

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 6Co/41/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8110227612
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 04. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Straka
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2018:8110227612.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Petra Straku a členov senátu JUDr. Michala Boroňa a JUDr. Viery Kandrikovej v spore žalobcu O. G., nar. X.X.XXXX, bytom A., S. XX, zastúpený: JUDr. Ladislav Lukáč, advokát, so sídlom v Prešove, ul. Hlavná 19 proti žalovaným: 1./ Prešovský samosprávny kraj, so sídlom Námestie mieru 2, Prešov, zastúpený: Správa a údržba Prešovského samosprávneho kraja, Jesenná 14, Prešov a 2./ Mesto Prešov, so sídlom Hlavná 73, Prešov, zastúpené: JUDr. Alojz Naništa, advokát, so sídlom v Prešove, Sládkovičova 8, o náhradu za užívanie nehnuteľnosti, o odvolaní všetkých účastníkov konania proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 23.11.2016 č. k. 11C/220/2010-658 takto

rozhodol:

I. Potvrdzuje sa rozsudok.

II. Žalovaní v 1.a 2.rade sú povinní nahradiť žalobcovi trovy odvolacieho konania, ktoré sa mu priznávajú v celom rozsahu na účet právneho zástupcu žalobcu, ktorých výška bude uvedená v osobitnom uznesení, ktoré vydá súd prvej inštancie.

odôvodnenie:

1. Pán O. (ďalej aj „žalobca“) sa po zmene žaloby domáha náhrady za zaberanie pozemku v jeho vlastníctve (týka sa pozemku KN XXXX/XX zastavaná plocha na LV XXXX, predtým na LV XXXX k.ú. Z., pod komunikáciou 279 m², pod chodníkom 101,75 m²) za obdobie od 6.11.2008 do 30.6.2009, a to pod komunikáciou III. triedy proti Prešovskému samosprávnemu kraju (ďalej aj „žalovaný 1.“) a pod príslušným asfaltovým chodníkom proti Mestu Prešov (ďalej aj „žalovaný 2.“).

2. Okresný súd Prešov (ďalej aj „súd prvej inštancie“) priznal žalobcovi nárok z bezdôvodného obohatenia, no len čiastočne. Vychádzal zo znaleckého posudku L.. B. č. X/XXXX, o výpočte nájomného za porovnateľných podmienok pod komunikáciou 887,04 eur a pod chodníkom 323,50 eur, tzv. metódou polohovej diferenciácie (za uplatnené obdobie od 4,02 eur/m² do 5,45 eur/m²). Podľa súdu žalobca neunesol dôkazné bremeno preukázať vyšší nárok na porovnateľnú situáciu a ako porovnávací materiál neuznal nájomy pozemkov na podnikateľské účely (12,05 eur/m², 13,90 eur/m², 12,56 eur/m², 13,15 eur/m²).

3. Na druhej strane súd prvej inštancie neuznal ani žalovaným verejnoprávnym subjektom ich porovnávací materiál, keďže žalovaný 1./ predložil nájomné zmluvy z neskoršieho obdobia (2011, 2013) a žalovaný 2./ vychádzal predovšetkým zo Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov.

4. Súd prvej inštancie však neskončil pri záveroch znaleckého posudku L.. B. a za spravodlivé považoval zredukovanie bezdôvodného obohatenia na polovicu s odôvodnením, že vtedajší vlastník (Z. S.) súhlasil s výstavbou komunikácie, a tá mu bola dokonca z hľadiska prístupu na vlastný pozemok

na prospech. Ak sa stal dotknutý pozemok v následnom období predmetom prevodov, tak každý z následných kupujúcich, vrátane žalobcu, musel dobre vedieť o zastavaní pozemku komunikáciou.

5. Obidve strany sporu v odvolaniach trvali na svojich postojoch. Kým žalobca čo do výšky navrhol zohľadniť na porovnanie nájomné vzťahy k pozemkom, vrátane podnikateľského prostredia, tak žalovaní namietali žalobu nielen čo do výšky, ale aj čo do základu, s poukazom na danie súhlasu so zastavaním pozemku zo strany vlastníka z obdobia výstavby komunikácie.

6. Krajský súd v Prešove (ďalej aj „odvolací súd“) preskúmal vec bez nariadenia pojednávania (§ 379 a nasl. C.s.p.) a dospel k záveru, že rozsudok je vecne správny.

7. Súd prvej inštancie vychádzal zo skutkového stavu, ktorý má oporu vo vykonanom dokazovaní, vec správne právne posúdil a presvedčivo reagoval so zohľadnením okolností prípadu na procesné prostriedky strán sporu. Podľa názoru odvolacieho súdu nezostali nezodpovedané žiadne otázky strán sporu.

8. Na zdôraznenie k podstatným tvrdeniam v odvolaní (§387ods.3 C.s.p.):

Žalovaní správne poukázali na fakt, že s výstavbou komunikácie a príslušného chodníka dal súhlas vtedajší vlastníka Z. S.. Táto skutočnosť však zakladá maximálne stav, že sa nemôže jednať o neoprávnenú stavbu, o ktorú ide v prípade zastavania pozemku (bez súhlasu jeho vlastníka). Nebol však doložený žiadny relevantný akt, ktorým by sa založilo právo na bezodplatné užívanie dotknutého pozemku. Čo do náhrady za užívanie preto ide o právny dôvod bezdôvodného obohatenia pri užívaní cudzej veci bez právneho dôvodu (§451 ods.1 OZ, porov. R 25/1986, NS SR 3Cdo 252/2007, tiež 3Cdo 298/2006, rozsudok tunajšieho súdu vo veci 6Co 216/2014). Za takýchto okolností bola čo do základu žaloba dôvodná a bolo správne priznať náhradu za zásah do vlastníckeho práva. Rovnako neobstojí ani obrana cez dobré mravy, keďže kupovať pozemky zastavané komunikáciami nie je zakázané.

9. Zdá sa, že zásadnou výhradou žalobcu je námietka, že súd prvej inštancie nezohľadnil pre porovnanie podstatne vyššiu cenu nájomov v iných prípadoch, vrátane podnikateľských vzťahov. A správne postupoval, pretože na účely primeranej náhrady rozhoduje dopyt a ponuka v obdobných prípadoch zo všetkých hľadísk (najmä vecná, časová, geografická súvislosť) a nedá sa vôbec porovnávať biznis s pozemkami určenými na podnikanie s pozemkami zastavanými komunikáciami. Na otázku, po čom asi ide nájom pod komunikáciou buď nie je žiadna odpoveď alebo pre vlastníka pozemku nie veľmi lichotivá. A práve (ne)lukratívnosť pozemku súd prvej inštancie správne a citlivo posúdil. Správne tiež do okruhu všetkých okolností prípadu a na účely dotvorenia konečnej výšky bezdôvodného obohatenia zahrnul súhlas vlastníka so zastavaním pozemku.

10. Na účely dobromyseľnosti a transparentnosti kupovaného pozemku snáď ani neexistuje silnejší aspekt, ako keď na pozemku je diaľnica či iná asfaltová komunikácia. Odvolací súd nevidí dôvod na zodpovedanie ostatných odvolacích dôvodov, ktoré podľa názoru odvolacieho súdu nemajú relevanciu prívodiť odlišné rozhodnutie

11. Odvolací súd potvrdil rozsudok, vrátane správneho výroku o trovách konania, ako vecne správny (§387 ods.1,2 C.s.p.). Aj odvolací súd zotrval na názore o porušení vlastníckeho práva, a preto sa žalobcovi priznala náhrada trov odvolacieho konania (§396 ods.1 v spojení s §255 ods.1 C.s.p.)

12. Rozhodnutia bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolať musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).