Súd:	Okresný súd Bratislava I
Spisová značka:	8C/17/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu:	1117210992
Dátum vydania rozhodnutia:	20. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ:	JUDr. Otília Doláková
ECLI:	ECLI:SK:OSBA1:2018:1117210992.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I pred sudkyňou JUDr. Otíliou Dolákovou v sporovej veci žalobkyne: C. T., bytom G. XX, XXX XX J., narodená XX.XX.XXXX, právne zastúpený spoločnosťou Advokátska kancelária Marko & Overton-Fox, s.r.o., IČO: 47 246 936, so sídlom Karpatská 18, 811 05 Bratislava, za ktorú koná JUDr. Jozef Marko, advokát a konateľ, proti žalovanému: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO: 603 481, so sídlom Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, o zaplatenie 9.350,- € s príslušenstvom, takto

r o z h o d o l :

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni sumu 9.350,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z tejto sumy od 01.03.2017 až do zaplatenia, a to všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd p r i z n á v a žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou osobne podanou na Okresný súd Bratislava I dňa 02.05.2017 sa žalobkyňa domáhala uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť jej istinu vo výške 9.350,- € s príslušenstvom, a to titulom odplatného vecného bremena podľa 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. Zároveň žiadala náhradu trov konania.

2. Žalobu odôvodnila tým, že je vlastníčkou pozemku reg. "E", parcely č. XXXX - orná pôda vo výmere 3419 m2, k. ú. B.Č., evidovaného na LV č. XXXX, v podielovom spoluvlastníctve 1/4. Tento pozemok je zastavaný nehnuteľnosťami vo vlastníctve žalovaného - G. pre K., Na J. X, Bratislava a vecí slúžiacich na užívanie spolu s touto stavbou - parkovisko, výmenníková stanica a lavička. Časť pozemku je zastavená komunikáciou na ulici Y., Bratislava. Stavba penziónu pre dôchodcov je evidovaná na liste vlastníctva č. XXX ako jedna stavba so súpisným číslom XXXX, pričom nie je sporné, že časť parcely č. XXXX vo výmere 150 m2 užíva spoločnosť J. D..O..M.. V minulosti nedošlo medzi stranami sporu k vyriešeniu vzťahu k pozemku v spoluvlastníctve žalobkyne. Predmetom žaloby sú nároky žalobkyne za obdobie od 27.12.2014 do 27.12.2016. Žalobkyňa s poukazom na § 119 ods. 2, § 120 ods. 2 a § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a na zákon č. 66/2009 Z. z. uvádza, že medzi stranami sporu panuje zhoda v tom, že nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného majú charakter stavby, ktorá prešla do vlastníctva žalovaného z vlastníctva štátu. Nie je teda sporné, že účinnosťou tohto zákona vzniklo v prospech žalovaného na pozemku reg. "E", parcela č. XXXX 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. Žalobkyňa v súlade s týmto zákonom právo zodpovedajúce vecnému bremenu na pozemku reg. "E", parcely č. XXXX trpí, avšak poukazuje na to, že ani v zmysle

tejto právnej úpravy nevzniká vecné bremeno bezodplatne. Žalobkyňa ďalej uvádza, že zákon č. 66/2009 Z. z. vytvára priestor na komplexné vyriešenie vzťahov k pozemkom do budúcnosti, a to v rámci pridelenia náhradného pozemku alebo pozemkových úprav. Podľa žalobkyne tento zákon predpokladá, že vlastníci pozemkov zastavaných stavbami vo vlastníctve miest a obcí získajú náhradné pozemky a až po ich získaní, odpadne potreba vecného bremena, ako aj platby za jeho zriadenie. Do toho času je však žalovaný povinný platiť žalobkyni odplatu za zriadené právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Zároveň uvádza, že do dňa podania žaloby náhradný pozemok nedostala, žalovaný doteraz žiadny náhradný pozemok ani neponúkol, hoci zákon č. 66/2009 Z. z. predpokladá práve aktivitu zo strany vlastníka stavby. Žalobkyňa tiež poukazuje na čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, pričom uvádza, že zriadenie vecného bremena k pozemku v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne je nesporne núteným obmedzením jej vlastníckeho práva, a preto takéto obmedzenie nemôže byť neodplatné. Súčasne poukazuje na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 17.12.2004, sp. zn. II. ÚS 31/04. Žalobkyňa rovnako poukazuje aj na rozhodovaciu činnosť Okresného súdu Bratislava I, ako aj na rozhodovaciu činnosť Krajského súdu v Bratislave. Osobitne na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 05.06.2014, č. k. 9 Co 5/2013-216, ako aj na rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 30.03.2017, č. k. 9 Co 749/2014-114, rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 30.03.2017, č. k. 9 Co 779/2014-118, či na rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 28.05.2012, č. k. 6Co/154/2012-113.

3. Dňa 31.01.2018 bolo na tunajší súd doručené vyjadrenie žalovaného k žalobe žalobkyne, podľa ktorého žalovaný nesúhlasí s tvrdeniami žalobkyne uvedenými v časti V. žaloby. Vo svojom vyjadrení uvádza, že je vlastníkom budovy súpisné číslo 2976 - Penzión pre dôchodcov. Vlastníctvo k danej budove na žalovaného prešlo v rámci decentralizácie štátnej správy podľa § 2 zákona č. 138/1991 Zb. Žalovaný sa v rámci decentralizácie stal vlastníkom mnohých stavieb na nevysporiadaných pozemkoch, ktoré na neho preniesol štát bez poskytnutia finančných prostriedkov, ktoré by mu umožnili odškodniť vlastníkov týchto pozemkov. Žalovaný nesúhlasí s tvrdením žalobkyne, že zákon č. 66/2009 Z. z. umožňuje komplexne vyriešiť vzťahy k pozemkom do budúcnosti, a to pridelením náhradného pozemku alebo v rámci pozemkových úprav. Nesúhlasí ani s jej vyjadrením, že tento zákon predpokladá, že vlastníci pozemkov zastavaných stavbami vo vlastníctve miest a obcí získajú náhradné pozemky a až po ich získaní odpadne potreba vecného bremena, ako aj platby za jeho zriadenie, pričom však do tohto okamihu žalovaný je povinný platiť žalobkyni odplatu za zriadenie vecného bremena. Žalovaný uvádza, že právna úprava zákona č. 66/2009 Z. z. je nekomplexná a vágna. V tomto zákone chýba presne špecifikovaná doba trvania vecného bremena a podľa zákona vlastník pozemku pod stavbou je povinný výkon práva zodpovedajúci vecnému bremenu strpieť až do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území. Žalovaný má za to, že z takejto zákonnej úpravy nemožno presne určiť termín ukončenia vecného bremena. V danom zákone absentuje termín dokedy by mali byť pozemkové úpravy zrealizované, ako aj jasná povinnosť tieto úpravy vykonať. Zákon neupravuje situácie, keď vlastníkovi pozemku nebude zo strany obce poskytnutý žiadny náhradný pozemok z dôvodu, že vhodný pozemok žalovaný nemá a rovnako za účelom majetkovoprávneho usporiadania nebudú vykonané ani pozemkové úpravy. Podľa názoru žalovaného, poškodení vlastníci môžu priamo využívať stav, kedy žalovaný nezrealizuje pozemkové úpravy. V dôsledku nedostatočnej právnej úpravy a v rozpore s dobrými mravmi budú poškodení vlastníci vedome tento stav zneužívať na neúnosné a opakované obohatenie sa na základe jednorazovo vzniknutej situácie. Nesúhlasí s opakovaným uplatňovaním náhrady za zaťaženie pozemku vecným bremenom. Poukazuje na skutočnosť, že žalobkyňa si svoju odplatu za užívanie pozemku vo svojom spoluvlastníckom podiele uplatňuje už od roku 2007. Žalovaný je toho názoru, že žalobkyňa má právo iba na jednorazovú náhradu, pričom nárok na takúto náhradu za zriadené právo je majetkovým právom a podlieha premlčaniu. Navyše poukazuje na skutočnosť, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa na pozemku reg. "E", parcela č. XXXX majú charakter trvalých stavieb, pričom forma odplaty za vecné bremeno sa vo všeobecnosti určuje podľa toho, či má vecné bremeno obmedzené alebo neobmedzené trvanie, a tomuto svedčí aj konštrukcia jednorazovej odplaty vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. V VI. časti žaloby, kde sa žalobkyňa pri zdôvodňovaní svojho nároku na odplatu za zriadené vecné bremeno odvoláva na výklad zákona č. 66/2009 Z. z., kedy poukazuje na čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, žalovaný uvádza, že žalobkyňa opomína to, že Ústava Slovenskej republiky upravuje nielen to, že nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné v nevyhnutnej miere, ale aj to, že je možné iba za primeranú náhradu. Žalovaný ďalej uvádza, že medzera v právnej úprave nielenže nemôže mať za následok porušenie základného práva garantovaného Ústavou Slovenskej republiky, ale nesmie ani vyvolať reálnu možnosť uplatnenia si takéhoto práva neprimerane. Neprimeranosť žalovaný

vidí v opakovaných platbách pri stále rovnakej východiskovej hodnote nehnuteľnosti, ktorej užívanie je obmedzené jednorazovým úkonom, ktorý aj keď trvá, nezadáva ďalšie nové obmedzenia, z ktorých by vyplývali ďalšie nové náhrady.

4. Dňa 08.02.2018 bolo na tunajší súd osobne podané vyjadrenie žalobkyne k vyjadreniu žalovaného zo dňa 22.01.2018. Žalobkyňa v tomto vyjadrení uviedla, že podľa zákona č. 66/2009 Z. z. nevzniká vecné bremeno bezodplatne, pretože bezodplatnosť nevyplýva zo žiadneho ustanovenia zákona č. 66/2009 Z. z. Musí sa preto vychádzať zo všeobecnej úpravy a všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktorá bola ustálená k žalobe pripojeným znaleckým posudkom. Poukazuje na skutočnosť, že žalovaný vo svojom vyjadrení k jej žalobe nenamieta, že stavbu získal do svojho vlastníctva podľa § 2 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Žalovaný fakticky nespochybňuje vo svojom vyjadrení k žalobe všeobecnú hodnotu vecného bremena určenú v znaleckom posudku č. 3/2017. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení uvádza, že nesúhlasí s tvrdením žalovaného, že pozemky v spoluvlastníctve žalobkyne slúžia na verejný účel. Takéto tvrdenie je irelevantné pri stanovení výšky plnenia. Ďalej uvádza, že odplatu nemôžu určovať interné rozhodnutia žalovaného. Skutočnosť, že uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 28.06.2001, č. 628/2001, na základe ktorého je mesto pripravené kúpiť pozemok od žalobkyne za cenu 1,16 €/m2 (35,- Sk/m2) iba potvrdzuje, že žalovaný nemá záujem na reálnom usporiadaní vzťahov. Faktom je, že v roku 2006 žalovaný určil hodnotu pozemkov žalobkyne na sumu 93,21 €/m2 (2.808,- Sk/m2). Súčasne poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 3 Cdo 52/2005, ako aj na rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 28.05.2012, č. k. 6 Co 154/2012-113. Zákon č. 182/1993 Z. z. v súvislosti s ktorým boli vydané rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, na ktoré poukazuje žalovaný, má zásadne iný charakter ako zákon č. 66/2009 Z. z. a preto žalobkyňa nesúhlasí s jeho analogickými použitím v konkrétnom prípade. Zákon č. 182/1993 Z. z. mal vo všeobecnosti legalizovať stavby bytových domov na pozemkoch, keďže v dôsledku právnej úpravy pred rokom 1989 boli bytové domy a byty v nich vo vlastníctve štátu alebo štátom riadených subjektov. Takéto bytové domy boli postavené na pozemkoch vo vlastníctve štátu, keďže štátne vlastníctvo pozemkov malo prakticky výlučný charakter. Takéto byty mali byť prevádzané do vlastníctva ich nájomcov, a teda nie na vlastníka pozemkov, na ktorých boli bytové domy postavené. Bez toho, aby na pozemkoch zastavaných stavbou bolo zriadené právo stavby by nebola ani možná transformácia vlastníctva bytov v bytových domoch. Podľa žalobkyne právo stavby malo byť definitívnym riešením právnych vzťahov medzi vlastníkom pozemkov a stavby na ňom postavenej. Odplata za zriadenie takéhoto práva sa mala zohľadniť pri predaji bytov, teda jednorázovo. Naproti tomu, zákon č. 66/2009 Z. z. má iba dočasný charakter, a jeho účelom bolo dočasne upraviť právne vzťahy medzi obcou a vlastníkom pozemku, na ktorom má obec postavené stavby v jej vlastníctve. Kým zákon č. 182/1993 Z. z. ani nepredpokladal zmenu vlastníctva pozemku pod stavbou, zákon č. 66/2009 Z. z. priamo uvádza akým spôsobom sa toto vlastníctvo zmení tak, aby vlastník pozemku zastavaného stavbou nadobudol namiesto tohto pozemku vlastníctvo k inému pozemku a stavba vo vlastníctve obce tak bola postavená na pozemku v jej vlastníctve. Žalobkyňa poukazuje na skutočnosť, že zákon č. 66/2009 Z. z. predpokladá, že usporiadanie vlastníckych vzťahov sa má realizovať v alternatívne v niekoľkých krokoch, pričom k ďalšiemu kroku je možné pristúpiť iba v prípade, ak nebude možné postupovať podľa predchádzajúceho kroku (kroky bližšie uvedené v jej vyjadrení v štyroch bodoch). Podľa žalobkyne žalovaný je však pasívny a nepodnikol žiadne kroky na vysporiadanie vlastníctva. Ani skutočnosť, že doteraz neboli vykonané pozemkové úpravy však neznemožňuje zvoliť niektorý z iných spôsobov úpravy vlastníckych vzťahov predpokladaných zákonom. K tvrdeniu žalovaného o jednorazovej odplate za zriadenie vecného bremena žalobkyňa uvádza, že vzhľadom na dočasný charakter vecného bremena nie je možné ustáliť dobu jeho trvania a ani hodnotu odplaty. V zmysle zákona č. 66/2009 Z. z. ide o časovo obmedzené vecné bremeno, ktorého dĺžka závisí vo veľkej miere aj od aktivity obce (žalovaného). Žalobkyňa nemá predstavu ako dlho vysporiadanie bude trvať, preto dĺžka bude závisieť od konkrétnych okolností prípadu a zjavne aj od aktívneho postoja žalovaného. Podľa žalobkyne zákonodarca preto nestanovil presnú dobu trvania vecného bremena. Výšku odplaty je možné stanoviť až na základe doby skutočného užívania pozemkov do momentu usporiadania vlastníctva niektorým spôsobom predpokladaným zákonom. Práve čas skutočného užívania pozemku považuje žalobkyňa za rozhodujúci pre začiatok plynutia premlčacej doby, a teda nárok uplatnený v žalobe za obdobie vecného bremena od 27.12.2014 do 27.12.2016 bol uplatnený v rámci plynutia premlčacej doby. Opakované poskytovanie odplaty za vecné bremeno priamo predpokladá aj ustanovenie § 151p, ods. 3, druhá veta zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Žalobkyňa zdôrazňuje, že žalovaný je pasívny, o pozemkové úpravy v predmetnom katastrálnom území ani nežiadal a ani sa nesnažil o iný reálny spôsob usporiadania vzťahov. Nereagoval ani na ponuku na odpredaj pozemku a ani na predsporové

výzvy. Preto je žalobkyňa nútená podávať opakované žaloby po uplynutí určitého času užívania pozemku v jej spoluvlastníctve, teda v čase, keď je zrejmé, že jej žalovaný odplatu neposkytol. Žalobkyňa tiež uvádza, že platí za pozemok, ktorý užíva žalovaný, žalovanému navyše daň z nehnuteľnosti. Z opatrnosti poukazuje na nález č. 6 (zväzok 7) Ústavného súdu Českej republiky, ako aj na oprávnenosť nárokov iných podielových spoluvlastníkov pozemkov za rovnakej skutkovej a právnej situácie, resp. oprávnenosť nárokov za iné obdobia.

5. Podľa § 1 ods. 1 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 č. 66/2009 Z. z.) 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 priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len "pozemok pod stavbou").

6. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. obec alebo vyšší územný celok, ktorý sa stal podľa osobitných predpisov 1) vlastníkom stavby 4) prechodom z vlastníctva štátu bez majetkovoprávneho usporiadania vlastníctva k pozemkom (ďalej len "vlastník stavby"), môže poskytnúť zámennou zmluvou vlastníkovi pozemku pod stavbou náhradný pozemok, ktorý je v jeho vlastníctve. Náhradný pozemok v primeranej výmere,5) bonite a rovnakého druhu, ako bol pôvodne pozemok pred zastavaním, poskytne vlastník stavby v tom istom katastrálnom území. Ak územie obce tvorí viac katastrálnych území, náhradný pozemok sa poskytne v rámci územia obce.

7. Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z. z., ak sa neuplatní postup podľa odseku 1, usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou sa vykoná v konaní o nariadení pozemkových úprav podľa osobitného predpisu.5)

8. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. konanie o nariadení pozemkových úprav5) z dôvodu usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou podľa tohto zákona sa začína na žiadosť vlastníka stavby. Pri usporiadaní vlastníckych vzťahov k pozemkom podľa tohto zákona sa prihliada na potreby vlastníka stavby.

9. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z., 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. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

10. Podľa § 4 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z. z. vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

11. Podľa § 128 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len "Občiansky zákonník") vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak.

12. Podľa § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka, vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

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

14. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: znalecký posudok znaleckej organizácie AUDING, s.r.o. č. 3/2017, výpis z listu vlastníctva č. XXXX, výpis z listu vlastníctva č. XXX, návrh

žalovaného na majetkovoprávne vyporiadanie pozemkov v J., k. ú. B. zo dňa 06.07.2006, výzva na úhradu odplaty z užívania pozemkov zo dňa 13.02.2017, ako i ostatný obsah spisu. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázaný nasledovný skutkový stav:

15. Z výpisu z LV č. XXXX pre k. ú. B. mal súd za preukázané, že žalobkyňa je podielovým spoluvlastníkom pozemku parcely č. XXXX, vedeného ako orná pôda, o výmere 3419 m2, pri spoluvlastníckom podiele 1/4. Vlastníctvo pozemkov žalobkyne žalovaný žiadnym spôsobom nerozporoval, preto súd ustálil túto skutočnosť ako nespornú.

16. Z výpisu z LV č. XXX, okres Bratislava W., obec Bratislava, mestská časť B., k. ú. B., tunajší súd zistil, že žalovaný je výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom XXXX, ktorá sa nachádza na predmetnom pozemku. Ide o stavbu G. pre K., Na J. X, Bratislava a vecí slúžiacich na užívanie spolu s touto stavbou - parkovisko, výmenníková stanica a lavička. Vlastníctvo žalovaného tejto stavby nie je v konaní sporné, preto súd ustálil túto skutočnosť ako nespornú.

17. Predmetnou žalobou sa žalobkyňa domáha uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť jej sumu 9.350,- €, spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z tejto sumy od 01.03.2017 až do zaplatenia, a to titulom odplatného vecného bremena podľa zákona č. 66/2009 Z. z. Súčasne žiada náhradu trov konania.

18. Podľa znaleckého posudku č. 3/2017 znaleckej organizácie AUDING, s.r.o., odbor ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie oceňovanie a hodnotenie podnikov, zameraného na stanovenie výšky všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemku parcela registra "E" č. XXXX k. ú. B., obec Bratislava od 27.12.2014 do 27.12.2016 bola stanovená všeobecná hodnota odplaty vecného bremena za predmetné obdobie na sumu 37.400,- €.

19. Žalobkyňa listom zo dňa 13.02.2017, ktorý bol doručený žalovanému dňa 14.02.2017, vyzvala žalovaného na uhradenie pomernej časti odplaty za užívanie pozemkov, ktoré sú predmetom žaloby za obdobie od 27.12.2014 do 27.12.2016.

20. Žalovaný namietal právny titul, na základe ktorého sa žalobkyňa domáhala zaplatenia žalovanej sumy, lebo na danú vec nie je možné aplikovať zákon č. 66/2009 Z. z., pretože tento sa vzťahuje na vzťahy medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby, ak je možné vykonať pozemkové úpravy v danom katastrálnom území. Zriadiť vecné bremeno za odplatu podľa zákona č. 66/2009 Z. z. by tak bolo možné iba vtedy, ak by bolo možné v danej veci uskutočniť pozemkové úpravy; keďže v danej veci nie je podľa žalovaného možné zrealizovať pozemkové úpravy, nie je naplnený zákonný predpoklad pre uplatnenie si práva z vecného bremena.

21. S argumentáciou žalovaného napádajúcou právny titul zaplatenia žalovanej sumy žalobkyňa nesúhlasila, pričom po vyhodnotení oboch právnych argumentácií tunajší súd považoval za právne dôvodnú argumentáciu žalobkyne. Žalobkyňa poukázala na to, že zákon č. 66/2009 Z. z. má iba dočasný charakter a jeho účelom bolo dočasne upraviť právne vzťahy medzi obcou a vlastníkom pozemku, na ktorom má obec postavené stavby v jej vlastníctve. Tento zákon priamo uvádza, akým spôsobom sa toto vlastníctvo zmení tak, aby vlastník pozemku zastavaného stavbou nadobudol namiesto tohto pozemku vlastníctvo k inému pozemku a stavba vo vlastníctve obce tak bola postavená na pozemku v jej vlastníctve. Ozrejmila, že v zmysle § 2 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. obec alebo vyšší územný celok, ktorý sa stal podľa osobitných predpisov vlastníkom stavby prechodom z vlastníctva štátu bez majetkovoprávneho usporiadania vlastníctva k pozemkom, môže poskytnúť zámennou zmluvou vlastníkovi pozemku pod stavbou náhradný pozemok, ktorý je v jeho vlastníctve. Náhradný pozemok v primeranej výmere, bonite a rovnakého druhu, ako bol pôvodne pozemok pred zastavaním, poskytne vlastník stavby v tom istom katastrálnom území. Ak územie obce tvorí viac katastrálnych území, náhradný pozemok sa poskytne v rámci územia obce. V zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z. z., ak sa neuplatní postup podľa ods. 1, usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou sa vykoná v konaní o nariadení pozemkových úprav podľa osobitného predpisu. Tento zákon tak predpokladá, že usporiadanie vlastníckych vzťahov sa má realizovať alternatívne v niekoľkých krokoch. K ďalšiemu kroku je možné pristúpiť iba v prípade, ak nebude možné postupovať podľa predchádzajúceho kroku:

1. obec poskytne vlastníkovi pozemku zastavaného stavbou iný pozemok vo vlastníctve obce, ktorý bude na vlastníka prevedený zámennou zmluvou. Náhradný pozemok musí spĺňať podmienky primeranej bonity, výmery, musí byť rovnakého druhu a nachádzať sa v rovnakom katastrálnom území;
2. obec požiada o pozemkové úpravy podľa zákona č. 330/1991 Zb. Počas pozemkových úprav sa prihliada na potreby vlastníka stavby, teda žalovaného. Aj v rámci pozemkových úprav musí byť vlastníkovi pozemku pod stavbou poskytnutý náhradný pozemok primeranej bonity, výmery, musí byť rovnakého druhu a nachádzať sa v rovnakom katastrálnom území alebo poskytnutá finančná náhrada;
3. vyriešenie vzťahu medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby na základe zmluvy, v ktorej mal vlastník stavby ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z. teda k 01.07.2009 dohodnuté iné právo (právo nájmu, právo kúpy a podobne);
4. zriadenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k pozemku v prospech vlastníka stavby - teda žalovaného.

Podľa žalobkyne pozemkové úpravy sú tak iba jednou z možností usporiadania vlastníctva, pričom žalovaný je pasívny a nepodnikol žiadne reálne kroky na vysporiadanie vlastníctva aj napriek výzvam žalobkyne. Ani skutočnosť, že zatiaľ neboli vykonané pozemkové úpravy však neznemožňuje zvoliť niektorý z iných spôsobov úpravy vlastníckych vzťahov predpokladaných zákonom. Z tohto dôvodu má súd za to, že žalobkyňa dostatočne v tejto veci preukázala právny základ (vznik vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu), na základe ktorého sa domáha zaplatenia odplaty za zákonom zriadené vecné bremeno.

22. Spornou bola skutočnosť týkajúca sa formy odplaty za zriadené vecné bremeno, ktorú si žalobkyňa uplatňuje každé 2 roky už od roku 2007, pričom žalovaný má za to, že forma náhrady má mať jednorazový charakter.

23. Usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce, ktoré prešli do vlastníctva obce podľa osobitných predpisov, vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou sa upravuje zákonom č. 66/2009 Z. z., na základe ktorého v súlade s § 4 citovaného zákona vzniklo v prospech žalovaného ako vlastníka nehnuteľností právo zodpovedajúce vecnému bremenu k pozemkom, ktorých spoluvlastníkom je žalobkyňa. Zriadenie vecného bremena k pozemkom v spoluvlastníctve žalobkyne predstavuje nútené obmedzenie jej vlastníckeho práva, avšak nejde o bezodplatný vznik vecného bremena. To vyplýva i z Ústavy Slovenskej republiky, konkrétne z čl. 20 ods. 4, ktorý pri nútenom obmedzení vlastníckeho práva vyžaduje poskytnutie primeranej náhrady. Súd v tejto súvislosti poukazuje aj na nález Ústavného súdu Českej republiky zo dňa 25.01.2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04, v ktorom Ústavný súd Českej republiky uviedol, že vecné bremená zriadené na základe zákona majú špecifický režim upravený verejnoprávnymi predpismi, na základe ktorých vznikli. I keď majú nesporný verejnoprávny prvok daný spôsobom ich vzniku a účelu, ktorému slúžia, nemožno prehliadať, že majú i významný prvok súkromnoprávny. Občianske právo definuje vecné bremeno ako právo niekoho iného ako vlastníka veci, ktorého obmedzuje tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Zákonné vecné bremená majú rovnako tento charakter. Ich režim však nie je úplne totožný s režimom zmluvných vecných bremien, keďže sa riadi špeciálnou úpravou právnych predpisov. Nejde však o úpravu komplexnú, ktorá by vylučovala použitie všeobecnej úpravy občianskeho práva o vecných bremenách. Preto pokiaľ tieto špeciálne predpisy nemajú zvláštnu úpravu, riadi sa ich režim úpravou občianskoprávnou. Z ustanovení Občianskeho zákonníka vzťahujúcich sa na vecné bremená pritom vyplýva, že nositeľ oprávnenia z vecného bremena je povinný niesť primerané náklady na zachovanie, údržbu veci zaťaženej vecným bremenom, na jej opravy; už len z toho vyplýva, že zásadne nemôže užívať vecné bremeno bezodplatne, ale za určitú úplatu, ktorá zahrňuje i výdaje spojené so zachovaním veci a jej opravami a pod. Pokiaľ predmetné náklady a výdaje oprávnený z vecného bremena neznáša, získava tým bezdôvodné obohatenie. Stanovenie konkrétnej podoby odplaty je pritom vecou dohody oprávneného z vecného bremena s povinným z vecného bremena. Pokiaľ medzi nimi k takej dohode nedôjde, na návrh jedného zo strán rozhodne súd.

24. Z vykonaného dokazovania a následného právneho posúdenia veci dospel tunajší súd k záveru, že žaloba žalobkyne je dôvodná. Súd je toho názoru, že náhradu za nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné priznať aj opakovane za určitý časový úsek až do usporiadania vlastníckych vzťahov spôsobom predpokladaným v § 2 a § 3 zákona č. 66/2009 Z. z. Nárok sa premlčuje vo všeobecnej premlčacej

dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka. Výška tejto náhrady môže byť určená odborným vyjadrením alebo znaleckým posudkom. Vychádzajúc z vyššie uvedeného mal súd za to, že žalobkyni patrí náhrada/odplata za vecné bremeno vzniknuté v prospech žalovaného, ktorého výšku súd odvodzoval od záverov znaleckého posudku č. 3/2017 spoločnosti AUDING, s.r.o. Podľa tohto znaleckého posudku, ktorý žalovaný v konaní nenamietal, zodpovedá výška odplaty vecného bremena za pozemky v spoluvlastníctve žalobkyne v období od 27.12.2014 do 27.12.2016 v sume 37.400,- €, pričom na spoluvlastnícky podiel žalobkyne o veľkosti 1/4 pripadá suma 9.350,- €.

25. Žalobkyňa sa domáha proti žalovanému zaplatenia náhrady za zákonné vecné bremeno vzniknuté podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. Tento zákon upravuje nielen spôsob, ale aj poradie spôsobu usporiadania 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. Keďže obec alebo vyšší územný celok nie sú pri usporiadaní vlastníckych vzťahov viazaní žiadnou lehotou, nie je možné od vlastníka pozemku spravodlivo žiadať, aby výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu podľa § 4 ods. 2 trpel bez náhrady. I keď zákon č. 66/2009 Z. z. právo na náhradu za zákonom zriadené vecné bremeno neupravuje, právo na náhradu vzniká vlastníkovi pozemku. Vyplýva to z čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky a § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Formu náhrady a ani lehotu na jej uplatnenie neupravuje.

26. Ako tunajší súd uviedol vyššie, medzi stranami sporu bolo sporná výška náhrady za zákonné vecné bremeno. Žalovaný bol názoru, že táto odplata má mať formu jednorazovej odplaty z dôvodu že ide o časovo neobmedzené vecné bremeno, kým žalobkyňa bola názoru, že vecné bremeno je v danom prípade časovo obmedzené vymedzením okamihu ukončenia jeho trvania - do času vykonania pozemkových úprav.

27. Spôsob stanovenia všeobecnej hodnoty majetku je upravený vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Táto vyhláška okrem iného ustanovuje metodiku výpočtu všeobecnej hodnoty vecného bremena v závislosti od toho, či vecné bremeno je alebo nie je časovo obmedzené (Príloha 3 písmeno F vyhlášky). Pri oboch druhoch vecných bremien je základom výpočtu kapitalizácia hospodárskej ujmy, avšak pri časovo obmedzenom vecnom bremene je základom výpočtu vymedzený časový úsek (čo by bolo v danom prípade obdobie dvoch rokov od 27.12.2014 do 27.12.2016), kým pri časovo neobmedzených vecných bremenách sa namiesto vymedzeného časového úseku vychádza z pevne stanoveného časového úseku 20 rokov.

28. Vecné bremeno v prejednávanom prípade vzniklo zo zákona č. 66/2009 Z. z., a to od nadobudnutia jeho účinnosti (01.07.2009). Keďže žalobkyňa si uplatnila náhradu za vecné bremeno za obdobie od 27.12.2014 do 27.12.2016, požadovaná náhrada za obdobie 2 rokov nemohla presiahnuť náhradu za jednorazové vecné bremeno vo výške 20 násobku ročného plnenia, preto súd vyhodnotil túto námietku žalovaného za irelevantnú.

29. Žalobkyňa si v konaní popri žalovanej istine uplatnila voči žalovanému i nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 9.350,- € odo dňa 01.03.2017 do zaplatenia. Počiatok omeškania žalovaného s plnením vyvodzoval od výzvy na úhradu odplaty za užívanie pozemkov zo dňa 13.02.2017, ktorá bola žalovanému doručená dňa 21.12.2012 a v zmysle ktorej žalovaného vyzvala na úhradu odplaty vo výške 9.350,- € najneskôr do 28.02.2017.

30. Podľa § 517 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškaní.

31. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

32. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. (účinný ku dňu 28.02.2017), ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

33. Súd priznal žalobkyni spolu s uplatnenou istinou i úroky z omeškania v uplatnenej výške, ktoré považoval za súladné s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. a to odo dňa 01.03.2017, ako dňa nasledujúceho po dni stanovenom v písomnej výzve žalobkyne zo dňa 13.02.2017, ktorá bola preukázateľne doručená odporcovi dňa 14.02.2017 a ktorou žalobkyňa vyzvala žalovaného na zaplatenie odplaty za užívanie pozemkov za obdobie od 27.12.2014 do 27.12.2016 najneskôr do 28.02.2017.

34. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "C. s. p.") súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

35. Podľa § 262 ods. 1 C. s. p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

36. O rozsahu nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 C. s. p. Vzhľadom ku skutočnosti, že súd žalobe vyhovel v celom rozsahu, žalobkyňa mala v tomto konaní plný úspech, a preto úspešnej žalobkyni priznal náhradu trov konania v celom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava I, písomne v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 C. s. p.) uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Podľa § 365 ods. 1 C. s. p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že
a/ neboli splnené procesné podmienky,
b/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
c/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
d/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
e/ súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
f/ súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
g/ zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
h/ rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.