacími námietkami sťažovateľa. Z tohto hľadiska hodnotil Ústavný súd napadnutú časť namietaného rozsudku Krajského súdu ako nepreskúmateľnú a nezodpovedajúcu požiadavkám vyplývajúcich z obsahu základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy a čl. 36 ods. 1 listiny a tiež práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru.

46. Súčasťou uvedených práv je totiž nepochybne aj požiadavka, aby sa príslušný všeobecný súd v konaní právne korektným spôsobom a zrozumiteľne vyrovnal nielen so skutkovými okolnosťami prípadu, ale aj s kľúčovými právnymi otázkami, ktoré ho viedli ku konkrétnemu rozhodnutiu a podľa názoru Ústavného súdu postup a predmetné konanie Krajského súdu uvedené atribúty nespĺňa.

47. Z uvedeného dôvodu Ústavný súd predmetným nálezom napadnutú časť rozsudku Krajského súdu v Prešove pod sp. zn. XXCE. N. XX.X.XXXX, ktorým potvrdil rozsudok Okresného súdu pod sp. zn. XXC XXX/XXXX N. XX.XX.XXXX vo výroku o zamietnutí žaloby do sumy 33.328,- EUR s príslušenstvom pre porušenie základných práv sťažovateľa podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy a čl. 36 ods. 1 listiny a práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru zrušil a vrátil vec na ďalšie konanie pre účely jej opätovného prerokovania a rozhodnutia.

48. Súčasne uviedol, že úlohou Krajského súdu v ďalšom konaní bude najmä zaujať práve závery k vecným námietkam sťažovateľa, pričom zdôraznil, že opätovné prerokovanie veci krajským súdom nemusí nevyhnutne vyústiť do záveru o vyhovení odvolania sťažovateľa, pôjde len o tom, aby krajský súd k námietkam sťažovateľa, ktoré formuloval tak v odvolaní ako aj v sťažnosti adresovanej Ústavnému súdu zaujal ústavne akceptovateľné a udržateľné právne závery.

49. Uznesením Krajského súdu v Prešove zo dňa XX.XX.XXXX F. X.. N.. XCoXXX/XXXX v spojení s opravným uznesením zo dňa X.X.XXXX F. X.. N.. XCoXX/2012 bol zrušený rozsudok Okresného súdu v Prešove zo dňa XX.XX.XXXX F. X.. N.. XXC XXX/XXXX vo výroku o zamietnutí žaloby do sumy 33.328,- EUR s príslušenstvom ako aj medzitýmny rozsudok zo dňa XX.X.XXXX a vec bola vrátená súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

50. Krajský súd v Prešove uvedeným uznesením konštatoval, že medzi rozsudkami, ktoré sú predmetom odvolacieho konania existuje rozpor, pretože prakticky za rovnakej právnej situácie si tieto rozsudky súdu prvého stupňa vychádzajú z rozdielnych východísk právneho hodnotenia a dospievajú aj k rozdielnym právnym záverom.

51. V oboch prípadoch totiž nehnuteľnosti slúžia na uspokojovanie potrieb širokej verejnosti a to buď samostatne alebo z titulu stavieb, ktoré sa na nehnuteľnostiach nachádzajú a to v tej časti, v ktorej bol tento rozsudok odvolacím súdom potvrdený.

52. Napriek tejto okolnosti však súd prvého stupňa dospieva k rozdielnym záverom, pretože v prvom prípade nepriznáva žalobcovi nárok na kompenzáciu eventuálneho bezdôvodného obohatenia a v druhom prípade medzitýmnym rozsudkom túto kompenzáciu v základe priznáva.

53. Súčasne konštatuje, že obe tieto rozhodnutia nespĺňajú kritéria riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia, na ktoré poukazuje Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom náleze zo dňa XX.X.XXXX.

54. V náleze Ústavný súd Slovenskej republiky vymedzil kritéria riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia a to tak z hľadiska všeobecného ako aj z hľadiska konkrétnych špecifik predmetnej veci, pričom poukázal predovšetkým na to, že je potrebné sa vypoariadať s právne významnými okolnosťami - kľúčovými vecnými námietkami spočívajúcich v tvrdeniach žalobcu, že jeho právny predchodca nemohol v rozhodnom období realizovať svoje vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam a teda nemohol disponovať so svojim majetkom pre naplnenie dôvodov na vydanie bezdôvodného obohatenia. Nie je podstatné, či žalovaný právo k pozemkom, ktoré boli v rozhodnom období v jeho dispozícii aj využíval, akým spôsobom a v akom rozsahu, pre naplnenie dôvodov na vydanie bezdôvodného obohatenia nie je právne významné, či žalovaný v rozhodnom období užívanie pozemkov konzumoval a či mu to aj reálne prinieslo zisk, ale to, že žalovaný z vecnej dispozície s týmito pozemkami zisk mohol mať napr. vo forme nájomného. Bude preto povinnosťou súdu prvého stupňa sa s týmito okolnosťami vypoariadať, reagovať na tieto právne významné kľúčové vecné námietky žalobcu a prípadne v naznačenom smere na základe návrhu žalobcu aj doplniť dokazovanie tak, aby rozhodnutia boli vnútorne v súlade a riešili nároky, ktoré sú predmetom tohto konania.

55. Žalovaný podaním doručeným súdu dňa XX.X.XXXX uviedol, že na strane právneho predchodcu žalobcu nie je daný ani len základ nároku uplatneného predmetnou žalobou. Tento sa domáha náhrady za užívanie nehnuteľnosti titulom vydania bezdôvodného obohatenia, pričom predmetný nárok odvíja od postúpenia pohľadávky v rozhodnom období od 24.10.2005 do 27.12.2006.

56. Finančné plnenie, ktoré si nárokuje právny predchodca žalobcu podľa neho vyplýva z údajného užívania pozemkov, ktoré v danom čase vlastnila P. U.. Žalovaný v rozhodnom období však žiadnym

spôsobom predmetné pozemky neužíval a nevyužíval a to nielen preto, že nemal takú vôľu, ale najmä preto, že vzhľadom k ich charakteru ani užívať či využívať nemohol.

57. Pokiaľ ide o pozemky zastavané bytovými domami č. 1506 až 1511 tieto sú výlučne užívané fyzickými osobami, ktorí sú vlastníkami bytov nachádzajúcich sa v bytových domoch umiestnených na predmetných pozemkoch a iba tieto sú osobami oprávnenými užívať predmetné pozemky pod bytovým domom ako aj pozemky príslušné, čo vyplýva priamo z ust. § 23 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov.

58. To nepochybne vyplýva už z niekoľkých rozhodnutí Okresného súdu v Prešove vrátane ich potvrdení rozhodnutím Krajského súdu v Prešove, okrem iného vedených pod sp. zn. 20C 196/2007, 16C 338/2008, 13C 13/2010, 11C 383/2007, 12C 267/2008, 28C 20/2010, 12C 384/2007, 14C 51/2009, 11C 97/2007, 16C 51/2009, 9C 116/2007.

59. Uvedenými súdnymi spismi chcel poukázať na nedobromyseľnosť konania právneho predchodcu žalobcu a preukázať rozpor jeho konania s dobrými mravmi, no najmä s poukazom na uznesenie odvolacieho súdu zo dňa XX.XX.XXXX preukázať, že tzv. kľúčové vecné námietky spočívajúce v tvrdeniach právneho predchodcu žalobcu, že jeho právny predchodca nemohol v rozhodnom období realizovať svoje vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam a teda nemohol disponovať so svojim majetkom pre naplnenie dôvodov na vydanie bezdôvodného obohatenia, nie je podstatné, či žalovaný právo k pozemkom, ktoré v rozhodnom období boli v jeho dispozícii aj využíval a akým spôsobom a v akom rozsahu a pre naplnenie dôvodov na vydanie bezdôvodného obohatenia nie je práve významné, či žalovaný v rozhodnom období užívanie pozemkov konzumoval a či mu to aj reálne prinieslo zisk, ale to, či žalovaný z vecnej dispozície s týmito pozemkami zisk mohol mať, čo pre danú právnu vec je nesprávne a irelevantné.

60. Z uvedených súdnych konaní je zrejmé, že žalovaný nemohol mať žiaden príjem od dotknutých vlastníkov bytov v čase od 24.10.2005 do 27.12.2006, keďže tieto osoby by sa iste rovnako bránili v prípadnom spore proti Mestu Prešove ako sa bránili v spore proti právnemu predchodcovi žalobcu v konaniach, ktoré sa ich týkali. Obrana vlastníkov bytov bytových domov spočívala práve na zriadenom zákonom vecnom bremene, ktoré ako tzv. verejné vecné bremeno zákonodarca vniesol do právneho poriadku v ust. § 23 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a ich obrana spočívala v námietke premlčania daného nároku najneskôr k 1.9.1996.

61. Nemožno podľa názoru žalovaného prijať argumentáciu právneho predchodcu žalobcu, že ak on posúdil danú vec nesprávne a domáhal sa od týchto vlastníkov bytu plnenia, čo sa v súdnych konaniach preukázalo ako nedôvodné a právne neopodstatnené, že by spôsob jeho uvažovania mal prijať aj žalovaný a uplatniť si v rozhodnom období podobný nárok.

62. Podľa názoru žalovaného, ale najmä, čo je dôležité aj podľa názoru súdov ide o neodôvodnený nárok na plnenie od dotknutých vlastníkov bytov, z ktorého by žalovaný ako samospráva mala podľa žalobcu profitovať. Zámerom žalovaného to nikdy nebolo, lebo predmetnú vec v rozhodnom období žalovaný právne posúdil inak ako právny predchodca žalobcu, a preto si nároky voči vlastníkom bytov neuplatnili. Na základe uvedeného preto žalovaný zisk z týchto pozemkov a to i s poukazom na platné právne predpisy mať nemohli.

63. Podobne je to aj s parcelami, na ktorých sú postavené inžinierske stavby a ich súčasti, ktoré sú užívané k bezplatnému užívaniu verejných potrieb. Zisk z týchto pozemkov, či údajne vecnej dispozície a to aj s poukazom na platné právne predpisy mať nemohli, naopak, vynakladajú prostriedky na ich prípadnú opravu a údržbu.

64. Pokiaľ ide o parcelu č. XXXX/1 v celkovej výmere 15.467 m² aj v tejto časti je žaloba v plnom rozsahu nedôvodná a žalovaný zotrúva na námietke nedostatku jeho pasívnej legitímácie. Uvedená parcela nikdy nebola jeho vlastníctvom a žalovaný nikdy s ňou nedisponoval ako so svojou. Nevykonával žiadne práva k tejto nehnuteľnosti, či ako oprávnený držiteľ tak aj vlastník a zároveň mu neprinášala žiaden zisk a v prospech žalovaného nijaký zisk ani vzniknúť nemohol, keďže slúžila iba na prechádzky občanov.

65. V podstate ide o poľnohospodársku ornú pôdu, pričom pestovateľské činnosti v poľnohospodárstve nie sú zákonnou úlohou samosprávy.

66. Nanajvyš mali náklady na jej prípadnú údržbu, no aj podľa vykonaného dokazovania výsluchom svedkov je zrejme, že ju neužívali.

67. V závere uvedeného podania žalovaný navrhol doplniť dokazovanie vo veci samej, avšak v priebehu konania uviedol, že na uvedené dôkazy vykonať nežiada s poukazom na závery opravného uznesenia Krajského súdu v Prešove, z obsahu ktorého vyplýva, že dôkazné bremeno v predmetnom konaní je v prvom rade na strane právneho predchodcu žalobcu, nakoľko Krajský súd v Prešove uložil súdu prvého stupňa prípadne doplniť dokazovanie na základe návrhov právneho predchodcu žalobcu.

68. Právny predchodca žalobcu uviedol v súdnom konaní, že na jeho strane ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania v smere naznačenom zrušujúcim uznesením Krajského súdu v Prešove nie sú, preto súd doplnil dokazovanie iba o oboznámenie rozhodnutí Okresného súdu Prešov a Krajského súdu v Prešove podľa návrhu žalovaného.

69. Z obsahu listu vlastníctva 1XXXX k. ú. Prešov súd zistil, že nezmenené zostávajú výmery parcel č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX Y. XXXX zastavaných bytovými domami súp. č. XXXX A. F. Č.. XXXX A. D. Č.. XXXX, X. Č.. XXXX A. F. Č.. XXXX A. D. Č.. XXXX, X. Č.. XXXX A. F. Č.. XXXX A. D. Č.. XXXX, X. Č.. XXXX A. F. Č.. XXXX A. D. Č.. XXXX Y. X. Č.. XXXX A. F. Č.. XXXX A. D. Č.. XXXX.

70. Rozdielne výmery zistil k parcelám XXXX/X, XXXX/X Y. XXXX/X s tým, že pôvodná výmera parc. č. XXXX/X 362 m² je toho času 322 m², XXXX/X z pôvodných 429 m² je 126 m² a XXXX/X z pôvodných 535 m² je 989 m². Súčasne došlo k zmene výmery parc. č. XXXX/X pôvodne o výmere 15.467 m² na toho času 4.377 m².

71. Predloženými geometrickými plánmi 1/. Y. XX/XXXX z parc. č. 1518/1 bola odčlenená výmera 78 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, ďalej 1051 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 381 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 296 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 429 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 529 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 242 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 272 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 465 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 896 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 772 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 854 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 315 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 303 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 2.415 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 547 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX, výmera 293 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX a výmera 225 m² a vytvorená parc. č. XXXX/XX.

72. Súčasne časť výmery parc. č. XXXX/1 a to 782 m² a 248 m² bolo pričlenených k parc. č. XXXX/X pôvodne vo výmere 362 m², ktorá sa zmenila na 1.392 m² a z parc. č. XXXX/X o výmere 429 m² bola odčlenená parc. č. XXXX/XX o výmere 33 m² s tým, že zostávajúca výmera parc. č. XXXX/X bolo 126 m².

73. Následne geometrickými plánmi č. XXX/XXXX, XX/XXXX Y. Y. XX/XXXX bola zmenená výmera parcel XXXX/X, XXXX/X s tým, že geometrickým plánom XXX/XXXX bola výmera parc. č. XXXX/X zmenená z 1.392 m² na 1.646 m² a následne geometrickým plánom XX/XXXX bola uvedená parcela rozčlenená na XXXX/2 o výmere 332 m² a parc. č. XXXX/XX o výmere 1.314 m², pričom parc. č. XXXX/4 z pôvodnej výmery 535 m² bola geometrickým plánom č. XXX/XXXX zmenená na výmeru 1.648 m² a následne geometrickým plánom č. XX/XXXX bola rozdelená na parc. č. XXXX/4 o výmere 989 m² a XXXX/XX o výmere 659 m².

74. Rozsudkom zo dňa X.XX.XXXX súd opätovne zamietol žalobu právneho predchodcu žalobcu v plnom rozsahu vo vzťahu nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie parcel XXXX Y. XXXX, vedených na LV č. XXXXX, kat. územie Prešov, zastavaných bytovými domami súpisné číslo XXXX-XXXX, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytových jednotiek umiestnených v bytových domoch, ktoré boli prevádzané do vlastníctva ich užívateľom zmluvami o prevode vlastníctva uzatvorenými podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v priebehu roku 1994 až 2000 z dôvodu, že len vlastníkom uvedeného bytového domu s účinnosťou zákona č. 182/1993 v súlade s ust. § 23 vzniklo vo vzťahu k týmto parcelám právo zodpovedajúce vecnému bremenu a teda žalovaný v rozhodnom období k týmto

parcelám nevykonával, ani vykonávať nemohol žiadne vecné právo a preto v konaní nemal postavenie pasívne, vecne legitimovaného účastníka konania.

75. Vo vzťahu k nehnuteľnostiam pod parc.č. XXXX/X, XXXX/X Y. XXXX/4 zastavaných komunikáciami a chodníkmi súd žalobu zamietol s odôvodnením, že subjektom vecne aktívne legitimovaným pre uplatnenie nároku je v danom prípade osoba, ktorej vlastníctvo bolo odňaté. Takýmto subjektom sú právni predchodcovia žalobcu a nie F. U., ktorý nehnuteľnosti nadobudol kúpou v r.2007 už s existujúcimi komunikáciami. Subjektom pasívne legitimovaným na vydanie bezdôvodného obohatenia za bezprávné odňatie nehnuteľnosti je ten, kto sa takéhoto protiprávneho konania dopustil.

76. K protiprávnemu odňatiu nehnuteľnosti došlo vo vzťahu k pôvodným vlastníkom a preto vydanie bezdôvodného obohatenia je možné žiadať len od subjektu, ktorému zákon ukladá povinnosť vyplatiť protihodnotu nehnuteľnosti, či už z titulu vyvlastnenia alebo kúpy.

77. K odňatiu nehnuteľnosti a výstavbe komunikácii došlo v 70 rokoch príslušnými štátnymi orgánmi, teda len vo vzťahu k štátu mohlo dôjsť k bezdôvodnému obohateniu, pričom jeho výška predstavuje nevyplatenú sumu, t. j. náhradu za vyvlastnenie alebo kúpu zastavaných nehnuteľností (rozsudok Krajského súdu v Prešove pod sp. zn. 15Co103/2010 z 13.4.2011).

78. Pokiaľ ide o parcelu č. XXXX/1, v danom prípade bolo preukázané, že bola vytvorená z pôvodných parciel č. XXXX Y. XXXX v pozemnoknižnej vložke XXX, ktoré na základe osvedčenia ONV zo dňa 31.8.1987 pripadli do vlastníctva štátu z dôvodu ich opustenia pôvodným vlastníkom P. K. na základe ustanovenia § 453 ods.2 v tom čase účinného Občianskeho zákonníka. Následne bola podaná aj žiadosť o zmenu právneho vzťahu k nehnuteľnosti s tým, že uvedené parcely budú vedené v prospech Československého štátu v správe ONV Prešov. V predmetnej časti súd žalobu zamietol z dôvodu neunesenia dôkazného bremena tvrdenia, že žalovaný za rozhodné obdobie titulom vecnej dispozície s uvedenou nehnuteľnosťou mohol mať zisk vo forme nájomného.

79. Rozsudkom Krajského súdu v Prešove zo dňa 25.9.2013 pod sp.zn. 1 Co 21/2013 bol potvrdený rozsudok vo výroku o zamietnutí žaloby do sumy 16.434,73 Eur, teda vo vzťahu k nároku právneho predchodcu žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie parciel č. 1506 až 1511 zastavaných bytovými domami, stotožňujúc sa so závermi I. stupňového súdu nedostatku pasívnej legitimácie na strane žalovaného vo vzťahu k uvedenému nároku. V prevyšujúcej časti bol rozsudok súdu I. stupňa zrušený a vrátený na ďalšie konanie.

80. V závere rozhodnutia odvolací súd poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR č.k. 5 Cdo 8/2009 s uvedením, že v prípade pozemku, na ktorom sa nachádza cestná komunikácia je užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu povinný vydať bezdôvodného obohatenie peňažnou formou, pričom rozsah plnenia je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a v čase za porovnateľné užívanie veci s tým, že obvyklé nájomné je nájomným trhovým. Z uvedeného dôvodu žalovanému vlastníctvom stavieb umiestnených na parcelách č. 1518/2 - 4 vzniká bezdôvodné obohatenie v tom zmysle, že napriek tomu, že nemá z predmetných stavieb nachádzajúcich sa na uvedených parcelách príjem, toto obohatenie spočíva v tom, že neplatí žiadnu náhradu za užívanie týchto parciel, ktorú inak by bol povinný platiť a jeho majetok sa o túto náhradu nezmenšuje.

81. Z citovanej judikatúry teda nepochybne vyplýva, že bezdôvodné obohatenie uplatňované v tomto konaní zo strany právneho predchodcu žalobcu má oporu v judikatúre a to vo forme obvyklého nájomného v danom čase a čase za porovnateľný pozemok s odkazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR vo veci 4Cdo 52/2009.

82. Podobná právna situácia je aj vo vzťahu k parcele č. XXXX/X, vo vzťahu ku ktorej súd I. stupňa správne zistil, že ide o bývalé smetisko, ktoré sa stalo v dôsledku svojpomocnej úpravy nájomcov bytov v bytových domoch verejným priestranstvom a verejnou zeleňou. K takejto úprave predmetnej plochy prispel aj samotný žalovaný, ktorý zabezpečoval údržbu stromov nachádzajúcich sa na predmetnom verejnom priestranstve.

83. V tejto súvislosti odvolací súd opätovne dal do pozornosti vyššie citované rozhodnutie NS SR, ktoré sa zaoberalo užívaním nehnuteľností bez právneho dôvodu, ktorá je verejným priestranstvom, pričom

v zmysle tohto rozhodnutia Najvyšší súd SR nároky na vydanie bezdôvodného obohatenia v podobe obvyklého nájomného považuje za dôvodné.

84. Aj judikatúra Najvyššieho súdu Českej republiky sa prikláňa k oprávnenosti nárokov vlastníka pozemkov v prípade užívania takýchto pozemkov pre potreby všetkých v podobe verejného priestranstva, teda aj verejnej vnútroblokovej zelene v obytnej zástavbe.

85. Ide teda o tzv. verejné užívanie verejného priestranstva, pričom pozemky, na ktorých sa nachádza zeleň, spoluvytvára toto verejné priestranstvo a je vo vlastníctve súkromnom, tak ako je to aj v predmetnej veci.

86. Na základe uvedeného odvolací súd uložil súdu I. stupňa posúdiť nároky právneho predchodcu žalobcu uplatňované v tomto konaní k vyššie uvedeným parcelám v zmysle citovanej judikatúry a zároveň posúdiť správnosť týchto nárokov čo do dôvodu a výšky.

87. Súd doplnil dokazovanie znaleckým posudkom G. U. W. Č. X/XXXX, zo záverov ktorých vyplýva, že v rozhodnom období v r. 2005 až 2006 pôvodná parcela CKN č. XXXX/X, zapísaná na LV č. XXXXX, kat. územie Prešov mala výmeru 15.467 m² a pôvodné parcely CKN č. XXXX/X o výmere 362 m², CKN č. XXXX/3 o výmere 429 m² a CKN č. XXXX/X o výmere 535 m², vedených na LV č. XXXXX, kat. územie Prešov boli v rozhodnom aj v súčasnom období v plnom rozsahu zastavané účelovými komunikáciami a chodníkmi.

88. Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX, vypracovaného Ing. P. Q. bola určená výška nájomného za užívanie predmetných pozemkov metódou polohovej diferenciacie za r.2005 vo výške 287,- Sk/m² a za r. 2006 vo výške 334,- Sk/m².

89. Podľa predloženého odborného vyjadrenia č. XXX/XXXX bola výška nájomného metódou polohovej diferenciacie za predmetné pozemky v r. 2005 určená v sume 256,58 Sk/m² a za r. 2006 vo výške 316,89 Sk/m².

90. Znaleckým posudkom vypracovaným G.. B. E. Č.. XX/XXXX bolo nájomné za predmetné pozemky ako pozemky zastavané určené za rozhodné obdobie vo výške 35.000 Eur za rok, čo predstavuje 2,084/m² Eur ročne a v prípade ako nezastavané pozemky vo výške 101.000 Eur ročne, čo predstavuje 5,987 Eur/m² ročne.

91. Nájomné určila metódou polohovej diferenciacie s odôvodnením, že porovnávaciu metódu pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu predmetných pozemkov nebolo možné použiť, pretože nemala možnosť zo žiadnych zdrojov zabezpečiť nájomné zmluvy za porovnateľné pozemky a to hlavne kvôli ich ploche, ktoré by boli zastavané obytnými nehnuteľnosťami, resp. inými stavbami. V prílohe znaleckého posudku aj v súdnom spise sú nájomné zmluvy za pozemky, ktoré sú niekoľkonásobne s nižšou výmerou prevažne určené na parkovanie alebo zriadenie parkoviska a preto nebolo možné relevantne ich porovnať ohodnocovanými pozemkami. Nie je ani reálny predpoklad, žeby bolo možné ohodnotené pozemky prenajať v celej ich výmere v sledovanom období, čo potvrdzuje aj fakt, že nad časťou pozemkov na parc.č. CKN č. 1XXX/1 sú elektrické rozvody vysokého napätia, čo obmedzuje možnosť ich využívania na výstavbu a sú minimálne v ochrannom pásme nevhodné. Obmedzujúcou skutočnosťou prenajatia uvedených pozemkov v celej ich výmere je aj viaznúce vecné bremeno na týchto pozemkoch.

92. Právny predchodca žalobcu súdu predložil znalecký posudok Znaleckého ústavu Technickej univerzity v Košiciach č. XX/XXXX a znalecký posudok č. X/XXXX z obsahu ktorých vyplýva, že ohodnocované pozemky sa nachádzajú v mierne svahovitom teréne s možnosťou prístupu na spevnené obecné i štátne verejné cestné komunikácie, ktoré sú v dosahu pripojenia na verejné rozvody štandardných inžinierskych sietí. V meste je občianska vybavenosť zodpovedajúca veľkosti, polohe a významu krajského mesta a lokalita, v ktorej sa ohodnocované nehnuteľnosti nachádzajú sa zaraďuje do územia okrajovej súvislej zástavby obce. V bezprostrednosti okolí pozemkov sú postavené objekty IBV - rodinné domy, bytové domy a čiastočne aj objekty občianskej vybavenosti na úrovni miestnej časti krajského mesta: obchody, škola, pošta, zdravotnícke zariadenie, cirkevné a kultúrne objekty, pohostinstvo, objekty určené na športovanie a oddych. Pri výpočte všeobecnej hodnoty uvedených pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie s tým, že použitie kombinovanej metódy nie je

možné, pretože nehnuteľnosti neboli prenajímané a preto nebol dosiahnutý primeraný výnos formou prenájmu, aby bolo možné vyrátať výnosovú hodnotu a vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti, preto nájom za prenájom uvedených pozemkov bol vyrátaný iba porovnávaním - porovnávacou metódou a výsledná porovnateľná hodnota bola určená aritmetickým priemerom.

93. Znalecký ústav vyčíslil hodnotu nájmu predmetných pozemkov porovnávaním podľa predložených zmlúv o nájme a to na základe nájomných zmlúv uzatvorených v predmete prenájmu parkovacieho miesta v areáli Technických služieb mesta Prešov, a.s. na Bajkalskej ulici č.XX, uzatvorených s nájomcom Ing. Q. O. T. XX.XX.XXXX, H. W. T. XX.X.XXXX s dodatkom zo dňa 4.XX.XXXX, U. Y. uzatvorenej dňa XX.X.XXXX, P. P. uzatvorenou dňa XX.X.XXXX, nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi prenajímateľom Fakultnou nemocnicou s poliklinikou J.A.Reimana Prešov zo dňa XX.X.XXXX, H. P. v predmete prenájmu pozemku na ulici Sládkovičovej a zo dňa XX.X.XXXX v predmete prenájmu nájomcovi pozemku taktiež nachádzajúceho sa na Sládkovičovej ulici nájomcovi Nádej, n.o. Výsledná porovnateľná hodnota nájomného bola stanovená aritmetickým priemerom vo výške 14,64 Eur/m².

94. V danom prípade súd zistil rozdielne výmery k parcelám č. XXXX/X, XXXX/X Y. XXXX/X s tým, že pôvodná výmera parcely č. XXXX/X z pôvodných 362 m² je t.č. 332 m², parcely č. XXXX/X z pôvodných 429 m² je t.č. 126 m² a parcely č. XXXX/4 z pôvodných 535 m² je t.č. 989 m². Súčasne došlo k zmene výmery parcely č. XXXX/1 pôvodne o výmere 15.467 m² na t.č. 3.360 m².

95. Podľa predloženej identifikácie parciel (č.l. XXXX) je pôvodná výmera parciel č. XXXX/X- 4 zahrnutá toho času do parciel č. XXXX/XX - 37, parc.č. XXXX/XX, F.Č.. XXXX/XX, F.Č.. XXXX/XX - XX, F.Č.. XXXX/XX - 52 vedených na LV č. XXXXX, kat. územie Prešov a ďalej do parciel č. XXXX/XX Y. XXXX/46 vedených na LV č. XXXX8, kat. územie Prešov a XXXX/XX vedenej na LV č. XXXXX Y. XXXX/XX vedenej na LV č. 1XXXX, kat. územie Prešov.

96. Rozsudkom zo dňa XX.X.XXXX súd vyhovel žalobe o zaplatenie náhrady za užívanie pozemkov XXXX/X, X, X Y. 4 za obdobie od 24.10.2005 do 31.12.2005 vo výške 287,- Sk/m² a za obdobie od 1.1.2006 do 27.12.2006 vo výške 334,- Sk/m² s 9,5 % úrokom z omeškania ročne od 16.2.2007 do zaplatenia v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku a v prevyšujúcej časti žalobu v uplatnenom úroku z omeškania zamietol. O trovách konania a trovách štátu malo byť rozhodnuté v lehote 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

97. Uvedeným rozsudkom súd vyhodnotil ako nedôvodnú námietku žalovaného o neplatnosti zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa XX.X.XXXX s poukazom na závery rozsudku KS v Prešove zo dňa XX.X.XXXX pod sp. zn. X I. XX/XXXX.

98. Zároveň za nedôvodnú vyhodnotil námietku premlčania vznesenú žalovaným voči uplatnenému nároku právneho predchodcu žalobcu, keďže tento si nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných nehnuteľností uplatnil pred uplynutím 2-ročnej subjektívnej premlčacej lehoty.

99. Nakoľko si právny predchodca žalobcu za uvedené obdobie opätovne uplatnil nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných nehnuteľností návrhom na rozšírenie žaloby podaním doručeným súdu dňa XX.XX.XXXX v zmysle záverov znaleckého posudku Technickej univerzity v Košiciach za rozhodné obdobie vo výške 14,64 Eur/m² v celkovej výške 289.630,94 Eur vzhľadom na uplynutie 3-ročnej objektívnej premlčacej lehoty s poukazom na vznesenú námietku premlčania žalovaným podaním doručeným súdu dňa XX.XX.XXXX (Č.. D.. XXXX) súd žalobu zamietol v časti nad sumu 213.944,44 Eur (ide o rozdiel sumy pôvodne uplatnenej vo výške 6.940.603 Sk, čomu zodpovedá suma 230.379,17 Eur a sumy 16.434,73 Eur, v ktorej bol rozsudkom KS v Prešove zo dňa 25.9.2013 pod sp. zn. 1 Co 21/2013 potvrdený rozsudok súdu I. stupňa o zamietnutí žaloby).

100. Priznanú výšku náhrady súd vyhodnotil za primeranú, keďže dosahuje iba cca 70 % náhrady vyčíslenej znaleckým posudkom Technickej univerzity v Košiciach. Na porovnanie dal do pozornosti, že žalovaný ako subjekt verejného práva je prijímateľom dane za užívanie verejného priestranstva zo strany fyzických ako aj právnických osôb vo výške od 0,10 Eur do 1,65 Eur/m² za každý aj začatý deň užívania (za predajné stánky, letné terasy a pod.), teda aj pri uplatnení najnižšej sadzby dane by jej výška

za rok užívania verejného priestranstva na účely predpokladané všeobecným záväzným nariadením predstavovala sumu 36,50 Eur/m² ročne.

101. Uznesením KS v Prešove zo dňa XX.XX.XXXX F. X.. N.. XX I. XXX/XXXX odvolací súd zrušil rozsudok súdu I. inštancie okrem výroku o zamietnutí žaloby v prevyšujúcej časti a vec vrátil na ďalšie konanie.

102. V bode 7.uznesenia uviedol, že vo vzťahu k odvolacej námietke žalovaného o aktívnej legitímácii právneho predchodcu žalobcu v predmetnom spore zotrúva na záveroch z ostatného rozhodnutia, ako aj na záveroch týkajúcich sa platnosti zmluvy o postúpení pohľadávky. Zároveň uviedol, že pasívna legitímácia bola odvolacím súdom posúdená už v skoršom rozhodnutí v uznesení pod sp. zn. 1 Co 21/2013.

103. Za dôvodnú považoval námietku žalovaného vo vzťahu k vyporiadaniu príslušného pozemku, ktorý prináleží k bytovým domom vo vlastníctve vlastníkov bytových jednotiek.

104. Stotožnil sa s námietkou žalovaného vo vzťahu k priznanej výške náhrady za užívanie tzv. vnútroblokovej zelene.

105. Uviedol, že znalecký posudok Technickej univerzity Košice č. XX/XXXX v spojení s doplnkom č. X/XXXX porovnával neporovnateľné a záver o náhrade 14,64 Eur/m² je absolútne neprijateľný. Súd I. inštancie síce svoje rozhodnutie zdôvodnil vysokou odbornou autoritou, avšak nezdôvodnil ako sa vypořiadal so závermi znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaným Ing. E.. Pri stanovení náhrady za užívanie parcel CKN XXXX/2 - 4 je v zmysle záverov odvolacieho súdu potrebné zohľadniť námietku žalovaného o rozsahu príslušného pozemku k obytným domov a až následne rozhodnúť o rozsahu a náhrade za tieto pozemky.

106. Úlohou súdu I. inštancie bude doplniť dokazovanie na špecifikáciu príslušných pozemkov k obytným domom podľa návrhu žalovaného. Zobrať do úvahy záver znalca Ing. U. W. na str. 3 znaleckého posudku č. X/XXXX o tom, že časť parc. CKN XXXX/X o výmere 270 m² sa nachádza za oplotením záhradkárskej osady. Rovnako je potrebné sa opätovne vypořiadat' s výškou primeranej náhrady ako bezdôvodného obohatenia s tým, že znalecký posudok Technickej univerzity č. XX/XXXX vzhľadom na doterajšie výsledky vykonaného dokazovania nemožno použiť.

107. Uznesením zo dňa XX.X.XXXX súd I. inštancie pripustil zmenu strán sporu na strane žalobcu tak, aby z konania vystúpil doterajší žalobca a na jeho miesto vstúpila spoločnosť PRELAND LP.

108. Zmluvou zo dňa XX.X.XXXX pôvodný žalobca F. U. postúpil pohľadávku, ktorá je predmetom sporu uvedeného súdneho konania vo výške 213.944,44 Eur s 9,5 % úrokom z omeškania ročne od 16.2.2007 do zaplatenia, ako aj trov konania pozostávajúcich zo súdnych poplatkov, postupom uhradených preddavkov na trovy konania, odmeny pre advokáta za poskytovanie právnych služieb, ako aj poplatkov za vyhotovenie znaleckých posudkov a podobne. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 15.2.2017.

109. Žalovaný súdu predložil zmluvu o nájme pozemku č. X/XXXX, ktorou si prenajal pozemok užívajúci ako miestnu komunikáciu vo výške 3,50 Eur/m² ročne, č. 2/2016 zo dňa 12.8.2016 o nájme pozemkov, na ktorých sú miestne komunikácie s výškou nájomného 4 Eur/m² ročne, č. 6/2011 zo dňa 14.7.2011 o nájme pozemku slúžiaceho ako prístup k stavbám vo výške nájomného 5,64 Eur/m² ročne, dodatok č. 2 zo dňa 30.12.2009 k zmluve č. 2/2006 o nájme pozemku zastavaného komunikáciou s výškou nájmu 2,32 Eur/m² ročne, č. 12/2009 o nájme pozemku, na ktorom je cyklistický chodník s výškou nájmu 3,32 Eur/m² ročne, nájmovej zmluvy zo dňa 15.8.2012 v predmete prenájmu pozemku ako prístupovej komunikácie s výškou nájmu 2 Eur/m² ročne, č. 9/2008 o nájme pozemku za účelom výstavby vo výške 5,60 Eur/m² ročne, č. XXXXXXXXX - 2 - 2008 v predmete nájmu pozemku za účelom zabezpečenia vlastníckeho práva ku stavbe „parkovacie plochy na Pavlovičovom námestí 22 - 25 v Prešove“ vo výške 3,30 Eur/m² ročne.

110. Podľa vyjadrenia prevádzkovateľa distribučnej sústavy VSD, a.s. sa na parcele č. XXXX/X nachádza koridor nadzemných VN XXkV rozvodov s upozornením na ochranné pásma v zmysle §

43 zák. č. 251/2012, ktoré je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane pre vodiče bez izolácií 10 metrov a v súvislých lesných priesekoch 7 metrov. V ochrannom pásme je zakázané zriaďovať stavby, vysádzať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m, vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča, uskladňovať horľavé alebo výbušné látky, vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku a ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

111. Žalobca k záverom uznesenia odvolacieho súdu o neprijateľnosti znaleckého posudku vypracovaného Technickou univerzitou v Košiciach č. XX/XXXX poukázal na závery rozsudku NS Českej republiky pod sp. zn. 33 E. XXXX/XXXX N. T. XX.XX.XXXX, podľa ktorého povinnosť poskytovať náhradu vlastníčkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, platí pre vlastníka stavby bez ohľadu na to akým spôsobom svoje vlastnícke právo využíva. Podstatné nie je ani to či užívanie stavby prináša zisk. Primeranú náhradu za bezdôvodné obohatenie v prípade sporu súd určí podľa okolností konkrétneho prípadu. Medzi okolnosti, ktoré môžu determinovať výšku náhrady patrí aj odplata za užívanie porovnateľného pozemku.

112. Zároveň poukázal na dôvodovú správu k vyhláske Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z. z XX.X.XXXX, ktorou sa zmenila vyhl. č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, v ktorej sa uvádza, že dopĺňa možnosť stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu metódou porovnávania v súlade s európskymi ohodnocovacími štandardami.

113. Podľa prílohy č. 3 bodu A) vyhl. č. 492/2004 Z.z., za všeobecnú hodnotu sa považuje objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď predávajúci i kupujúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou a nie všeobecná hodnota na základe odvolacím súdom neuvedených a nešpecifikovaných nájomných zmlúv a o právnom odôvodnení ani nehovoriac.

114. To, že znalecký ústav v odbore stavebníctvo Technická univerzita v Košiciach postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku č. XX/XXXX a doplnku č. X/XXXX správne, preukazoval žalobca súkromným znaleckým posudkom Znaleckého ústavu STÚ v Bratislave č. 4/2017 zo 7.3.2017, ktorý určil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov, ktorých užívanie je predmetom sporu v tomto konaní v r. 2005 vo výške 13,58 Eur a v r. 2006 - 13,98 Eur. Podľa názoru žalobcu z uvedeného znaleckého posudku vyplýva, že nárok žalobcu na náhradu za užívanie predmetných pozemkov vo výške 9,52 Eur v r. 2005 a vo výške 11,09 Eur v r. 2006 je v celom rozsahu dôvodný.

115. Podľa znaleckého posudku Ústavu súdneho znalcstva STÚ v Bratislave č. X/XXXX sú ohodnocované pozemky situované v zastavanom území Mesta Prešov v katastrálnom území Prešov na ulici Pod Skalkou. V súčasnosti je okolie zastavané bytovými aj rodinnými domami. V dostupnej vzdialenosti sú úrady mestského a nadmestského významu. Hromadná doprava je v tejto mestskej časti reprezentovaná autobusmi a trolejbusmi. Doprava do centra trvá cca 5 minút v závislosti od dopravnej situácie. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané. Pripravenosť inžinierskych sietí je veľmi dobrá, reprezentovaná verejnou kanalizačnou, vodovodnou, plynovou, elektrickou sieťou s možnosťou napojenia na káblový rozvod televízie, telefón. Zaťaženie hlukom, prachom a smogom je pomerne veľké, keďže ulica Pod Skalkou susedí s ulicou Sabinovskou, ktorá je frekventovaná. Ohodnocované pozemky sú prevažne v svahovitom teréne. Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Vzhľadom k tomu, že pre daný typ nehnuteľností mal znalec k dispozícii dostatočné množstvo preskúmateľných podkladov pre porovnanie, bola porovnávací metóda zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

116. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň 3 nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavnými faktormi porovnávania sú ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a podobne); polohové (miesto, lokalita, atraktivita a podobne) a konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a podobne). Jednotková hodnota nájmu pozemku bola stanovená ako váhový priemer jednotkových hodnôt pozemkov prevzatých z nájomných zmlúv podľa nižšie uvedených tabuliek a prepočítaná platným konverzným kurzom. K cenám zo zmlúv, ktoré sú uvádzané bez DPH, bola táto prirátaná a to pre platné obdobie 19 % a 20 %.

117. Znalecký ústav vyčíslil hodnotu nájmu predmetných pozemkov porovnávaním podľa predložených zmlúv o nájme a to na základe nájomných zmlúv uzatvorených v predmete prenájmu Technických služieb Mesta Prešov, a.s. na Bajkalskej ulici č. XX uzatvorených s nájomcom G. Q. O. T. XX.XX.XXXX, H. W. T.Y. XX.X.XXXX X. T. N. T. X.XX.XXXX Y. P. P. uzatvorenou dňa XX.X.XXXX.

118. Z daných zmlúv boli vypočítané priemerné jednotkové hodnoty nájmu pozemkov v posudzovanom období s tým, že získané podklady sú v dostatočnom počte, sú preukázateľné, identifikovateľné a hodnoverné. Výsledná porovnateľná hodnota nájomného bola stanovená na mernú jednotku za r. 2005 vo výške 13,58 Eur/m²/rok a za r. 2006 vo výške 13,98 Eur/m²/rok.

119. Žalobca súdu predložil nájomné zmluvy v predmete nájmu pozemkov vo vlastníctve žalovaného uzatvorených s fyzickými ako aj právnickými osobami. Zmluvou č. XX/XXXX uzatvorenej s nájomcom MCK plus, s.r.o. žalovaný prenajal pozemky za účelom vytvorenia dvoch parkovacích miest s cenou nájmu 8,81 Eur/m²/ročne, č. 3/2012 nájomcovi Orange Slovensko, a.s. prenajal nehnuteľnosti za účelom umiestnenia zariadení, systémov antén a káblových trás pozemok s cenou nájmu 16,60 Eur/m²/rok, nájomnou zmluvou č. XX/XX prenajal F. I. časť pozemkov z dôvodu zabezpečenia priameho vstupu do suterénnych priestorov objektu na Hlavnej ulici XX vo výške 30,- Sk/m²/rok podľa dodatku č. 1 zo dňa XX.X.XXXX vo výške 21,90 Eur/m²/rok, zmluvou č. X/XXXX prenajal nájomcovi H. F. časť nehnuteľnosti za účelom majetkovoprávneho usporiadania pozemku pod vstupom do rodinného domu na ulici Pod Turňou č. 2 s cenou nájmu vo výške 10 Eur/m²/rok, zmluvou č. XX/XXXX nájomcovi U., X..H..E.. pozemky za účelom úpravy a údržby pozemku pred nebytovým priestorom s cenou nájmu 17,20 Eur/m²/rok a č. 12/2016, ktorým nájomcovi Gréckokatolíckemu arcibiskupstvu Prešov prenajal pozemky za účelom parkovania s cenou nájmu 18 Eur/m²/rok.

120. Žalobca súdu predložil súkromný znalecký posudok Technickej univerzity v Košiciach č. XX/XXXX, ktorého obsahom je stanovisko k znaleck. posudku vypracovaného znalkyňou G. B. E. Č. XX/XXXX. V uvedenom znaleckom posudku znalecký ústav vyslovil nesúhlas so stanoviskom znalkyne, že v danom prípade nebolo možné pre určenie všeobecnej hodnoty nájmu použiť metódu porovnávania. Porovnanie sa totižto vykonáva na mernú jednotku, ktorou je meter štvorcový plochy pozemku s prihliadnutím na odlišností porovnávaných pozemkov. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň 3 pozemkov a hlavné faktory porovnávania sú ekonomické, polohové a fyzické. Nie je preto potrebné mať relevantné zmluvy v podobných výmerách ako sú výmery porovnávaných (hodnotených) pozemkov. Aby sa predišlo skresleniu výslednej všeobecnej hodnoty nájmu pozemku z dôvodu neúmernej, resp. výrazne odlišnej hodnoty nájmu v niektorej zmluve pri jej malej výmere, je možné takúto zmluvu aj vylúčiť zo súboru predložených zmlúv alebo je možné použiť pri stanovení výslednej hodnoty všeobecnej hodnoty nájmu váhový priemer, ktorý svojou podstatou započíta takú hodnotu v závislosti na výmere pozemku, teda takáto hodnota nebude predstavovať výrazné zvýšenie všeobecnej hodnoty pozemku zistenej porovnaním. Voľba postupu pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku je podľa metodiky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina určená znalcomi.

121. Taktiež nemožno súhlasiť s použitím redukujúceho koeficienta vo výške 0,40 vo výpočte všeobecnej hodnoty polohovou diferenciáciou v znaleckom posudku Ing. E.. Vecné bremeno zapísané na LV bolo totižto zriadené až v r. 2011, teda v rozhodnom období neexistovalo.

122. Čo sa týka nadzemných elektrických vedení, tieto nepredstavujú žiadne obmedzenia. To platí v prípade piatich vonkajších nadzemných elektrických vedení, ktoré sú zakreslené na situácii predloženej žalovaným, ktoré križujú ulicu Sabinovská a taktiež jedného vedenia, ktoré križuje koniec miestnej komunikácie na parc. č. XXXX/50, pôvodne parc. č. XXXX/X. Treba zdôrazniť fakt, že križovanie

elektrickým vedením parcely č. XXXX/XX, pôvodne parc. č. XXXX/X je ako trojuholníkový cíp o výške štyroch metrov na konci parcely len v minimálnom rozsahu.

123. Všeobecná hodnota predmetných pozemkov určená v znaleckom posudku znalkyňou Ing. E. je nesprávna. Hodnotené parcely majú nesprávne určené koeficienty, pretože porovnaním s parcelami uvedenými v znaleckom posudku, majú všeobecnú hodnotu nesprávne vypočítanú, pretože ich hodnota nemôže byť ani teoreticky nulová. Vo vzťahu porovňovania s parcelou KNC XXXX/XX výsledná hodnota hodnotených parciel by závisela od správne stanoveného vzťahu ekonomických, polohových a fyzických faktorov, ktoré by bolo potrebné stanoviť a posúdiť vo vzájomných charakteristikách porovnávacích a porovnávaných parciel. Ak by mal posúdiť údaje uvedené na str. 8 a 9 znaleckého posudku č. XX/XXXX, potom parc. KNC XXXX/XX je horšia ako porovnávané - hodnotené parcely a koeficient by mal byť väčší ako jeden, parc. KNC XX/9 je horšia ako porovnávané parcely a koeficient by mal byť väčší ako jeden a parc. KNC XXX Y. XXX sú lepšie ako porovnávané parcely a koeficient by mal byť menší ako jeden (hodnota väčšia ako jeden znamená, že ohodnocovaný pozemok má lepšie charakteristiky ako pozemok, s ktorým sa porovnáva a naopak) viď zborník prednášok a seminára ÚSI Žilina.

124. Ako závažnú chybu treba uviesť hodnotenie podľa parcely KNC XXXX/XX, kde znalkyňa uvádza možnosť zástavby žiadne s koeficientom 0, pričom ide o pozemok zastavaný stavbou garáže. Z uvedených pochybení sa odvíjajú aj ďalšie chyby pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu. Ak existovali v podkladoch odovzdaných znalcovi zmluvy o nájme pozemkov, potom by považoval za presnejšie stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu podľa údajov v týchto zmluvách, pretože hodnoty uvádzané v zmluvách predstavujú ceny dosiahnuté na trhu skutočné a nie predpokladané. Presnejšie teda vyjadrujú všeobecnú hodnotu, ktorá sa priamo odvíja od stavu na trhu s nehnuteľnosťami.

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

126. 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.

127. Nehnuteľnosti a to parc. č. XXXX/X v rozhodnom období o výmere 362 m², XXXX/X o výmere 429 m² a parc. č. XXXX/X o výmere 535 m² boli v vedené na LV č. XXXX v prospech žalovaného charakteristikou spôsobu užívania ako pozemky, na ktorých sú postavené inžinierske stavby, cestné, miestne a účelové komunikácie a ich súčasti, ktoré nadobudol v zmysle zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obce na základe delimitačného protokolu pôvodne zapísané na Československý štát na základe hospodárskej zmluvy č. M. XXX/XX uzatvorenej medzi ONV a OPBH Prešov.

128. V pôvodnom rozhodnutí súd prvého stupňa vyhodnotil, že žalovaný nie je podnikateľským subjektom a komunikácie umiestnené na uvedených parcelách nevlastní za účelom dosiahnutia zisku, ale k bezplatného uspokojovaniu verejných potrieb. Ide o verejné komunikácie, ktoré slúžia občanom Mesta Prešov ako aj ďalšej motoristickej verejnosti, ktorých užívanie nespoplatňuje, ale naopak vynakladá finančné prostriedky na ich opravu a údržbu a preto nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia za ich užívanie vo výške trhového nájomného súd považoval za nárok v rozpore s dobrými mravmi priečiaci sa verejnému záujmu.

129. Podľa § 1 ods. 2 zák. č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších noviel pozemné komunikácie sa rozdeľujú podľa dopravného významu určenia technického vybavenia na A diaľnice, B cesty, C miestne komunikácie, D účelové komunikácie.

130. Podľa § 3d ods. 3 citovaného zákona miestne komunikácie sú vo vlastníctve obcí.

131. Podľa § 6 ods. 1 citovaného zákona premávku na pozemných komunikáciách upravujú osobitné predpisy; v ich medziach smie každý užívať diaľnice, cesty a miestne komunikácie obvyklým spôsobom na účely, na ktoré sú určené (všeobecné užívanie). Užívateľ sa musí prispôbiť stavebnému stavu a dopravnotechnickému stavu dotknutej komunikácie; nesmie ju poškodzovať alebo znečisťovať.

132. Podľa § 8 ods. 3 vyhl. č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách súčasťou miestnych komunikácií sú aj príslušné chodníky, verejné parkoviská a obratiská, zariadenia na zabezpečenie a zaistenie priechodov pre chodcov, podchody a priechodové lávky.

133. Medzi stranami sporu nebolo sporné to, že na uvedených nehnuteľnostiach sa nachádzajú cesty a chodníky, ktoré boli postavené bez predchádzajúceho vyporiadania nehnuteľnosti.

134. Zo strany právneho predchodcu žalovaného tak došlo k zásahu do vlastníckeho práva právneho predchodcu žalobcu bez právneho dôvodu. Dotknuté nehnuteľnosti neboli od právneho predchodcu žalobcu odkúpené a neboli ani vyvlastnené v správnom konaní. Napriek tomu došlo k spracovaniu povrchu nehnuteľnosti výstavbou komunikácie, pričom moment prevzatia časti nehnuteľnosti je aj momentom odňatia vlastníctva bez právneho dôvodu, dôsledkom čoho je vznik bezdôvodného obohatenia.

135. Podľa § 131 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.3.1983 vyvlastniť vec, ktorá je v osobnom vlastníctve, možno len v dôležitom záujme spoločnosti a to na základe zákona a za náhradu. To isté platí, ak sa má osobné vlastníctvo k veci trvale obmedziť.

136. Právny predchodca žalovaného nepostupoval v súlade s citovaným ustanovením a dopustil sa obmedzenia vlastníckeho práva v rozpore so zákonom ak nehnuteľnosti, na ktorých zriadil komunikácie pred výstavbou nevyvlastnil alebo neodkúpil za náhradu. Prevzal tak nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, čo tvorí právny základ pre vydanie bezdôvodného obohatenia.

137. V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí žalovaný bol vlastníkom stavieb - komunikácií nachádzajúcich sa na predmetných parcelách. V rozsahu svojich oprávnení komunikácie a chodníky užíva, aj keď mu to neprináša žiaden zisk, len náklady. Komunikácie nie sú spoplatňované mýtom alebo cestnými známkami, ktoré by boli zdrojom rozpočtu žalovaného. Jeho úlohou ako samosprávneho celku je vytvárať čo najlepšie podmienky pre občanov, vrátane ich premiestňovania a zabezpečovania služieb, k čomu slúžia inžinierske siete. Ak však chcel žalovaný obhospodarovať na cudzej nehnuteľnosti verejne prístupnú cestu, musel ju zákonným spôsobom získať do vlastníctva alebo získať zákonné oprávnenie na jej užívanie, napr. formou dlhodobého prenájmu. Ak sa tak nestalo, nedošlo na jeho strane k zmenšeniu jeho majetku, čím sa bezdôvodne obohacuje.

138. Bezdôvodné obohatenie vzniká nielen v prípade, ak sa protiprávne rozmnoží majetok obohateného, ale aj vtedy, ak sa doterajší majetok nezmenšil, hoci by k tomu došlo, keby bol obohatený plnil svoje povinnosti (R 25/1986).

139. Na základe uvedeného niet dôvodu nevzťahovať uvedené pravidlo aj na stav, ak obohatený, vrátane verejnoprávneho subjektu využíva pozemok bez právneho dôvodu na účely komunikácie, pričom primeranú náhradu za bezdôvodné obohatenie v prípade sporu určí súd podľa okolností konkrétneho prípadu, medzi ktoré patrí aj odplata za užívanie porovnateľného pozemku v odplatných zmluvných vzťahoch.

140. Súd poukazuje aj na závery rozsudku NS Českej republiky pod sp.zn. 33 Odo 1405/2005 zo dňa 25.10.2006, podľa ktorého povinnosť poskytovať náhradu vlastníčkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, platí pre vlastníka stavby bez ohľadu na to akým spôsobom svoje vlastnícke právo využíva a podstatné nie je ani to či užívanie stavby prináša zisk. Z odôvodnenia uznesenia NS SR vo veci 5 Cdo 8/2009 vyplýva, že užívateľ cudzej veci, bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a v čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Obvyklé nájomné je nájomným tržným. Až pri absencii zodpovedajúcich podkladov môže súd vychádzať aj z výšky náhrad v iných prípadoch; v takom prípade ale skutkové zistenia je potrebné podrobiť ďalšiemu posúdeniu z hľadiska toho, do akej miery je obmedzený vlastník v prípade nájmu pozemku, pri ktorom mu so zreteľom na účel nájmu zostane po dobu nájmu „holé vlastníctvo“ bez možnosti pozemok užívať.

141. V prípade bezdôvodného obohatenia vzniknutého z protiprávneho stavu sa nejedná o právo jednorazové, ale právo ktoré vzniká v súvislosti s protiprávnym stavom, ktorý bol pretrvávajúci (rozsudok KS v Prešove zo dňa 11.12.2012 pod sp.zn. 6 Co 75/2012).

142. Tomuto názoru korešponduje aj odôvodnenie Nálezu Ústavného súdu SR III. ÚS 237/09, z ktorého záverov vyplýva, že pri nútenom obmedzení možno uvažovať o opakovaných platbách primeranej náhrady počas trvania núteného obmedzenia.

143. Žalovaný namietal nedostatok pasívnej legitimácie v spore v rozsahu náhrady za užívanie nehnuteľností zastavaných komunikáciami a chodníkmi v jeho vlastníctve z dôvodu ich umiestnenia na tzv príľahlom pozemku, ku ktorému vzniklo v prospech podielových spoluvlastníkov bytovým domom v zmysle ust. § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

144. Podľa § 2 ods. 6 zák. č. 182/1993 Zb. v znení účinnom od 1.11.2005 do 30.6.2007, spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

145. Podľa § 5 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 1.11.2005 do 30.6.2007, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí⁹⁾ <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20051101.html>> musí obsahovať

- a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu,⁵⁾ <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20051101.html>> vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré časti domu, príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- h) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.^{9a)} <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20051101.html>>

146. Podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 1.11.2005 do 30.6.2007, s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku.

Právo trvalého užívania²⁵⁾ <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20051101.html>> pozemku zastavaného domom vo vlastníctve bytového družstva a pozemku príľahlého k tomuto domu, ktoré vzniklo podľa doterajších predpisov a trvá ku dňu účinnosti tohto zákona, sa mení dňom účinnosti tohto zákona na vlastníctvo bytového družstva.

Bytové družstvo je povinné previesť vlastníctvo zastavaného a príľahlého pozemku bezodplatne na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru; veľkosť podielu sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20051101.html>>. Túto povinnosť má bytové družstvo aj pri bezodplatnom prevode bytu podľa osobitného predpisu.⁷⁾ <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20051101.html>>

Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku a sú splnené podmienky na vydržanie podľa Občianskeho zákonníka, je vlastník domu povinný zápisom do katastra nehnuteľností¹⁰⁾ <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20051101.html>> usporiadať vlastníctvo pozemku pred prvým prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu,²⁶⁾ <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20051101.html>> ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.¹⁷⁾ <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20051101.html>>

147. Z ustanovenia § 5 zák. č. 182/1993 Z.z. nesporne vyplýva, že zmluva o prevode vlastníctva bytu musí obsahovať okrem iného určenie a popis tzv. príľahlého pozemku, vrátane úpravy práv k nemu.

148. Oboznámením zmlúv o prevode vlastníctva k bytom nachádzajúcich sa v bytových domoch v lokalite Pod Skalkou umiestnených na parcelách KNC XXXX-XXX1 na č. I. XXX-XXX, mal súd za preukázané, že uvedené zmluvy neobsahujú určenie, ani popis príľahlého pozemku, vrátane úpravy práv k nemu s výnimkou úpravy uvedenej v článku V. zmlúv, z ktorého jednoznačne vyplynulo, že vecné bremeno v zmysle ust. § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. bolo zriadené iba k pozemku zastavaného bytovým domom.

149. Za predpokladu neexistencie právnej úpravy, ktorá by určovala rozsah príľahlého pozemku okolo bytových domov prípadne spôsob jeho určenia, za súčasnej neexistencie jeho určenia, resp. popisu na základe zmlúv o prevode vlastníctva k bytom je vylúčené, aby právny vzťah k tzv. príľahlému pozemku bol definovaný orgánom územného plánovania v rámci spracovania územného plánu tak, ako je graficky znázornené v prílohe podania nachádzajúceho sa na č. I. 1801. Zároveň je vylúčené, aby na základe územnoplánovacej dokumentácie vznikali vlastnícke alebo iné vecné práva k nehnuteľnostiam. To nesporne vyplýva aj z uznesenia ÚS SR pod sp. zn. II. ÚS 103/2002 z 12.6.2002, zo záverov ktorého vyplýva, že schválená územnoplánovacia dokumentácia na úrovni územného plánu obce nemá konkrétny vzťah k vlastníckym právam, a teda aj k ich ústavnej či zákonnej úprave. V danom prípade neobstojí argumentácia žalovaného s odkazom na súdne rozhodnutia týkajúce sa tzv. príľahlého pozemku, keďže prevažná časť uvedených súdnych konaní sa týkala pozemkov zastavaných bytovými domami a neriešila otázku pozemkov zastavaných miestnymi komunikáciami a chodníkmi.

150. Naopak žalobca poukázal na rozhodnutia Okresného aj Krajského súdu v Prešove pod sp. zn. 14 C 97/2007, 13 Co 12/2011, 9 C 116/2007, 3 Co 86/2010, 11 C 383/2007 a 1 Co 110/2009, z ktorých vyplýva, že jednotliví spoluvlastníci bytových domov nie sú pasívne legitimovaní v konaní o náhradu za užívanie pozemkov nachádzajúcich sa okolo bytových domov, keďže stavby pozemných komunikácií a chodníkov nachádzajúce sa na pozemkoch žalobcu nie sú vo vlastníctve jednotlivých spoluvlastníkov bytových domov s tým, že cesta je miestnou komunikáciou a tento vlastnícky režim sa vzťahuje aj na príľahlý chodník k miestnej komunikácii a na oporný múr.

151. V tejto súvislosti poukázal aj na rozhodnutia NS SR pod sp. zn. 1 Cdo 133/2009, 1 Cdo 44/2010, 6 Cdo 56/2011, 5 MCdo 16/2010, 2 MCdo 2/2014, ako aj ďalšie, zo záverov ktorých vyplýva, že pokiaľ už bola v občiansko-právnom konaní právoplatne vyriešená určitá otázka hmotno-právneho vzťahu účastníkov, je súd v inom konaní, v ktorom má tú istú otázku posúdiť ako prejudiciálnu, viazaný jej skorším posúdením.

152. Taktiež z nálezu ÚS SR pod sp. zn. II. ÚS 349/2009 z 20.1.2010 vyplýva, že vzhľadom na zásadu prejudiciality vyplývajúcu z ust. § 135 ods.2 O.s.p., ako aj na zásadu viazanosti súdu právoplatnými rozhodnutiami vydanými v inom konaní podľa § 159 ods. 2 O.s.p., konajúci všeobecný súd nemá možnosť výberu v otázke či bude rešpektovať právoplatné rozhodnutie vydané v inom konaní, ktoré rieši otázku javiacu sa prejudiciálnou v súvislosti s riešením daného prípadu. Pokiaľ pri riešení prejudiciálnej otázky zaujme odlišné stanovisko, je takýto jeho postup, resp. z neho vyplývajúci záver arbitrárny pre jednoznačný rozpor so zákonom.

153. Z uvedeného teda vyplýva, že pokiaľ predchádzajúcimi právoplatnými rozhodnutiami všeobecné súdy dospeli k záveru o nedostatku pasívnej legitimácie podielových spoluvlastníkov bytových domov v konaní o náhradu za užívanie nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu zastavaných miestnymi komunikáciami a chodníkmi tvoriacimi ich súčasť a umiestnenými okolo bytových domov z dôvodu

neexistencie ich akéhokoľvek vecného práva k uvedenej stavbe s tým, že tieto sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného, je vylúčené, aby v inom rozhodnutí dospeli k záveru o nedostatku jeho pasívnej vecnej legitímácie s odôvodnením, že sa tieto nachádzajú na tzv. príľahlom pozemku, ku ktorému vzniklo v prospech podielových spoluvlastníkov bytových domov vecné právo zodpovedajúce vecnému bremenu v zmysle ust. § 23 zák. č. 182/1993 Z.z.

154. Na základe vyššie uvedených skutočností, preto súd dospel k jednoznačnému záveru o nedôvodnosti námietky žalovaného nedostatku jeho pasívnej vecnej legitímácie v konaní o nároku na náhradu za užívanie nehnuteľností zastavaných miestnymi komunikáciami a chodníkmi tvoriacimi ich súčasť v zmysle ust. § 8 ods. 3 vyhl. č. 35/1984 Zb. v jeho výlučnom vlastníctve v zmysle zák. č. 138/1991 Zb. umiestnenými na parcelách č. XXXX/X - 4.

155. S poukazom na vyššie uvedený právny názor súdu k tzv. príľahlému pozemku zamietol návrhy žalovaného na doplnenie dokazovania v predmete identifikácie príľahlého pozemku k bytovým domom umiestnených na parcelách č. XXXX - XXXX vedených na LV č. 1XXXX.

156. Podľa § 2 ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, do vlastníctva obcí prechádzajú z majetku Slovenskej republiky veci, okrem hnutelností patriacich orgánom miestnej štátnej správy, ku ktorým patrilo ku dňu účinnosti osobitného predpisu 3) právo hospodárenia národným výborom, na území ktorých sa nachádzajú.

157. Podľa § 2 ods. 2 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, veci, ku ktorým patrilo právo hospodárenia štátnym podnikom, rozpočtovým, príspevkovým organizáciám a drobným prevádzkárňam národných výborov, 6) ku ktorým prešla zakladateľská alebo zriaďovateľská funkcia na obec podľa osobitného predpisu, 7) prechádzajú z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú. Obce si vzájomné práva a povinnosti upravia zmluvne.

158. Podľa § 2 ods. 3 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, veci, ku ktorým patrilo právo hospodárenia štátnym podnikom, rozpočtovým a príspevkovým organizáciám a ku ktorým prešla zakladateľská a zriaďovateľská funkcia na ústredný orgán štátnej správy alebo na príslušný orgán miestnej štátnej správy, prechádzajú z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú, ak ústredný orgán štátnej správy alebo príslušný orgán miestnej štátnej správy prenesie svoju zakladateľskú alebo zriaďovateľskú funkciu na obec na základe dohody 8) alebo ak tak ustanoví osobitný predpis.

159. Podľa § 2 ods. 4 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, veci, ku ktorým patrilo právo hospodárenia štátnym podnikom, rozpočtovým a príspevkovým organizáciám a ku ktorým prešla zakladateľská a zriaďovateľská funkcia na ústredný orgán štátnej správy alebo na príslušný orgán miestnej štátnej správy, prechádzajú z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú, ak ústredný orgán štátnej správy alebo príslušný orgán miestnej štátnej správy prenesie svoju zakladateľskú alebo zriaďovateľskú funkciu na obec na základe dohody 8) alebo ak tak ustanoví osobitný predpis.

160. Podľa § 2 ods. 5 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ku ktorým patrilo ku dňu účinnosti osobitného predpisu 3) právo hospodárenia Stavoinveste, bývalej Výstavbe hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a bývalým okresným národným výborom za účelom zabezpečenia systému komplexnej bytovej výstavby, účelovej investičnej výstavby a individuálnej bytovej výstavby, prechádzajú do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú, okrem časti majetku, ktorý sa podľa § 3 písm. e) a f) tohto zákona nestáva majetkom obce.

161. Podľa § 2 ods. 6 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, veci uvedené v odseku 2 podliehajúce prevodom vlastníctva na iné právnické a fyzické osoby podľa osobitných predpisov, 9) sa stanú majetkom obce potom, čo sa podľa týchto predpisov rozhodne, že sa nezaradia do zoznamu 10) prevádzkových jednotiek určených na účely prevodu vlastníctva alebo ak sa z tohto zoznamu vylúčia, ako aj tie veci, ktoré sa nevydražia ani v opakovanej dražbe. Tieto veci nadobudne obec odovzdaním a ich prevzatím. Ustanovenia iných osobitných predpisov 11) sa v týchto prípadoch nepoužijú. Obec môže rozhodnúť, že uplatní postup podľa osobitných predpisov. 11a)

162. Podľa § 2 ods. 7 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, veci a majetkové práva podľa odsekov 1, 2 a 5 nadobúda obec dňom účinnosti tohto zákona.

163. Podľa ust. § 1 ods. 1 vyhl. č. 61/1986 Zb., táto vyhláška upravuje dočasnú správu národného majetku,

a) pri ktorom pri jeho nadobudnutí štátom nie je zrejmé, ktorá štátna organizácia ho má spravovať, alebo b) o ktorom sa zistí, že nie je v správe žiadnej štátnej organizácie. 1)

164. Podľa ust. § 1 ods. 2 vyhl. č. 61/1986 Zb., v dočasnej správe podľa odseku 1 písm. a) je národný majetok, ktorý štát nadobudol

a) výrokom súdu o prepadnutí majetku alebo o prepadnutí alebo zhabaní veci, 2)

b) výrokom národného výboru o prepadnutí alebo zhabaní veci, 3)

c) výrokom colnice o prepadnutí alebo zhabaní tovaru (veci), pripadnutím zvyšku výťažku z predaja tovaru (veci) a vzdaním sa tovaru (veci), 4)

d) darovaním nehnuteľnosti štátu, 5)

e) dedením alebo pripadnutím dedičstva štátu, 6)

f) pripadnutím nájdených, opustených alebo skrytých vecí štátu 7) alebo vydaním neoprávneného majetkového prospechu štátu, 8)

g) pripadnutím vecí občana štátu, 9)

h) vydržaním pozemku alebo jeho časti občanom v prospech štátu, 10)

i) výrokom súdu o pripadnutí plnenia štátu, 11)

j) pripadnutím predmetu úschovy štátu, 12)

k) výrokom štátneho notárstva o pripadnutí predmetu úschovy štátu, 13)

l) na základe iných skutočností uvedených v právnych predpisoch, 14)

m) na základe medzinárodných zmlúv (dohôd).

165. Podľa ust. § 2 ods. 1 vyhl. č. 61/1986 Zb., národný majetok uvedený v § 1 je v dočasnej správe okresného národného výboru alebo národného výboru jemu na roveň postaveného (ďalej len "okresný národný výbor"), 1) v obvode ktorého sa nachádza, ak táto vyhláška alebo osobitný predpis neustanoví inak.

166. Vykonaným dokazovaním ďalej bolo preukázané, že predmetná parcela XXXX/X bola vytvorená z pôvodných parciel XXXX o výmere XXXXX P. Y. XXXX o výmere 7.109 m² z pozemnoknižnej vložky 3XX, ktoré na základe osvedčenia ONV Prešov zo dňa XX.X.XXXX pripadli do vlastníctva štátu z dôvodu ich opustenia pôvodným vlastníkom P. K. na základe ust. § 453 ods. 2 v tom čase účinného Občianskeho zákonníka. Následne bola podaná aj žiadosť o zmenu právneho vzťahu k nehnuteľnosti s tým, že uvedené parc. č. XXXX Y. XXXX budú vedené v prospech Československého štátu v správe ONV Prešov. Okresný národný výbor v Prešove uvedené nehnuteľnosti mal v dočasnej správe v zmysle ust. § 1 ods. 2 vyhl. č. 61/1986 Zb. účinne od 1.1.1987 do 1.1.1994.

167. Napriek tomu, že vlastníctvo Československého štátu v správe ONV Prešov k predmetnej nehnuteľnosti bolo vedené iba na hluchom liste vlastníctva v súlade s ust. § 2 ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nehnuteľností, ku ktorým mali právo hospodárenia národné výbory prechádzajú z majetku štátu do vlastníctva obcí, na území ktorých sa nachádzajú. Z uvedeného dôvodu preto predmetná nehnuteľnosť prešla do vlastníctva žalovaného účinnosťou uvedeného zákona.

168. Zo všeobecného záväzného nariadenia Mesta Prešov XX/XXXX ako aj jeho stanoviská k výrubu drevín na predmetnej parcele zo dňa XX.X.XXXX nesporne vyplynulo, že predmetná parcela je priestorom pre vnútroblokovú zeleň, ktorá je podľa uvádzaného všeobecného záväzného nariadenia zeleňou obytných súborov, a ich správu zabezpečuje Mesto Prešov a vlastníci pozemkov.

169. Aj podľa všeobecného záväzného nariadenia Mesta Prešov č. X/XXXX, ktorým bolo zrušené VZN č. XX/XXXX o tvorbe, ochrane a údržbe zelene a jej súčasťou na území Mesta Prešov v článku 3. bodu 6 sa uvádza, že verejná zeleň je tvorená verejne prístupnými plochami zelene v majetku, najmä alebo

užívaní Mesta Prešov (parky, parčíky, zeleň námestí a verejných priestranstiev, rekreačné lúky a lesy, uličné stromoradia, zeleň obytných súborov, cestná zeleň pri mestských komunikáciách a podobne).

170. Ustanovenie § 451 Občianskeho zákonníka vyjadruje všeobecnú zásadu občianskeho práva, podľa ktorého sa nikto nesmie bezdôvodne obohatiť na úkor iného. Bezdôvodné obohatenie je pritom chápané ako záväzok, ktorým vzniká tomu kto sa obohatil, povinnosť vydať to, o čo sa bezdôvodne obohatil a ten, na koho úkor k obohateniu došlo, má právo požadovať vydanie predmetu bezdôvodného obohatenia. O bezdôvodné obohatenie ide vtedy, pokiaľ sa plnením niekomu dostalo majetkovej hodnoty vyjadrenej tým, že v jeho majetku došlo buď k zvýšeniu aktív alebo zníženiu pasív.

171. Je nesporné, že v rozhodnom období žalovaný k predmetnej nehnuteľnosti vykonával práva zodpovedajúce vlastníckemu právu s poukazom na ust. § 2 zák. č. 138/1991 Zb. a podľa ním vypracovaného územného plánu mala charakter verejného priestranstva plnením funkcie verejnej zelene, tzv. zelene bytových súborov - vnútroblokovej zelene.

172. Definícia verejného priestranstva bola obsahom jednak ust. § 30 ods. 2 zák. č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady, v zmysle ktorého verejným priestranstvom na účely tohto zákona sú verejnosti prístupné pozemky vo vlastníctve obce a jednak ustanovenia ust. § 8 ods. 4 zák. č. 369/1990 o obecnom zriadení, podľa ktorého majetok obce, ktorý slúži pre verejné účely (najmä miestne komunikácie a iné verejné priestranstvá), je verejne prístupný a možno ho obvyklým spôsobom používať, ak jeho používanie obec neobmedzila.

173. Súčasná práva teória chápe pod týmto pojmom užívanie všeobecne prístupných materiálnych statkov vopred neobmedzeným okruhom užívateľov. Musí ísť pritom o také užívanie, ktoré zodpovedá povahe a účelu statkov a ktoré nevyklučuje z podobného užívania toho istého statku iných, hoci aj potencionálnych užívateľov. Rozlišujú sa pritom dva druhy verejného užívania a to všeobecné a zvláštne.

174. Všeobecné užívanie nevyžaduje žiadne rozhodnutie správneho orgánu, nie je teda pre neho potrebné žiadne povolenie a okruh užívateľov je neobmedzený. Naproti tomu zvláštne užívanie vzniká na základe správneho rozhodnutia a len pre užívateľov v tomto rozhodnutí označených. Podľa teórie sú verejné priestranstvá ako materiálny statok jedným z možných predmetov verejného užívania a medzi ne patrí hlavne voda, pozemné komunikácie, krajina, les, ovzdušie, niektoré druhy energií a kmitočtové spektrum.

175. Aj keď vlastník má právo brániť sa všeobecnému užívaniu svojho majetku, vyňatím priestoru vlastnených súkromnými subjektmi a spĺňajúcimi zákonné znaky verejného priestranstva z verejno-právneho režimu verejného priestranstva by viedlo k podstatnému sťaženiu, či znemožneniu právnej regulácie spoločenských vzťahov, na ktorých má obec ako verejnoprávna korporácia verejný záujem.

176. Pokiaľ vlastní súkromný vlastník pozemok, ktorý spĺňa všetky znaky verejného priestranstva, je nutné akceptovať možnosť, že obec takýto pozemok prehlási za verejné priestranstvo.

177. V prípade, ak v občiansko-právnej rovine nie je upravené všeobecné užívanie verejného priestranstva zahŕňajúceho čo i len časti pozemkov vlastnícky patriaci tretej osobe, má to za následok vznik bezdôvodného obohatenia na strane obce plnením bez právneho dôvodu, lebo pokiaľ aj existuje právny dôvod užívania verejného priestranstva, neide o titul, podľa ktorého by obci vzniklo oprávnenie, aby takéto plnenie zo strany tretej osoby bolo poskytované bezplatne. Navyše podľa § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka je možné vo verejnom záujme vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť len na základe zákona a len pre tento účel a za náhradu. Preto by všeobecné užívanie verejného priestranstva zahrňujúce i pozemky súkromnej osoby malo za následok vyvlastnenie bez náhrady. (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 52/2009).

178. Na základe uvedeného je preto možné vyvodiť záver, že k bezdôvodnému obohateniu na strane obce dochádza aj vtedy, ak užíva pozemky ako verejné priestranstvo, ktoré jej vlastnícky nepatria, nielen vtedy, ak tieto správnym rozhodnutím za verejné priestranstvo vyhlási, ale i vtedy, ak sú vzhľadom na svoj charakter zo zákona verejným priestranstvom a sú predmetom verejného užívania.

179. Z predložených listinných dôkazov nesporne vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť bola žalovaným v rozhodnom období určená za verejnú zeleň na území v dokončenej bytovej zástavbe (zeleň obytných súborov - vnútrobloková zeleň) a svojím charakterom, tvarom a umiestnením bola určená k plneniu funkcií verejnej zelene a slúžila verejnosti k jej relaxácii ako aj k ďalšiemu využitiu a žalovaný disponujúc s touto nehnuteľnosťou si tak mohol plniť svoje verejné funkcie súvisiace s uspokojovaním potrieb občanov.

180. Aj samotné vyjadrenia svedkov - vlastníkov bytových jednotiek v danej lokalite, ktorí uviedli, že úpravu predmetnej parcely vrátane výsadby a údržby zelene zabezpečovali prevažne sami (žalovaný vykonával iba výsadbu a údržbu stromov), preukazujú, že žalovaný v rozhodnom období disponujúc uvedenou nehnuteľnosťou umožnil jej užívanie zo strany širokej verejnosti, t. j. vopred neobmedzenému okruhu užívateľov plniac si tak svoju verejnú funkciu súvisiacu s uspokojovaním potrieb občanov.

181. Žalovaný disponujúci teda majetkom právnej predchodkyne žalobcu v rozhodnom období mohol užívaním tohto pozemku plniť svoje verejné funkcie súvisiace s uspokojovaním potrieb občanov, čo je jeho povinnosť stanovená zákonom, ktorú by však inak musel plniť iným spôsobom, napr. obdobné pozemky s verejnou zeleňou na rovnaký účel kúpiť alebo prenajať, prípadne zeleň tu vysadiť. V takom prípade by žalovanému užívaním majetku na úkor právnej predchodkyne žalobcu majetkový prospech celkom určite nevznikol. Užívanie cudzieho majetku bez právneho dôvodu s povinnosťou vydať bezdôvodné obohatenie predstavuje všeobecné pojmie právneho princípu, ktorý je potrebné aplikovať na vopred bližšie neurčené prípady (§ 451 Občianskeho zákonníka). Pri posudzovaní vecí je treba rovnako vychádzať zo všeobecného chápania vlastníckeho práva ako práva, ktoré môže byť obmedzené len so súhlasom vlastníka, inak len na základe zákona.

182. V danej veci právna predchodkyňa žalobcu neudelila súhlas k užívaniu predmetného pozemku ako verejnej zelene v obytnej zástavbe. Podľa § 128 Občianskeho zákonníka je vlastník povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v nalievavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak.

183. Podľa odseku 2 tohto ustanovenia je možné vo verejnom záujme vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu. Ak teda predmetný pozemok v rozhodnom období nebol vo verejnom záujme vyvlastnený a jeho vlastník bol povinný strpieť obmedzenie svojho vlastníckeho práva tým, že jeho pozemok je užívaný pre potreby všetkých ako verejné priestranstvo - verejná zeleň v obytnej zástavbe, ale len za náhradu.

184. Na základe uvedených skutočností mal preto súd za preukázané, že na strane žalovaného vzniklo bezdôvodné obohatenie užívaním predmetnej nehnuteľnosti v rozhodnom období, vlastnícky patriacej právnej predchodkyne žalobcu ako verejného priestranstva, ktoré bolo predmetom verejného užívania.

185. Súdom I. inštancie ako aj odvolacím súdom bolo konštatované, že v rozhodnom období žalovaný k parcele č. 1508/1 vykonával práva zodpovedajúce vlastníckemu právu s poukazom na ust. § 2 zák. č. 138/1991 Zb. a podľa ním vypracovaného územného plánu ako aj VZN č. 58/1995 má charakter verejného priestranstva plnením funkcie verejnej zelene tzv. zelene bytových súborov - vnútroblokovej zelene.

186. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho pôdy a pôžitky a nakladať s ním.

187. Keďže v rozhodnom období právo zodpovedajúce vlastníckemu právu k uvedenej nehnuteľnosti vykonával žalovaný, je nepochybné, že právna predchodkyňa žalobcu bola vylúčená z výkonu všetkých práv vlastníka k tomuto predmetu vlastníctva, a preto jej vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

188. V danom prípade nie je možné vychádzať zo záveru znaleckého posudku č. X/XXXX vypracovaného Ing. U. W., podľa ktorého sa časť parc. č. XXXX/1 o výmere 270 m² nachádza za oplotením opustenej záhradárskej osady, keďže tento deklaruje stav nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znaleckého posudku a nie v rozhodnom období, teda v rokoch 2005 - 2006.

189. Okrem iného, ak žalovaný v rozhodnom období disponujúc uvedenou nehnuteľnosťou umožnil jej užívanie tretím osobám, ho nezbujuje povinnosti vydať bezdôvodné obohatenie za výkon práva zodpovedajúcemu právu vlastníckemu, ktoré okrem práva predmet vlastníctva užívať zahŕňa aj právo s ním nakladať napr. jeho odovzdaním do nájmu.

190. V danom prípade súd nemohol vychádzať zo správy VSD, a.s. predloženej žalovaným vo vzťahu obmedzení výkonu vlastníckeho práva k parcele č. 1518/1 ochranným pásmom nadzemného elektrického vedenia podľa § 43 zák. č. 251/2012 Z.z., ktorý nebol účinný v čase rozhodného obdobia k predmetu konania.

191. Okrem iného aj v zmysle záverov súkromného znaleckého posudku Technickej univerzity v Košiciach č. XX/XXXX, nadzemné elektrické vedenie umiestnené na parc. č. XXXX/1 nepredstavuje žiadne obmedzenia vo výkone vlastníckeho práva k parcele užívanej ako verejné priestranstvo.

192. Podľa § 100 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka. Nepremlčujú sa takisto práva z vkladov na vkladných knižkách alebo na iných formách vkladov a bežných účtoch.

193. Podľa § 107 Občianskeho zákonníka, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo. Ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, prihliadne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat'. Pri posudzovaní dôvodnosti uplatnenej námietky premlčania súd postupoval podľa občiansko-právnej úpravy premlčania a nie úpravy v Obchodnom zákonníku, nakoľko predmetom sporu nie sú nároky vyplývajúce zo záväzkových vzťahov štátu, územno-správnej jednotky alebo inej verejno-právnej inštitúcie pri zabezpečovaní verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky, ale ide o nároky vyplývajúce z vlastností stavby umiestnenej na cudzom pozemku.

Pri premlčaní práva na vydanie bezdôvodného obohatenia je stanovená kombinovaná premlčacia doba a to subjektívna a objektívna, pričom ich začiatok je stanovený odlišne na sebe nezávisle, ale subjektívna premlčacia doba môže plynúť iba v rámci objektívnej premlčacej doby, ktorú nemožno prekročiť.

194. Pre začiatok plynutia 2-ročnej subjektívnej premlčacej doby je rozhodujúci deň, keď sa oprávnený skutočne dozvedel, že na jeho úkor došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto na jeho úkor bezdôvodné obohatenie získal. Pre začiatok plynutia objektívnej 3-ročnej premlčacej lehoty je rozhodujúci okamih, keď k získaniu bezdôvodného obohatenia skutočne došlo.

195. Námietku premlčania vznesenú žalovaným podaním doručeným súdu dňa XX.X.XXXX (Č..D.. XXXX) súd vyhodnotil za nedôvodnú, keďže preukázateľne sa právny predchodca žalobcu pôvodnou žalobou doručenou súdu dňa XX.XX.XXXX domáhal vydania bezdôvodného obohatenia za obdobie od 21.5.2005 do 27.12.2006 vo výške 9.172.737,- Sk, avšak po čiastočnom späťvzatí podaním doručeným súdu dňa 3.XX.XXXX svoj návrh špecifikoval na základe záverov znaleckého posudku G.. P. Q. za r. 2005 vo výške 287,- Sk/m² ročne za obdobie od 24.10.2005 do 31.12.2005 v celkovej výške 966.870,- Sk a za r. 2006 vo výške 334,- Sk/m² ročne za obdobie od 1.1.2006 do 27.12.2006 v celkovej výške 5.973.533,- Sk, čo predstavuje celkovú sumu 6.940.403,- Sk, čo je pohľadávka zodpovedajúca uplatnenému nároku po čiastočnom späťvzatí žaloby vo výške 2.232.334,- Sk, v ktorej časti bolo konanie uznesením zo dňa 30.10.2007 s dátumom právoplatnosti 1.12.2007 zastavené.

196. Na základe uvedeného preto námietku premlčania vznesenú žalovaným súd vyhodnotil za nedôvodnú, keďže nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných nehnuteľností za obdobie od 24.10.2005 do 27.12.2006 bol uplatnený pred uplynutím 2-ročnej subjektívnej premlčacej lehoty.

197. Podľa vyhlášky č.492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku podľa prílohy č.3, všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom, v ktorom sa zohľadňuje všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku, úroková miera, koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie a obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

198. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnávaním sa dodržiavajú rovnaké zásady ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku podľa časti E bodu E.1. Bod E.1. stanovuje určenie všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou, podľa ktorého sa pri výpočte používa tzv. transakčný prístup a na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a pozemku ohodnocovaného. Hlavnými faktormi porovňovania sú faktory ekonomické (napr. dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.); faktory polohové (napr. miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.); faktory fyzické (napr. infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri pozemkoch ostatných). Podklady na porovnanie musia byť identifikovateľné, pričom sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu.

199. Z odôvodnenia odvolacieho súdu v obdobnej veci zo dňa 11.12.2012 pod sp.zn. 6 Co 75/2012 vyplýva, že nadobúdaním vlastníctva už k zastavaným pozemkom neide o konanie v rozpore s dobrými mravmi, ktoré by prichádzalo do úvahy, iba v prípade ak by takýto nadobúdateľ vlastnícke právo zneužíval, prípadne neprimerane obmedzoval iných, alebo iným škodil. Podľa odvolacieho súdu nie je dôvod na tak zásadný rozdiel pri priznávaní rovnakého práva medzi právnymi predchodcami, nadobúdateľa takéhoto pozemku a nadobúdateľom samotným. Rozdiel súvisí iba so zmenou vlastníka, pričom nadobúdateľovi pozemku reálne ide o pozemok, ktorý nemôže využiť a nie o pozemok zastavaný. Pokiaľ si takýto subjekt uplatňuje právo pozemku, má sa komparatistika týkať porovnateľných pozemkov v danom mieste a čase, z pohľadu ako by sa dali na trhu využiť; inými slovami povedané mesto zaberalo v spornom období pozemok a nie pozemok zastavaný. Poukázal na to, že jednou z okolností, ktorá môže determinovať výšku náhrady za užívanie nehnuteľností, patrí aj odplata za užívanie porovnateľného pozemku v odplatných zmluvných vzťahoch, preto je potrebné pri jej priznaní zohľadniť trhové podmienky nájomných vzťahov v danej lokalite a v období, za ktoré sa bezdôvodné obohatenie žiada.

200. Na základe vyššie uvedených skutočností preto súd z objektívneho hľadiska považoval za primeranú náhradu za užívanie predmetných nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu vo výške nájomného určeného znaleckým posudkom Slovenskej technickej univerzity v Bratislave č. X/XXXX, ktorá zohľadňovala trhové podmienky nájomných vzťahov v danej lokalite a v období, za ktoré sa bezdôvodné obohatenie žiada, nakoľko výška nájmu bola určená metódou porovňovania, teda kedy ide o priame stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu zo zmlúv uzatvorených na nájom za pozemky a nie inou metódou stanovovania nájmu zo všeobecnej hodnoty pozemku, nakoľko pri takomto výpočte sa rešpektujú trhové vplyvy a neide o metódu závislú len od hodnoty úrokovej miery ECB, ktorá v súčasnej dobe dosahuje temer nulové hodnoty so snahou o oživenie ekonomického vývoja po recesii.

201. Uvedeným znaleckým posudkom bola určená výška nájomného u predmetných pozemkov v r. 2005 v sume 13,58 Eur/m²/rok a za r. 2006 vo výške 13,98 Eur/m²/rok.

202. Uvedená výška nájomného korešponduje so závermi znaleckého posudku Technickej univerzity v Košiciach č. XX/XXXX v spojení so znaleckým posudkom č. X/XXXX, ktorý odvolací súd vyhodnotil za nepoužiteľný, nakoľko vychádzal z komerčných nájomných zmlúv s prihliadnutím na rozsah parciel v predmete konania.

203. V danom prípade súd dáva do pozornosti závery znaleckého posudku Technickej univerzity v Košiciach č. XX/XXXX, z ktorých vyplýva, že porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku, ktorou je m² plochy pozemku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň 3 pozemkov, pričom hlavné faktory porovňovania sú ekonomické, polohové a fyzické. Nie je preto potrebné mať relevantné zmluvy v podobných výmerách ako sú výmery porovnávaných (hodnotených) pozemkov. Aby sa predišlo skresleniu výslednej všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov z dôvodu neúmernej, resp. výrazne odlišnej hodnoty nájmu v niektorej zmluve pri jej malej výmere, je možné takúto zmluvu aj vylúčiť zo súboru predložených zmlúv alebo je možné použiť pri stanovení výslednej hodnoty VŠH nájmu váhový priemer, ktorý svojou podstatou započíta takú hodnotu v závislosti

na výmere pozemku, teda takáto hodnota nebude predstavovať výrazné zvýšenie VŠH pozemku zisteného porovnaním.

204. Aj znaleckým posudkom Slovenskej technickej univerzity v Bratislave č. 4/. bola jednotková hodnota nájmu predmetných pozemkov stanovená ako váhový priemer jednotkových hodnôt pozemkov.

205. V predmetnom konaní nie je možné použiť závery znaleckého posudku Ing. Evy E.j č. XX/XXXX s poukazom na závery znaleckého posudku Technickej univerzity v Košiciach č. XX/XXXX v zmysle ktorých sa znalkyňa pri vypracovaní znal. posudku dopustila niekoľkých závažných chýb. Jednak pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie použila redukujúci koeficient 0,40 s poukazom na vecné bremeno zapísané na LV pod V XXXX/XXXX, ktoré však v rozhodnom období v rokoch 2005 - 2006 neexistovalo. Zároveň výpočet ich všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou je nesprávny, keďže pri výpočte urobila viacero závažných chýb, ktoré sú popísané vyššie a tieto výrazne zmenili skutočnú všeobecnú hodnotu pozemkov zistenú porovnaním.

206. Nakoľko súd I. inštancie rozsudkom zo dňa XX.X.XXXX zamietol žalobu v časti nad sumu 213.944,44 Eur s poukazom na vznesenú námietku premlčania pri priznaní náhrady za užívanie predmetných nehnuteľností vychádzal z pôvodnej žaloby, ktorou si právny predchodca žalobcu uplatnil nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 287,- Sk/m²/rok za obdobie od 24.10.2005 do 31.12.2005 a vo výške 334,- Sk/m²/rok za obdobie od 1.1.2006 do 27.12.2006 v zmysle záverov znalec. posudku Ing. P. Q. Č.. XXX/XXXX.

207. Vzhľadom na závery znaleckého posudku č. X/XXXX vypracovaného G.. U. W. je nesporné, že v rozhodnom období parcela č. XXXX/2 o výmere 362 m², XXXX/3 o výmere 429 m² a XXXX/4 o výmere 535 m² boli v plnom rozsahu zastavané komunikáciami a chodníkmi vo vlastníctve žalovaného.

208. Na základe uvedeného, preto žalobcovi bola priznaná náhrada za ich užívanie vo výške 287,- Sk/m²/rok od 24.10.2005 do 31.12.2005 a vo výške 334,- Sk/m²/rok za obdobie od 1.1.2006 do 27.12.2006, čomu zodpovedá suma 508.929,- Sk, t.j. 16.893,34 Eur.

209. Uvedenú výšku náhrady súd považoval za primeranú aj vo vzťahu k parcele XXXX/1 v rozhodnom období o výmere 15467 m² užívanej žalovaným ako verejného priestranstva plnením funkcie verejnej zelene - tzv. zelene bytových súborov - vnútroblokové zelene. Aj v danom prípade súd považoval za správnu výšku bezdôvodného obohatenia rovnajúcu sa obvyklému nájomnému v danom mieste a čase za porovnateľný pozemok vyčíslenú vyššie citovaným znaleckým posudkom Slovenskej technickej univerzity v Bratislave. Ak totiž nie je špeciálne upravené užívanie pozemkov obcou na verejné účely, resp. nie je upravená zo zákona alebo iného všeobecne záväzného právneho predpisu výška nájmu, resp. stanovená jeho výška, musí sa vychádzať zo všeobecnej ceny nájmu. Neexistuje totiž žiadne zákonné ustanovenie, ktoré by obmedzovalo v tomto prípade výšku nájmu, alebo ktoré by reflektovalo skutočnosť užívania pozemkov vo verejnom záujme ako dôvod na zníženie výšky nájmu. Preto je nutné vychádzať len zo všeobecnej výšky nájmu určenej znalcom.

210. Na základe uvedeného preto žalobcovi bola priznaná náhrada za užívanie pozemku s parc. č. 1518/1 o výmere 15467 m² vo výške 287,- Sk/m² od 24.10.2005 do 31.12.2005 a vo výške 334,- Sk/m² za obdobie od 1.1.2006 do 27.12.2006, čomu zodpovedá suma 5.936.361,50 Sk, t.j. 197.051,10 Eur.

211. Uvedenú výšku náhrady súd vyhodnotil za primeranú, keďže dosahuje iba cca 80 % náhrady vyčíslenej znaleckým posudkom STU v Bratislave. Na porovnanie dáva do pozornosti, že žalovaný ako subjekt verejného práva je prijímateľom dane za užívanie verejného priestranstva zo strany fyzických ako aj právnických osôb vo výške od 0,10 Eur do 1,65 Eur/m² za každý aj začatý deň užívania (za predajné stánky, letné terasy a pod.), teda aj pri uplatnení najnižšej sadzby dane by jej výška za rok užívania verejného priestranstva na účely predpokladané všeobecným záväzným nariadením predstavovala sumu 36,50 Eur/m² ročne.

212. Podľa názoru súdu uvedená výška nájmu korešponduje aj s výškou nájmu, ktorú žalovaný požaduje za nájom pozemkov v jeho vlastníctve (niektoré užívané ako verejné priestranstvo) od fyzických ako aj právnických osôb vo výške 18,80 Eur/m²/rok (č. I. 1731); 16,60 Eur/m²/rok (č. I. 1733);

21,90 Eur/m²/rok (č. I. 1739); 10 Eur/m²/rok (č. I. 1740); 17,20 Eur/m²/rok (č. I. 1742); 16,60 Eur/m²/rok (č. I. 1746) a 18 Eur/m²/rok (č. I. 1748).

213. Právny predchodca žalobcu si pôvodne uplatnil nárok na zaplatenie úroku z omeškania pôvodne v sume 14,50 % ročne od 16.2.2007 do zaplatenia, avšak s poukazom a rozšírenie žaloby jeho výšku upravil na sumu 14,75 % ročne.

214. Súd I. inštancie rozsudkom zo dňa 15.4.2015 vyhovel žalobe o zaplatenie 213.944,44 Eur s 9,5 % úrokom z omeškania ročne od 16.2.2007 do zaplatenia a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol, pričom zamietajúca časť žaloby nebola napadnutá odvolaním. Z uvedeného dôvodu predmetom konania ostal nárok o zaplatenie 213.944,44 Eur s 9,5 % úrokom z omeškania ročne od 16.2.2007 do zaplatenia.

215. Keďže právny predchodca žalobcu preukázateľne vyzval žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia podaním zo dňa X.X.XXXX v lehote 7 dní od doručenia tohto návrhu, ktoré žalovaný prevzal 6.X.XXXX, súd vyhovel uplatnenému úroku z omeškania v súlade s ust. § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom v r. 2007, t.j. vo výške 2-násobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, v danom prípade vo výške 4,75 % k prvému dňu omeškania, teda v prospech žalobcu z uplatnenej náhrady bol priznaný úrok z omeškania vo výške 9,5 % ročne od 16.2.2007 do zaplatenia.

216. Podľa § 255 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

217. Podľa § 262 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Ak súd rozhoduje čiastočným rozsudkom alebo medzitýmnym rozsudkom, môže rozhodnúť, že o trovách konania bude rozhodnuté v rozsudku, ktorým rozhodne o všetkých uplatnených procesných nárokoch alebo o celom uplatnenom procesnom nároku.

218. O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 255 CSP a žalobcovi, ktorý bol úspešný v 70 % z hodnoty sporu a neúspešný v 30 % z hodnoty sporu, bol priznaný nárok na náhradu trov konania v percentuálnom rozdielne úspechu a neúspechu v spore, teda v rozsahu 40 %.

219. Keďže právny predchodca žalobcu žalobou doručenu súdu dňa XX.XX.2007 si pôvodne uplatnil nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 304.479,08 Eur (9.172.737,- Sk), pričom žalobcovi bolo priznané bezdôvodné obohatenie v rozsahu 213.944,44 Eur, čo predstavuje 70 % z hodnoty sporu, je jeho neúspech vo výške rozdielu uplatneného a priznaného nároku, čo predstavuje 30 % z hodnoty sporu.

220. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením postupom podľa § 262 ods.2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej.

221. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

222. Podľa § 253 CSP, ak strana v konaní navrhne vykonanie dôkazu, s ktorým sú spojené výdavky, súd jej môže uložiť povinnosť zložiť preddavok.

Ak súd ustanoví znalca a strane nebolo priznané oslobodenie od súdneho poplatku, najneskôr spolu s ustanovením znalca uloží povinnosť zložiť preddavok v rozsahu predpokladaných nákladov znaleckého dokazovania.

Ak strana v lehote určenej súdom preddavok nezloží, súd navrhnutý dôkaz nevykoná.

223. Na návrh žalovaného súd nariadil znalecké dokazovanie znalcom G.. W. uznesením zo dňa XX.X.XXXX (Č.. D.. XXXX) s povinnosťou zložiť preddavok na trovy znaleckého dokazovania vo výške 500 Eur.

224. Žalovaný podaním doručeným súdu dňa XX.X.XXXX sa odvolal proti povinnosti zložiť preddavok na znalecké dokazovanie. Uznesením zo dňa XX.X.XXXX s dátumom právoplatnosti XX.X.XXXX súd priznal znalcovi preddavkovane zo štátnych prostriedkov odmenu za vyhotovenie znaleckého posudku č. X/XXXX vo výške 470,67 Eur.

225. Súčasne uznesením zo dňa XX.X.XXXX na návrh žalovaného nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctva G.. B. E. na určenie všeobecnej hodnoty nájmu predmetných pozemkov s povinnosťou zložiť preddavok na znalecké dokazovanie vo výške 300 Eur. Aj proti uvedenému uzneseniu v časti zloženia preddavku žalovaný podal odvolanie.

226. Uznesením zo dňa XX.X.XXXX súd I. inštancie priznal znalkyni G.. B. E. za vypracovaný znalecký posudok č. XX/XXXX odmenu preddavkovane zo štátnych prostriedkov vo výške 479 Eur. Proti uvedenému uzneseniu podal odvolanie žalovaný.

227. V danom prípade súd priznal štátu voči žalovanému nárok na náhradu trov dôkazu nariadeného znaleckého dokazovania v oboch prípadoch vykonaného na jeho návrh ako neúspešnej strany sporu a to v rozsahu 100 %.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd v Prešove v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.