

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 13C/221/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8114220985
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Revický
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2018:8114220985.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom Mgr. Petrom Revickým v právnej veci žalobcu: I. U., T.: XX.X.XXXX, XXX XX Y. H. XXX, zastúpeného spoločnosťou KAIFER advokátska kancelária s.r.o., Fibichova 11, 040 01 Košice, proti žalovanému: Obec Lemešany, 082 03 Lemešany 186, zastúpenému spoločnosťou PALŠA A PARTNERI ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA spol. s r.o., Masarykova 13, 080 01 Prešov, o zaplatenie 4.500,- Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi sumu 3.020,55 Eur spolu s 8,15 %-ným úrokom z omeškania ročne z tejto sumy od 12.7.2014 do zaplatenia do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

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

Žalobca m á n á r o k voči žalovanej na náhradu trov konania v rozsahu 34%, o ktorých výške rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu 25.7.2014 sa žalobca domáhal, aby súd rozhodol o povinnosti žalovanej zaplatiť mu sumu 4.500,- Eur spolu s 8,15% úrokom z omeškania ročne zo sumy 4.500,- Eur odo dňa 12.7.2014 do jej zaplatenia a trovy konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. W., B. W.Z., B. C., evidovanej Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, zapísanej na W. Č.. XXX ako parcela reg. „C“ č. XXX/X - ostatné plochy o výmere 1.000 m² (ďalej len „nehnuteľnosť“), ktorú žalovaná užíva ako športový areál - ihrisko bez toho, aby poskytovala žalobcovi protiplnenie za užívanie cudzej nehnuteľnosti. Uviedol, že neposkytovaním náhrady ako protiplnenia za užívanie cudzej nehnuteľnosti dochádza k závažnému obmedzeniu vlastníckych práv žalobcu, v dôsledku čoho mu zostalo iba tzv. „holé vlastníctvo“ bez možnosti užívať vlastný pozemok alebo brať za jeho užívanie zo strany žalovanej náhradu. Poukázal na to, že vyzval žalovanú Výzvou na uhradenie náhrady za užívanie nehnuteľnosti zo dňa 2.7.2014 na úhradu finančnej náhrady za užívanie predmetnej nehnuteľnosti, t.j. peňažného plnenia vo výške 4.500,- Eur, ktoré predstavuje protiplnenie za užívanie predmetnej nehnuteľnosti žalovanou za obdobie od 1.7.2011 do 30.6.2014, a ktoré zodpovedá súčinu rozsahu výmery nehnuteľnosti a sumy 1,50 Eur ročne za 1 m² s tým, že peňažné plnenie požadoval zaplatiť v lehote 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia tejto výzvy. Vzhľadom na skutočnosť, že do podania žaloby si žalovaná nespĺnila svoju povinnosť, domáha sa zaplatenia peňažného plnenia za obdobie 3 roky spätne od podania tejto žaloby vo výške 4.500,- Eur, ktoré predstavuje súčin rozsahu výmery nehnuteľnosti a sumy 1,50 ročne za 1 m², ktorá by sa v danom mieste a čase, s prihliadnutím na účel a spôsob užívania, platila za porovnateľné užívanie cudzej nehnuteľnosti.

3. Žalovaná so žalobou nesúhlasila a navrhla ju zamietnuť. Vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe uviedla, vo vzťahu k doručeniu výzvy zo dňa 2.7.2014, že táto im bola doručená 4.7.2014, na ktorú reagovali písomným podaním zo dňa 4.7.2014 a uviedli svoje stanovisko. Má za to, že na užívanie nehnuteľnosti majú riadny, zákonom daný právny titul - vecné bremeno zriadené zákonom, a to počnúc rokom 2009, k čomu poukázala na „príslušné ustanovenia zák. č. 66/2009 Z.z.“. Uviedla, že keďže si žalobca uplatňuje nárok za obdobie troch rokov spätne od podania návrhu, teda od 12.7.2014, má za to, že takto uplatnený nárok nie je uplatnený včas a vzniesla námietku premlčania, a ďalej že namieta aj výšku uplatneného nároku, vyčísleného na „1,50 Eur ročne za 1 m² bez akéhokoľvek zdôvodnenia a racionálneho vysvetlenia a zdokumentovania“. Uviedla, že ak si žalobca uplatňuje nárok z titulu vydania bezdôvodného obohatenia, ide podľa nej o nedôvodný nárok s poukazom na zák. č. 66/2009 Z.z., ktorý je účinný dňom 1.3.2009, a ak si žalobca uplatňuje odplatu za zákonom zriadené vecné bremeno, ide o oneskorene uplatnený nárok a vznáša námietku premlčania. Ak by súd neakceptoval uvedenú právnu obranu, uviedla, že dáva „do pozornosti súdu možnosť vykonať dôkaz - znalecké dokazovanie súdnym znalcom, ktorý by na prípadný pokyn súdu určil v znaleckom posudku skutočnú a reálnu hodnotu odplaty za zákonom zriadené vecné bremeno“, keďže v žiadnom prípade nemôže byť podľa jej názoru vec právne posúdená ako protiprávne užívanie, či bezdôvodné obohatenie sa obce na úkor vlastníka.

4. V replike k vyjadreniu žalovanej žalobca vo vyjadrení zo dňa 12.7.2016 (č.l. 87 spisu) uviedol, že v predmetnej právnej veci nevzniklo a objektívne ani nikdy nemohlo vzniknúť zákonné vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Z.z., z ktorého odvodzuje žalovaná oprávnenosť užívania predmetnej nehnuteľnosti žalobcu. Poukázal pri tom na ust. § 4 ods. 1 tohto zákona (podľa ktorého „Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou...“) s tým, že vychádzajúc z gramatického výkladu tohto ustanovenia je podľa neho zrejmé, že zákonodarca viaže vznik zákonného vecného bremena na základe tohto zákona na dve právne skutočnosti, a to na nadobudnutie účinnosti tohto zákona a na neexistenciu iného zmluvne dohodnutého práva medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, pričom pre vznik zákonného vecného bremena vyžaduje kumulatívne splnenie oboch vyššie uvedených skutočností. Žalobca ďalej uviedol, že z časového hľadiska spája zákonodarca vznik zákonného vecného bremena výlučne s dňom účinnosti tohto zákona, resp. spomenutého ustanovenia, a nerozširuje možnosť vzniku zákonného vecného bremena aj na iný okamih, resp. inú právnu skutočnosť, než je deň nadobudnutia účinnosti tohto zákona (s tým, že ak by mal zákonodarca v úmysle pripustiť možnosť vzniku zákonného vecného bremena v prospech vlastníka stavby aj v čase neskoršom ako v deň nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nepochybne by takúto zákonnú podmienku vzniku vecného bremena upravil expressis verbis priamo v zákone), a že z vecného hľadiska podľa žalobcu spája zákonodarca ako s druhou kumulatívnou podmienkou pre vznik zákonného vecného bremena absenciu iného zmluvne dohodnutého práva medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, z ktorého by ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. vyplývalo v prospech vlastníka stavby právo držby a užívania cudzej nehnuteľnosti, t.j. pozemku (s tým, že ak by došlo k zániku takto zmluvne dohodnutého užívacieho práva medzi zmluvnými stranami po dni, kedy nadobudol účinnosť zákon č. 66/2009 Z.z., tak zákonodarca stanovil, že ďalšia úprava vzájomných práv spojených s užívaním nehnuteľností v tomto prípade bude iba na uvedených subjektoch a nebude podliehať obmedzeniu vlastníckeho práva zriadením zákonného vecného bremena, a to preto, že zákon v dotknutom ustanovení neumožňuje vznik zákonného vecného bremena v prípade zániku zmluvne dohodnutého užívacieho práva po dni účinnosti tohto zákona).

5. Žalobca k tomu ďalej uviedol, že ku dňu 1.7.2009, t.j. ku dňu s ktorým zákon č. 66/2009 Z.z. spája z časového hľadiska vznik zákonného vecného bremena, trval medzi právnou predchodkyňou žalobcu a žalovanou nájomný vzťah zmluvne dohodnutý nájomnou zmluvou č. 1/2004 zo dňa 19.10.2004 s tým, že uvedený nájomný vzťah právna predchodkyňa žalobcu vypovedala výpoveďou zo dňa 28.5.2009, podanou zo strany právnej predchodkyne žalobcu na pošte dňa 11.6.2009. Uviedol, že s prihladením k tomu, že uvedený nájomný vzťah mohol na základe uvedenej výpovede zo dňa 28.5.2009 skončiť najskôr uplynutím 6 mesačnej výpovednej lehoty dňa 31.12.2009, je podľa neho nepochybným, že v predmetnej právnej veci neboli kumulatívne naplnené všetky zákonom požadované podmienky pre vznik zákonného vecného bremena v zmysle ust. § 4 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z.z., a žalovaná obec tak nemohla užívať predmetnú nehnuteľnosť žalobcu titulom zákonného vecného bremena, na ktoré sa vo svojom vyjadrení odvoláva. K námietkam vo vzťahu k výške uplatneného nároku žalobca poukázal na znalecký posudok číslo 148/2015 zo dňa 13.7.2015 vyhotovený znalcom V. I. za účelom

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti žalobcu a uviedol, že v zmysle predmetného znaleckého posudku bola všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená vo výške 28.600,- Eur. Vychádzajúc z uvedeného je teda podľa žalobcu zrejmé, že žalobcom uplatnený nárok čo do výšky požadovaného peňažného plnenia (1,5 Eur ročne za 1 m²) je v danom mieste a čase, s prihliadnutím na účel a spôsob užívania nehnuteľnosti primeraný, ba dokonca nižší, než by bol žalobca s prihliadnutím na ustálenú prax oprávnený požadovať. Poukázal na súdnu prax, ktorá sa podľa neho ustálila na názore, že peňažné plnenie za užívanie cudzej nehnuteľnosti sa poskytuje vo výške zodpovedajúcej 1/10 z hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, čo by podľa neho v predmetnej právnej veci malo predstavovať sumu vo výške 2,86 Eur ročne/1m², k čomu zároveň poukázal na rozsudok Okresného súdu Žilina sp. zn. 2C/208/2009 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 5Co/447/2012 (kde súd mal podľa žalobcu za to, že 10% z hodnoty ceny pozemku zodpovedá sume ročného nájomného). Následne na pojednávaní (č.l. 128) žalobca poukázal aj na znalecký posudok k výpočtu nájomného, ktorý sa týka vedľajšej parcely s tým, že táto je kvalitatívne rovnaká, a že podľa znaleckého posudku (porovnaj aj č.l. 140) by primeraná výška nájomného v období od 1.7.2011 do 31.12.2012 bola vo výške 2,338 Eur/m², v roku 2013 vo výške 2,206 Eur/m² a v roku 2014 vo výške 2,126 Eur/m². Poukázal na to, že táto suma, tak ako bola vypočítaná znalcom, je vyššia ako si uplatňuje za m² porovnateľnej parcely v tomto konaní, a že tento znalecký posudok je známy druhej strane od momentu, keď jej ho súd doručil v konaní v inom súvisiacom prípade N. U..

6. Žalovaná písomným podaním zo dňa 30.1.2017 navrhla, aby súd vo veci k okolnostiam nájomnej zmluvy, na ktorú poukazuje sám žalobca, a jej platnosti a výpovede (pozn. súdu: hoci vo vzťahu k týmto okolnostiam žiadne s tým súvisiace tvrdenia, ktoré by mali byť výsluchom svedkov preukázané, dovtedy neuviedla, viď § 197 ods. 2 CSP), vypočul pôvodnú vlastníčku nehnuteľností a zmluvnú stranu nájomnej zmluvy - pani Z. U., a vtedajšieho starostu obce pána V. N. H.. Neskôr však na základe výzvy súdu žalovaná špecifikovala, že títo svedkovia by mali vypovedať (len) o svojich (právnych) názoroch (či považovali písomné výpovede nájomnej zmluvy za také, ktoré jednostranne ukončili nájomný vzťah), a žalovaná na pojednávaní svoje tvrdenia o dôvodoch neplatnosti napokon špecifikovala v podstate výlučne iba právnymi dôvodmi (tak, ako je to uvedené nižšie, viď bod 7. tohto odôvodnenia) aj podľa vyjadrenia žalobcu zo dňa 17.2.2017 - ktoré bolo žalovanej doručené (spolu s výzvou v zmysle ust. § 150 ods. 2 CSP na doplnenie skutkových tvrdení, z ktorých alternatívne odvodzovala neplatnosť výpovede z roku 2006 a neplatnosť výpovede z roku 2009) a proti ktorému nenamietala, bolo napokon v tejto súvislosti sporné iba právne posúdenie veci (posúdenie trvania nájomného vzťahu a výpovede z nájmu) a nie skutkové okolnosti (tvrdenia) s tým súvisiace, a preto súd tieto výsluchy (v súvislosti s konkrétnymi následnými skutkovými tvrdeniami žalovanej ako nepodstatné) nevykonal.

7. Na pojednávaní žalovaná strana doplnila (č.l. 129 spisu), že podľa jej názoru môže trvať aj nájom, a to podľa pôvodnej nájomnej zmluvy z roku 2004, pretože podľa výpovede z nájmu v roku 2009 pôvodná vlastníčka nehnuteľností vypovedala nájom z nehnuteľností, ktoré už nevlastnila, a v takom prípade sú ochotní nárok na nájomné uznať a tento v celom rozsahu zaplatiť. Poukázala na to, že v inom rozhodnutí krajský súd povedal, že výpoveď z roku 2006 tejto nájomnej zmluvy je neplatná. Majú za to, že nájomný pomer teda trval. Výpoveď (z nájmu) z roku 2009 je podľa nich neplatná, nakoľko ju učinila Z. U., ktorá nebola vlastníčkou celej nehnuteľnosti. Žalovaná namietala aj výšku teoretického nájomného s tým, že znalecký posudok predložený na pojednávaní nekorešponduje s realitou.

8. Na osobitnú písomnú výzvu súdu zo dňa 2.11.2017 (ktorou súd žalovanú stranu vyzval, aby v zmysle ust. § 150 ods. 2 a § 151 ods. 2 CSP v lehote 15 dní písomne vyjadrila aká je výška primeranej odplaty za užívanie predmetnej nehnuteľnosti a zároveň predložila dôkazy na preukázanie svojich tvrdení), žalovaná písomným podaním zo dňa 10.11.2017 uviedla iba všeobecne a nepriamo, že žalobcom uplatnený nárok nemožno považovať za primeranú odplatu a primeraná odplata za užívanie predmetnej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu je podľa jej názoru suma rovnajúca sa písomne dohodnutej zmluvnej odplate medzi právnou predchodkyňou žalobcu a žalovanou (viď aj § 132 ods. 2 CSP), prípadne nanajvýš rovnajúca sa skutočnej hodnote predstavujúcej odplatu za právo zodpovedajúce vecnému bremenu (ktorú nijako neuviedla). Výšku primeranej odplaty za užívanie predmetnej nehnuteľnosti, hoci všeobecne spochybňovala tvrdenia žalobcu (§ 151 ods. 2 CSP), teda vlastné tvrdenie o predmetnej skutkovej okolnosti žalovaná, aj napriek osobitnej výzve súdu, sama jednoznačne neuviedla). V tejto súvislosti pritom súd pre úplnosť poukazuje aj na to, že „Všeobecné, vágne a paušálne tvrdenia žalobcu (pozn. súdu: a nepochybne aj žalovaného) neumožňujú súdu ich vecné preskúmanie a nie sú spôsobilé byť predmetom dokazovania. Takéto nesubstancované

prejavu žalobcu súd v konaní legitímne opomenie a nevykonáva vo vzťahu k ich pravdivosti žiadne dokazovanie.“ (in: Števíček, M., Fícová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 670.). „Dokazovaním v sporovom konaní sa má preukázať to, čo strany tvrdili, a nie zisťovať to, čo strany netvrdili. Dokazovanie nemá slúžiť strane sporu na to, aby prostredníctvom neho zistila, či (náhodou) existujú skutočnosti v jej prospech (tzv. fishing expectations)“ (in: tamtiež, s. 571).

9. Na nasledujúcom pojednávaní (č.l. 177 spisu) - po tom, čo súd na pojednávaní dňa 24.3.2017 v zmysle ust. § 181 ods. 2 CSP vyslovil predbežné právne posúdenie veci (v rámci ktorého uviedol, že nevidí dôvod neplatnosti výpovede z nájmu ohľadom dotknutej nehnuteľnosti poukazom na to, že ak by neplatnosť tejto výpovede mala byť spôsobená len tým, že právny predchodca žalobcu Z.. U. vypovedala nájom ako nevlastníčka časti pôvodnej nehnuteľnosti uvedenej vo výpovedi z nájmu, no bola v tom čase vlastníčkou tej časti tejto nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania, muselo byť z hľadiska určitosti tohto právneho úkonu každému zrejmé, že vyjadrila úmysel nepokračovať v nájme tej časti, ktorú vlastnila) - žalovaná vyššie uvedené námietky (tvrdenia o neplatnosti výpovede a trvaní nájomného vzťahu) redukovala s tým, že súhlasí s predbežným právnym názorom súdu tak, že je pravdou, že v čase vstúpenia platnosti a účinnosti tohto zákona (66/2009) bol tam právny titul k užívaniu uvedeného pozemku na základe nájomnej zmluvy a až po prijatí tohto zákona došlo k ukončeniu tohto právneho vzťahu, avšak poukázala na to, že sa tak stalo mimo vôle žalovanej. Odvolala sa na účel zákona, ktorým bolo podľa nej poskytnúť ochranu obciam a v podstate len uprednostniť súkromnoprávne dohody medzi obcami a oprávnenými osobami tak, že po ich ukončení by mala vlastne vždy nastúpiť ochrana podľa tohto zákona, a vecné bremeno by podľa nej trvalo dovtedy, kým by sa nenašla spoločná vôľa na inom vyriešení tohto vzťahu.

10. Žalobca vo vzťahu k obrane žalovanej na pojednávaní uviedol, že nikoho nemožno nútiť zotrvať v súkromnoprávnom vzťahu ináč než za podmienok dojednaných, že nič nebránilo obci upraviť vzťahy medzi stranami inak, prípadne dojednať aj nanovo nájomné vzťahy, a poukázal na to, že k ukončeniu nájmu nedošlo okamžite a bola tam aj šesťmesačná výpovedná lehota, ktorú považuje rovnako tak za dostatočnú na prípadné iné upravenie súkromnoprávných vzťahov. Vo vzťahu k primeranosti odplaty za užívanie nehnuteľnosti (tak, že obvyklá cena ročného nájomného sa určuje vo výške 10% z hodnoty nehnuteľnosti) žalobca poukázal aj na rozhodnutie Krajského súdu Prešov 2Co/161/2015.

11. Žalovaná strana sa na pojednávaní následne k tomuto stanovisku žalobcu už nevyjadrila a k veci (nad rozsah svojich predchádzajúcich vyjadrení) ďalej uviedla už len to, že v danom prípade ide o odplatu zodpovedajúcu vecnému bremenu a nie nájmu s tým, že výška danej odplaty musí byť podľa jej názoru stanovená nie na základe nájmu, ale práve na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu.

12. Súd sa oboznámil so žalobou a všetkými prostriedkami procesného útoku a obrany, ktoré strany sporu počas konania uplatnili, vykonal dokazovanie všetkými predloženými listinnými dôkazmi, ktorých odpis bol stranám sporu v priebehu konania doručený (a preto ich na pojednávaní osobitne nečítal, viď § 204 CSP), a na základe zhodných (resp. nepopretých) tvrdení rozhodujúcich skutočností (§ 132 ods. 1, § 151 a § 186 ods. 2 CSP) a vykonaných dôkazov zistil tento podstatný skutkový stav:

13. Medzi stranami nebolo sporné (§ 151 ods. 1 CSP), že žalobca je výlučným vlastníkom pozemku, ktorý žalovaná obec užíva ako súčasť športového areálu - ihrisko, a ktorý spadá do kategórie pozemkov podľa § 1 ods. 1 resp. ods. 2 zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky (ďalej len „zákon o majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov“, alebo aj „ZoMUP“), teda že ide o pozemok pod stavbou zahŕňajúci aj príslušnú plochu, resp. o pozemok na ktorom je športový areál (pozemok pod stavbou), ktorá prešla z vlastníctva štátu na žalovanú obec podľa osobitného predpisu.

14. Medzi stranami napokon nebolo sporné ani to, že žalovaná obec mala v minulosti, s trvaním aj ku dňu účinnosti ZoMUP, k tomuto pozemku zmluvne dohodnuté užívacie právo na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s predchádzajúcou vlastníčkou tohto pozemku (právnou predchodkyňou žalobcu), a že tento nájomný vzťah zanikol až následne (po dni účinnosti ZoMUP) na základe výpovede z nájmu danej žalovanej právnou predchodkyňou žalobcu v roku 2009, a že v roku 2011 a neskôr v čase, za ktorý si žalobca uplatňuje náhradu za užívanie tohto pozemku (3 roky spätne pred podaním žaloby), už tento nájomný vzťah netrval. Sporná tak zostala len otázka právneho režimu tohto pozemku (oprávnenie

žalovanej na jeho užívanie) a eventuálna výška primeranej náhrady za jeho užívanie za čas 3 rokov pred podaním žaloby, ktorú žalobca riadne vyčíslil (tvrdil) vo výške 1,50 Eur/m² ročne, a ktorú pritom žalovaná v konečnom dôsledku, tak ako je vysvetlené nižšie, žiadnym konkrétnym tvrdením vlastného vnímania primeranej náhrady, napokon vlastne ani relevantne (účinne) nepoprela.

Všeobecné východiská

15. Podľa § 1 ods. 1 ZoMUP - tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „pozemok pod stavbou“).

16. Podľa § 1 ods. 2 ZoMUP - tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, športový areál alebo verejná zeleň, ak tento cintorín, športový areál alebo verejná zeleň prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu.

17. Podľa § 4 ods. 1 veta prvá ZoMUP - ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok.

18. Podľa § 4 ods. 2 ZoMUP - vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

19. Podľa § 451 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. (ďalej len „OZ“) kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

20. Podľa § 451 ods. 1 OZ - 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.

21. Majetkovým prospechom získaným bez právneho dôvodu pritom treba nepochybne rozumieť aj prospech z toho, že majetok toho, kto nejaké plnenie bez právneho dôvodu prijal a užíval (spotreboval), sa nezmenšil o to, čo by na to inak obvykle vynaložiť musel (primerane viď aj § 458 OZ). Uvedený záver vyplýva aj z komentovanej odbornej literatúry, podľa ktorej „Cieľom právnej úpravy bezdôvodného obohatenia v Občianskom zákonníku (ale aj v iných právnych predpisoch súkromného práva; v menšej miere sa tento inštitút vyskytuje aj v normách práva verejného) je reparácia nerovnováhy, ku ktorej dochádza bez relevantného právneho dôvodu v majetkovej sfére subjektov právnych vzťahov. ... Primárnou funkciou právnej úpravy bezdôvodného obohatenia je tak náprava nespravodlivej majetkovej nerovnováhy vzniknutej z titulu absencie relevantného právneho dôvodu. ... Charakter výpočtu jednotlivých skutkových podstát bezdôvodného obohatenia je len exemplifikačný. ... Uvedený záver argumentačne rezultuje aj z jednoznačnej preferencie ústavnokonformného a teleologického výkladu právnych noriem. Zákaz bezdôvodného obohacovania sa je totiž len derivátom absolútneho subjektívneho práva vlastníť majetok, resp. pokojne ho užívať (porovnaj čl. 1 dodatkového protokolu č. 1 k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd). Každé ustanovenie Občianskeho zákonníka <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgy2f6nbq>>, a teda i ustanovenia o bezdôvodnom obohacovaní sa, je preto potrebné vykladať tak, aby tento výklad nespochyboval ústavou a Dohovorom garantované práva. Výklad vychádzajúci z taxatívneho charakteru výpočtu jednotlivých skutkových podstát bezdôvodného obohatenia tak neprimerane reštriktívne obmedzuje jedno zo základných absolútnych subjektívnych práv, právo vlastníť majetok. Ak by určité správanie sa subjektov práva nebolo možné subsumovať pod niektorú z osobitných skutkových podstát bezdôvodného obohatenia (§ 451 ods. 2 a § 454 OZ <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgy2f6nbqfzygc4tbm5zgczrngq2ti>>), nevzťahoval by sa príkaz na majetkovú

reštitúciu podľa § 451 ods. 1 na takéto konanie. Zmyslom právnej úpravy bezdôvodného obohatenia je však zabezpečenie nápravy nespravodlivo získanej majetkovej výhody, preto je doslovný gramatický výklad jednotlivých ustanovení Občianskeho zákonníka <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgy2f6nbq>> neprípustný“. (in: Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I., II. § 1 ? 880. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1587-1597).

22. Podľa § 458 OZ - musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

23. Podľa § 100 ods. 1 OZ - právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

24. Podľa § 107 ods. 1 OZ - 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.

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

26. Podľa § 517 ods. 1 veta prvá OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Podľa § 517 ods. 2 OZ ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis. Podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení platnom v čase vzniku omeškania - výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Právne posúdenie

25. Vychádzajúc z predmetu právnej úpravy vymedzeného v § 1 ZoMUP, jeho doslovného znenia i všeobecných princípov primeranosti, proporcionality a spravodlivosti výnimočného (núteného) obmedzenia vlastníckeho práva by malo byť zrejmé, že účelom tohto zákona, v rámci výnimočnej úpravy vzťahov medzi obcami ako vlastníkami stavieb, ktoré prešli do ich vlastníctva podľa osobitných predpisov, a vlastníkmi pozemkov, na ktorých tieto stavby stoja, bolo síce urgentne (okamžite), no len podporne a prechodne (dočasne) aktuálne ku dňu účinnosti tohto zákona dočasne a čiastočne (bez vyriešenia všetkých súvislostí - najmä napr. náhrady) upraviť ich pomery a užívanie týchto stavieb, ak v čase nadobudnutia účinnosti tohto zákona (inak by údaj „ku dňu účinnosti tohto zákona“, uvedený v hypotéze právnej normy, nemal žiaden význam a bol úplne obsolentný) neboli zmluvne upravené inak. Bolo tomu tak zjavne preto, aby tieto stavby (vrátane vstupu na cudzí inak nevysporiadaný pozemok) bolo možné aktuálne bez zbytočného odkladu (bezodkladne) v čase nadobudnutia účinnosti tejto právnej úpravy aspoň dočasne (do inej úpravy pomerov - či už v rámci pozemkových úprav, alebo napr. do dojednanja nájmu) užívať.

26. Zákon tak zriadil a zabezpečil obci dočasné právo zodpovedajúce vecnému bremenu tieto nehnuteľnosti užívať (nie trvalé vecné bremeno - viď aj § 4 ods. 2 ZoMUP o povinnosti vlastníka strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu najdlhšie do vykonania pozemkových úprav). Ako však pritom vyplýva z gramatického výkladu, a v zmysle spravodlivého a primeraného usporiadania vzťahov aj podľa vyššie uvedeného mimoriadneho a dočasného účelu zákona (nie tak, aby vlastníkov pozemkov obmedzoval kedykoľvek, opakovane a prakticky na trvalo - ak by obce de facto neboli ničím nútené toto usporiadanie riešiť), ale len ak v tom čase tieto vzťahy neboli upravené inak.

27. V danom prípade však, tak ako to vyplýva zo zisteného skutkového stavu, ktorý medzi stranami napokon ani nebol sporný, ku dňu účinnosti tohto zákona bola medzi obcou ako vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku uzavretá nájomná zmluva (žalovaná mala k pozemku zmluvne dohodnuté iné právo), situácia nebola urgentná (nevyžadovala si zásah štátu), ust. § 4 ods. 1 ZoMUP na tento pozemok nedopadá (porovnaj aj uznesenie KSPo sp. zn. 6Co/11/2016, bod 15. jeho odôvodnenia), a

právo zodpovedajúce vecnému bremenu žalovanej k tomuto pozemku (ku dňu účinnosti tohto zákona) preto nevzniklo. Žalovaný v tom čase mohol tieto pozemky užívať a budúcu situáciu mohol a mal primerane riešiť (opätovne pritom treba zdôrazniť, že pri zrejmom gramatickom i spravodlivom výklade tohto zákona jeho účelom bola iba urgentná a dočasná okamžitá ochrana obce, resp. užívania stavby vo verejnom záujme, a že vlastníka pozemku v zmysle základných práv a slobôd nemožno, a to ani zákonom, obmedziť resp. vylúčiť z užívania jeho nehnuteľnosti neprimerane - absolútne). Ak sa tak nestalo a jeho zmluvné dohodnuté právo následne zaniklo, právo zodpovedajúce vecnému bremenu (ktoré zákonodarca zriaďoval iba dočasne a ku dňu účinnosti tohto zákona) následne už nevzniklo.

28. Vzhľadom na to, ak žalovaná predmetný pozemok (ako súčasť športového areálu) po ukončení nájomnej zmluvy užívala, užívala ho bez právneho dôvodu, a na úkor žalovaného sa tak o to, čo by inak pri obdobnom obvyklom oprávnenom užívaní v následnom období na to musela vynaložiť (nájom) obohatila, a musí to vlastníkovi vydať (nahradiť). „Neoprávnený majetkový prospech vzniká predovšetkým tak, že sa doterajší majetok obohateného rozmnoží o nové majetkové hodnoty; môže však spočívať aj v tom, že sa jeho doterajší majetok nezmenšil, hoci by k tomu inak došlo, kedy bol obohatený plnil svoje povinnosti,“(R 25/1985). Právo vlastníka pozemku na vydanie bezdôvodného obohatenia od obce za užívanie tohto pozemku bez právneho dôvodu za 3 roky spätne pred podaním žaloby je tak dané (porovnaj aj rozsudok OS PO sp. zn. 9C/195/2014).

29. Okrem toho (napokon), ak by sme aj prijali úvahu žalovanej o tom, že v zmysle ZoMUP jej aj neskôr vzniklo a má právo zodpovedajúce vecnému bremenu (avšak nepochybne iba dočasné, viď § 4 ods. 2 ZoMUP) držať a užívať tento pozemok, za ktoré však (tak ako to počas konania prezentovala a tvrdila aj samotná žalovaná) by vlastníkovi pozemku mala patriť náhrada, takáto náhrada za právo zodpovedajúce vecnému bremenu by spravodlivo nemohla byť iba jednorazová, nakoľko toto právo by nebolo trvalé a rozsah jeho trvania (závislý od následnej vôle a návrhu vlastníka stavby na začatie konania o pozemkových úpravách, viď § 3 ods. 1 ZoMUP, i prípadnej aktivity vlastníka stavby v takomto konaní) vopred daný, a spravodlivo by sa tak musela určovať postupne (opakovane) podľa dĺžky jeho trvania, čo by ale vo výsledku pre účastníkov zrejme znamenalo obdobnú opakovanú peňažnú náhradu za trvanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k tomuto pozemku (závislú od dĺžky držby a užívania) ako pri náhrade za neoprávnené užívanie tohto pozemku bez právneho dôvodu, ku ktorému dospel súd v tomto prípade.

30. Súd pritom, a to v súvislostiach celého uplatneného nároku, opätovne zdôrazňuje, že právo nemožno vykladať bez zohľadnenia jeho účelu (najmä vo vzťahu k otázkam vyrovnania zjavnej majetkovej nespravodlivosti a tzv. holého vlastníctva. „Ako ústavne nesúladne (porušujúce základné práva) ústavný súd hodnotí aj rozhodnutia všeobecných súdov, ktorými boli zákony a podzákonné úpravy (vrátane noriem týkajúcich sa výkladu alebo platnosti právneho úkonu) interpretované v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti napr. v dôsledku prílišného formalizmu (IV. ÚS 192/08, IV. ÚS 1735/07, I. ÚS 26/2010).“ (nález Ústavného súdu SR zo dňa 28.4.2014, sp. zn. IV. ÚS 15/2014).

31. Súdu tak zostávalo vyriešiť už len výšku primeranej náhrady za užívanie pozemku. Žalobca ju vyčíslil na sumu 1,50 Eur/m² ročne, odôvodnil cenou pozemku a možným výnosom z nájmu, a osvedčil aj predloženými znaleckými posudkami (na cenu dotknutého pozemku i primeranú cenu nájmu susedného kvalitatívne rovnakého pozemku), a keďže žalovaná tvrdenia o týchto skutkových okolnostiach síce spochybnila, avšak neuviedla a nijako neodôvodnila vlastnú predstavu (tvrdenia) o primeranej výške náhrady (týkajúcej sa jej vnímania skutkových okolností tvrdených žalobcom), toto popretie považoval súd za neúčinné a vychádzal z relevantne nespochybnených (§ 151 ods. 2 CSP) tvrdení žalobcu (viď bod 2. a 5. odôvodnenia tohto rozsudku) podopretých aj ním predloženými znaleckými posudkami, ktoré s rezervou potvrdzovali výšku ním uplatneného nároku.

31. Na základe uvedeného súd tak považoval za primeranú peňažnú náhradu vo výške 1,50 Eur /m² za rok užívania nehnuteľnosti v období 3 rokov spätne pred podaním žaloby (od 24.7.2011 do 24.7.2014). Žalovaná však v konaní vzniesla aj námietku premlčania, a keďže bezdôvodné obohatenie sa premlčuje za 2 roky od kedy sa oprávnený (vlastník pozemku) dozvedel, že k bezdôvodnému obohateniu došlo a kto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil, a žalobca všetky tieto podstatné skutkové okolnosti (tak ako to vyplýva aj z jeho žaloby) vedel a mal k dispozícii viac ako dva roky pred podaním žaloby, jeho nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za čas prevyšujúci 2 roky pred podaním žaloby bol premlčaný a súd ho žalobcovi v tomto rozsahu nemohol priznať. Na základe uvedeného tak súd žalobcovi priznal nárok

na peňažnú náhradu podľa § 458 OZ vo výške 1,50 Eur/m² ročne so zohľadnením výmery jeho pozemku 1.000 m² (1,50 Eur x 1.000) za dva roky spätne pred podaním žaloby od 24.7.2012 do 24.7.2014 (t.j. 1.500,- Eur krát 2) aj spolu s úrokom z omeškania z tejto sumy uplatneným v súlade so zákonom odo dňa nasledujúceho po uplynutí lehoty 7 dní na zaplatenie uvedenej vo výzve doručenej žalovanej dňa 4.7.2014 v zmysle ust. § 517 ods. 2 OZ v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. vo výške o osem percentuálnych bodov vyššej než bola základná úroková sadzba ECB platnej k tomuto dňu, a v prevyšujúcej časti (presahujúcej náhradu za viac ako 2 roky pred podaním žaloby) žalobu pre premlčanie zamietol.

32. O náhrade trov konania súd rozhodoval v zmysle ust. § 262 ods. 1 CSP, podľa ktorého o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP 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. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

33. Žalobca bol v konaní o svojej žalobe na zaplatenie požadovanej náhrady za 3 roky úspešný v časti týkajúcej sa 2 rokov, čo predstavuje približne 67% úspešnosť, a žalovaný vo zvyšku, čo predstavuje približne 33% úspešnosť, takže žalobca má potom podľa pomeru úspechu voči nemu nárok na náhradu trov konania v rozsahu pomerného rozdielu vo výške 34%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) 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).

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

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

Podľa § 365 ods. 3 CSP 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.