

Súd: Okresný súd Košice II  
Spisová značka: 16C/52/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7216212193  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 12. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Kotus  
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2018:7216212193.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II, v právnej veci žalobkyne MUDr. B. H., nar. X.XX.XXXX, W. X, O., zastúpenej advokátom JUDr. Tomášom Čverčkom, Čajakova 5, Košice, proti žalovanému Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00 691 135, v konaní o zaplatenie 71.224,28 eur s prísl., takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni 71.224,28 eur istiny s 5,25% ročným úrokom z omeškania od 8.5.2016 do zaplatenia, v lehote do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaný je povinný n a h r a d i ť žalobkyni trovy konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Predmetom konania je žalobkyňou dňa 19.5.2016 uplatnený nárok o zaplatenie 71.224,28 eur istiny s 5,25% úrokmi z omeškania od 8.5.2016.

2. Žalobkyňa svoj nárok odôvodnila poukazom na skutočnosť, že je podielovou spoluvlastníčkou pozemkov parc. č. XXXX/X o výmere 4857 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 252 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 5362 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 2371 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXXX ako druh pozemku ostatné plochy a spôsob využitia 29 - okrasná záhrada, sídlisková zeleň, lesný pozemok, parc. č. XXXX/XX o výmere 836 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 917 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 94 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 3669 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 51 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 2003 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXXX ako ostatné plochy, spôsob využitia 37 - skaly, svahy, iné plochy, kat. územie O.-N., vedeného Katastrálnym úradom Košice, Správa katastra Košice a to v rozsahu 1/3-iny z celku. Predmetné pozemky užíva žalovaný od roku 1957, kedy začal na nich realizovať výsadbu verejnej zelene. Žiadala žalovaného, aby došlo k usporiadaniu vzájomných vzťahov a k uzavretiu dohody upravujúcej bližšie podmienky náhrady za užívanie, avšak bezvýsledne. Nemôže realizovať svoje práva vlastníka v zmysle § 123 Obč. zák., lebo žalovaný bez akejkoľvek náhrady obmedzil jej vlastnícke právo a bezdôvodne sa obohatil na jej úkor plnením bez právneho dôvodu. Právne svoj nárok odôvodnila ust. § 451 ods. 1, 2 Obč. zák., článkom 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky a nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III ÚS 237/09, podľa ktorého vlastníak pozemku, na ktorom sa nachádza verejné priestranstvo obce, môže od obce požadovať vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie, kým nebude na tento pozemok uzatvorená nájomná zmluva, zriadené vecné bremeno alebo nebude pozemok nadobudnutý naspäť do vlastníctva obce. Na preukázanie výšky svojho nároku predložila 3 znalecké posudky a uplatňuje najnižšiu znalcom Ing. Jurajom Lenčákom určenú cenu 5,23 za m<sup>2</sup> za obdobie od 19.5.2014 do 18.5.2016. Žiadala priznať aj náhradu trov konania.

3. Platobným rozkazom zo dňa 23.6.2016, č.k. 16C 52/2016-39, súd žalobe vyhovel v celom rozsahu považujúc uplatnený nárok žalobkyne za dôvodný.

4. Proti tomuto platobnému rozkazu žalovaný podal včas odpor, ktorý odôvodnil obranou, že pozemky pod Borovicovým hájom zánikom platnosti rozhodnutia Ministerstva lesného a vodného hospodárstva č. XXXX/XX-XXX/XXXK-D. zo dňa 21.1.1987 z dôvodu neuskutočnenia zámeru opätovne získali charakter lesných pozemkov, a preto sa žalovaný nemohol obohatiť na úkor žalobkyne, lebo povahou rovnaké plnenie - sprístupnenie pozemkov, vyplýva aj vlastníkovi lesných pozemkov podľa § 30 zák. č. 326/2005 Z.z. Žiadal preto žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania.

5. V dôsledku včas podaného odporu s odôvodnením došlo v súlade s ust. § 174 ods. 2 v tom čase účinného Občianskeho súdneho poriadku k zrušeniu platobného rozkazu.

6. Obranu žalovaného považovala žalobkyňa za neopodstatnenú. S odkazom na ust. § 2 písm. a zák. č. 326/2005 Z.z. tvrdila, že predmetné pozemky nemožno klasifikovať ako lesné pozemky. Aj z údajov katastra nehnuteľností vyplýva, že všetky parcely sú určené podľa druhu pozemku ako „ostatné plochy“. Tento údaj o druhu pozemku sa podľa § 70 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. považuje za hodnoverný a záväzný, ak sa nepreukáže inak. Predmetné pozemky spolu s porastmi nevytvárajú les tak, ako je to vymedzené v ustanoveniach zákona o lesoch. Pritom ani niet žiadneho takého rozhodnutia orgánu štátnej správy podľa § 3 ods. 2 o lesoch, ktorým by bol určený skutočný druh pozemku. Žalobkyňa nemôže zaťažovať povinnosti ako vlastníčky lesa, ak v rozhodnom období nešlo o lesné pozemky. Vyhlásiť za lesné pozemky také pozemky, ktoré boli vyňaté z plnenia funkcií lesa možno len so súhlasom vlastníka pozemkov a prípadné rozhodnutie o zmene druhu pozemkov zaväzuje vlastníka dotknutého pozemku ex nunc. Obrana žalovaného o zániku účinnosti rozhodnutia MLaVH č. XXXX/XX-XXX/XXXK-D. nie je ničím podložená. Naopak, zámer, pre ktorý došlo k vyňatiu pozemkov z lesného fondu bol pre zriadenie parkovej zelene a účastníci pristúpili k realizácii tohto zámeru. Aj samotný žalovaný v rámci územných konaní týkajúcich sa predmetných pozemkov nežiadal o súhlas orgány na úseku ochrany lesov a sám realizoval svoje samosprávne oprávnenie smerujúce k ochrane porastu na pozemkoch verejnej zelene vydaním všeobecného nariadenia mesta Košice č. 2/1991 o zakladaní, údržbe a ochrane zelene. Sám v dokumente adresovanom vlastníkom pozemkov v tejto lokalite uviedol, že „Borovicový háj vznikol po roku 1960 jeho vysadením s tým, že majetkoprávne vysporiadanie pozemkov nebolo vykonané“. Pritom v roku 2009 sa pokúsil vykonať zápis vecného bremena vo svoj prospech, ktoré by ukladalo „povinnosť vlastníkov pozemkov nachádzajúcich sa pod verejnou zeleňou Borovicový háj strpieť údržbu a užívanie pozemkov oprávneným mestom Košice“.

7. Žalovaný zotrval na svojej obrane a nestotožnil sa aj s výškou žiadaného bezdôvodného obohatenia. Namietal, že všeobecná hodnota pozemku, z ktorej vychádza všeobecná hodnota nájmu, je neprimerane vysoká - 76,49 eur za m<sup>2</sup> a podľa ním predloženého posudku znalca Ing. Martina Hromjáka bola stanovená hodnota susediacich pozemkov vo výške 43,58 eur za m<sup>2</sup>. Znalecký posudok, z ktorého žalobkyňa pri uplatnenom nároku vychádza, totiž použil koeficient povyšujúcich faktorov v nesprávnej hodnote. Územie Borovicového hája je v územnom pláne hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice definované ako verejná zeleň, pričom vyššie využitie daného územia sa do budúcnosti nepredpokladá. Preto nie je možné ako dôvod vyššieho koeficientu povyšujúcich faktorov použiť výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov. Predpokladom zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľnosti je výhodnosť ich kúpy oproti bežným nehnuteľnostiam, napríklad z dôvodu možnosti dosahovania zisku alebo inej výhody, a nie možnosť výstavby. Výstavba lukratívnych nehnuteľností nie je v lokalite Borovicový háj možná.

8. Súd vykonal dokazovanie písomnými podaniami sporových strán, prednesmi ich zástupcov, výpismi z Katastra nehnuteľností, okres Košice II, obec O.-N., kat. územie S., z LV č. XXXXX, č. XXXXX a č. XXXXX, informatívnu kópiou z príslušnej mapy, výzvou žalobkyne zo dňa 4.5.2016 adresovanou žalovanému o uspokojenie jej nároku, hospodárskou zmluvou zo dňa 30.11.1987, ktorou bývalý Národný výbor mesta Košice previedol správu národného majetku Borovicový háj Záhradníckemu a sadovníckemu podniku mesta Košic - Správe verejnej zelene, žiadosťou správcu o zápis do evidencie nehnuteľností zo dňa 11.3.1987, Všeobecne záväzným nariadením mesta Košice č. 25 o miestnom územnom systéme ekologickej stability účinného dňom 24.11.1994, záznamom z pracovného rokovania konaného dňa 30.10.1996 na Magistráte mesta Košice, správou hlavného architekta mesta Košice zo dňa 30.11.1999, územným rozhodnutím č. ÚRaSP XXXXX-XR/XXXX, Gaz zo dňa 20.11.2003, ktorým stavebný úrad povolil spoločnosti Virtus, a.s., využitie pozemku v tzv. Borovicovom háji na športovo-rekreačný areál, žiadosťou žalovaného zo dňa 15.10.2009 o zápis vecného bremena v jeho prospech k pozemkom nachádzajúcim sa pod verejnou zeleňou Borovicový háj, odpoveďou na žiadosť žalobcu od útvaru hlavného architekta mesta Košice, oddelenia výstavby, investícií a stavebného

úradu o podanie stanoviska k možnosti zmeny funkčného využitia územia tzv. Borovicového hája zo dňa 14.1.2016, pozvánkou žalobkyne na pracovné rokovanie Mesta Košice s vlastníkami pozemkov na deň 6.4.2016 za účelom začatia procesu tvorby vzájomnej dohody o funkčnom využití pozemkov, nájomnou zmluvou uzavretou medzi žalovaným ako prenajímateľom a nájomcom Wash Center s.r.o. o nájme pozemkov a následnou kúpnu zmluvou týchto pozemkov uzavretou dňa 21.2.2018 medzi týmito stranami obsahujúcou aj dôvodovú správu k prevodu, znaleckými posudkami znalca Ing. Juraja Lenčáka č. XX/XXXX z 6.5.2016, Ing. Martina Hromjáka č. XX/XXXX z 22.1.2014, Ing. Ivana Lakomého č. XX/XXXX z 14.2.2017, Ing. Michala Škriaba č. XX/XXXX z 17.10.2017, Ing. Mateja Špaka, PhD. mult. č. X/XXXX z 18.5.2018, obsahom spisov tunajšieho súdu sp. zn. 45C 17/2010, 17C 12/2011, 42C 123/2015 a 11C 223/2016 a zistil tento skutkový stav veci:

9. Nesporné je, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou pozemkov parc. č. XXXX/X o výmere 4857 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 252 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 5362 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 2371 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXXX, ako druh pozemku ostatné plochy a spôsob využitia 29 - okrasná záhrada, sídlisková zeleň, lesný pozemok, parc. č. XXXX/XX o výmere 836 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 917 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 94 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 3669 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 51 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX o výmere 2003 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXXX ako ostatné plochy, spôsob využitia 37 - skaly, svahy, iné plochy, kat. územie O.Š.-N., vedeného Katastrálnym úradom Košice, Správa katastra Košice a to v rozsahu 1/3-iny z celku, pričom pri nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXXX ďalšími spoluvlastníkmi sú iné fyzické osoby a pri nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXXX je väčšinovým spoluvlastníkom (v rozsahu 2/3-in) žalovaný. Spoluvlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam žalobkyňa nadobudla rozhodnutím OPÚ Košice-Mesto, č. XXX/XX/XXXX-M., X-XXXX/XXXX v.z. XXX/XX a rozhodnutím OPÚ Košice-Mesto, č. XXX/XX-XXXX-M., X-XXXX/XXXX v.z. XXX/XX. Podaním zo dňa 4.5.2016 žalobkyňa vyzvala žalovaného na uzatvorenie nájomnej zmluvy na uvedené pozemky a na vydanie bezdôvodného obohatenia a zmeškaného nájomného za roky 2014 až 2016 vo výške 76.363,56 eur, avšak bezvýsledne.

10. V danom prípade je medzi stranami sporné, či predmetné pozemky (v celej lokalite tzv. Borovicový háj) majú charakter lesných pozemkov, na ktoré sa vzťahuje právna úprava zákona o lesoch, alebo slúžia ako tzv. verejná zeleň, na ktorých bol zriadený park, kde by prichádzala do úvahy zodpovednosť žalovaného.

11. Podľa § 1 ods. 1 zák. 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (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 príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len "pozemok pod stavbou").

12. Podľa § 1 ods. 2 zák. č. 66/2009 Z.z. 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.

13. Podľa § 4 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z.z. ak nemá vlastníak 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.

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

15. Z prv citovaných zákonných ustanovení je jednoznačné, že predmetom spomínanej právnej úpravy je usporiadanie právneho vzťahu vlastníkov stavby, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí z pozemkov pod takýmito stavbami, vrátane plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Upravený bol teda právny vzťah obcí, resp. vyššieho územného celku ako vlastníkov stavieb k pozemkom zastavaným a prísluším k takýmto stavbám, ku ktorým tieto nemali žiadny právny vzťah. Z ust. § 1 ods. 1 zákona vyplýva, že na úroveň stavieb bol postavený aj cintorín, športový areál, ako aj verejná zeleň, a tak je zrejme, že tu boli splnené podmienky pre aplikáciu § 4 v spojení s § 1 ods. 2 zák. č. 66/2009 Z.z.

16. Z pracovného rokovania Magistrátu Mesta Košice dňa 30.10.1996 vyplynulo, že Borovicový háj vznikol po r.1960 jeho vysadením s tým, že majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov nebolo vykonané. Vlastníci pozemkov chceli svoje vlastnícke právo realizovať a žiadali, aby územie bolo určené na individuálnu bytovú výstavbu. Z tohto dôvodu ÚHA mesta Košice v r.1993 „navrhol“ zmenu územného plánu z verejnej zelene na zmiešanú funkciu a to občiansku bytovú výstavbu a verejnú zeleň. Mestské zastupiteľstvo však zmenu územného plánu neschválilo. Úrad životného prostredia Košice na základe vyžiadania podkladov ÚHA vydal v marci 1996 stanovisko, v ktorom jednoznačne trval na zachovaní Borovicového hája, ako biocentra. Na tomto pracovnom rokovaní všetci dotknutí vlastníci pozemkov žiadali o majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov v ich vlastníctve v alternatívach finančného vysporiadania v cene stavebného pozemku, zámeny pozemkov za stavebné pozemky alebo uzavretie nájomných zmlúv na užívanie týchto pozemkov so zachovaním jestvujúcich vlastníckych práv. Listom z 14.3.1997, adresovaným riaditeľovi Magistrátu Mesta Košice, žiadal jeden z vlastníkov o poskytnutie informácie, v akom štádiu sa nachádza majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov a aké konkrétne kroky v tejto veci podnikol magistrát. Listom z 1.4.1997 magistrát oznámil, že problematika týkajúca sa riešenia majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov v „Borovicovom háji“ po prejednaní na pracovnom rokovaní 30.10.1996 bola predmetom viacerých jednaní, na ktorých však neboli prijaté jednoznačné závery, bude však potrebné brať do úvahy oprávnené záujmy mesta, t. j. zachovanie Borovicového hája ako biocentra, ako aj záujmy jednotlivých zúčastnených vlastníkov. Z tohto písomného vyjadrenia vyplynulo, že na základe rozhodnutia bývalého Úradu životného prostredia Košice má byť Borovicový háj zachovaný ako biokoridor. Do úvahy preto prichádza iba návrh na uzatvorenie nájomných vzťahov k pozemkom, vlastníctvo ktorých ostane zachované. Listom z 13.5.1997 označeným ako Majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov v Borovicovom háji tiež oznámil, že v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva, ktoré neschválilo zmenu územného plánu, navrhli vlastníkom pozemkov uzatvorenie nájomných zmlúv (uvedené vyplynulo aj z listinných dôkazov predložených aj v súdnom konaní vedenom na tunajšom súde pod. sp. zn. 13C/917/1999).

17. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 25 o miestnom územnom systéme ekologickej stability účinné dňom 24.11.1994 medzi existujúce a navrhované biocentra v § 3 ods. 3, bod 13 zaradil aj Borovicový háj. Žalovaný sa aj správal ako vlastník verejnej zelene „Borovicový háj“, o čom svedčí aj jeho list zo dňa 15.10.2009, číslo Y., adresovaný Správe katastra Košice, ktorým žiadal o zápis vecného bremena k niektorým pozemkom v jeho prospech, pričom obsahom tohto práva mala byť povinnosť vlastníkov pozemkov nachádzajúcich sa pod verejnou zeleňou strpieť údržbu a užívanie pozemkov mestom Košice a jeho správcami v rozsahu a spôsobom potrebným na zabezpečenie činnosti pri udržiavaní, ochrane a zveľaďovaní verejnej zelene. Dôvodil, že verejnú zeleň „Borovicový háj“ mu odovzdala Správa mestskej zelene v Košiciach protokolom zo dňa 3.5.2004.

18. Podľa § 7 zák. č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) kataster obsahuje tieto údaje:

a) geometrické určenie a polohové určenie nehnuteľností a katastrálnych území,

b) parcelné čísla, údaje o parcelách registra "C" evidovaných na katastrálnej mape, údaje o parcelách registra "E" evidovaných na mape určeného operátu, druhy a výmery pozemkov, súpisné čísla stavieb, údaje o príslušnosti pozemkov k zastavanému územiu obce, údaje o druhoch chránených nehnuteľností, o cene nehnuteľnosti a údaje o využívaní nehnuteľností, vybrané údaje na začlenenie pozemkov do poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo do lesného pôdneho fondu, údaje o bonitovaných pôdnoekologických jednotkách, vybrané údaje na tvorbu a ochranu životného prostredia a vybrané údaje pre iné informačné systémy o nehnuteľnostiach,

c) údaje o právach k nehnuteľnostiam, údaje o vlastníkovi nehnuteľnosti (ďalej len "vlastník") a o inej oprávnenej osobe, ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné

číslo a ak ide o cudzinca iný identifikátor a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ako aj údaje o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam,  
d) údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach alebo údaje o bodových poliach,  
e) sídelné a nesídelné geografické názvy.

19. Podľa § 9 zák. č. 162/1995 Zb. pozemky sa v katastri členia na

- a) ornú pôdu,
- b) chmeľnice,
- c) vinice,
- d) záhrady,
- e) ovocné sady,
- f) trvalé trávne porasty,
- g) lesné pozemky,
- h) vodné plochy,
- i) zastavané plochy a nádvorá,
- j) ostatné plochy.

20. Podľa § 70 zák. č. 162/1995 Zb. údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra "E".

21. Žalovaný pri námietkach o charaktere, resp. druhu predmetného pozemku poukázal len na rozhodnutie Ministerstva lesného a vodného hospodárstva Slovenskej socialistickej republiky zo dňa 21.1.1987, číslo: XXXX/XX-XXX/XXXK-D., ktorým bol výrokovou časťou A trvalo vyňatý lesný pozemok v kat. území O. - N. pre zriadenie parkovej zelene z lesného pôdneho fondu o celkovej výmere 114254 ha. Žalovaný však súdu v priebehu konania aj podľa vlastných tvrdení nevedel zdokladovať a vierohodne preukázať ani skutočnosť, ktorá je uvedená ako posledná veta výrokovej časti citovaného rozhodnutia a síce že "platnosť tohto rozhodnutia zaniká, ak žiadateľ do 2 rokov od jeho právoplatnosti neuskutoční zámer, pre ktorý je toto rozhodnutie vydané", teda žalovaný súdu nevedel preukázať, či došlo resp. nedošlo k uskutočneniu zámeru predmetného rozhodnutia. Žalovaný v tejto časti neuniesol dôkazné bremeno v intenciách ust. § 151 Civilného sporového poriadku. Na základe týchto skutočností súd vychádzal z platných údajov uvedených v katastri nehnuteľnosti a nemal pochybnosti o druhu predmetného pozemku, ktorý je v katastri označený ako „ostatné plochy“.

22. Je tak nepochybne zrejmé, že žalobkyňou uplatnený nárok je čo do základu dôvodný. Žalovaný totiž bez akejkoľvek dohody a odplaty užíva nehnuteľnosti v rozsahu aká mu vlastníckym právom neprináleží. V tomto smere súd odkazuje aj na už vydané rozhodnutia tunajšieho a odvolacieho súdu v obdobných veciach sp. zn. 45C 17/2010, 17C 12/2011, 42C 123/2015 a 11C 223/2016, kde je konštatované právo vlastníkov pozemkov v tzv. Borovicovom háji na adekvátnu odplatu. Súd v tomto smere poukazuje aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo dňa 31.01.2006, sp. zn. 33 Odo 1253/2005, v ktorom ustálená judikatúra uvádza, "že k bezdôvodnému obohateniu užívaním pozemkov vlastnícky nepatriacich obci, a pritom tvoriacich verejné priestranstvo dochádza, nielen pokiaľ obec takéto pozemky vyhlási za verejné priestranstvo, ale i v prípade, že pozemky sú s ohľadom na svoj charakter zo zákona verejným priestranstvom a sú predmetom verejného užívania." Zároveň Najvyšší súd ČR vo svojom uznesení z 23.11.2005, sp. zn. 33Odo 233/2004, uviedol, že „pokiaľ mesto v rámci svojej samostatnej pôsobnosti vyhlásilo všeobecne záväznými vyhláškami pozemok iného vlastníka za verejné priestranstvo ako súčasť parku určeného na každodennú rekreáciu občanov mesta a užívalo by ho s tým, že park slúži na rekreáciu verejnosti bez toho, aby s vlastníkom uzavrelo nájomnú zmluvu, vznikol vlastníkovi pozemku nárok na zaplatenie náhrady za užívanie pozemku z titulu bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka.“

23. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

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

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

26. 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.

27. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

28. Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

29. Pri pozemkoch zapísaných na LV č. XXXXX žalovaný na úkor žalobkyne sa bezdôvodne obohatil. Je preto povinný bezdôvodné obohatenie vydať žalobkyni.

30. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

31. Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

32. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

33. Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

34. Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

35. Užívaním pozemkov zapísaných na LV XXXXX žalovaný ako väčšinový spoluvlastník sám rozhodol o tom, ako a na aký účel sa predmetné pozemky budú užívať a vylúčil žalobkyňu z brania úžitkov z jej patriaceho vlastníckeho podielu k týmto nehnuteľnostiam. Pritom napriek výzve žalobkyne o seriózne usporiadanie vzťahov neprejavil opravdivý záujem a zotráva na spoločensky neakceptovateľnom postoji pri neumožnení výkonu spoluvlastníckeho práva žalobkyni. Patrí jej preto primeraná náhrada za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu.

36. Pokiaľ ide o samotnú finančnú náhradu, tu súd má za to, že žalobkyni patrí náhrada vo výške nájomného, ktoré by jej bolo poskytnuté pri riadne uzavretom právnom vzťahu oboch zainteresovaných sporových strán. Týka sa to tak výšky bezdôvodného obohatenia, ktoré žalovaný na úkor žalobkyne získal, ako aj náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne.

37. Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia či náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne súd vychádzal zo záverov znaleckého posudku znalca Ing. Juraja Lenčáka zo dňa 6.5.2016, číslo XX/XXXX, podľa ktorého je stanovené nájomné na 5,234 eur za m<sup>2</sup> ročne. Celková výmera spoluvlastníckeho podielu žalobkyne je 6.804 m<sup>2</sup>. Podiel z parciel zapísaných na LV XXXXX má výmeru 4.270,34 m<sup>2</sup> (parc. č. XXXX/X - 1.619 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX - 84 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX - 1787,33 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/XX - 790,33 m<sup>2</sup>) a z parciel zapísaných na LV XXXXX má výmeru 2.523,34 m<sup>2</sup> (parc. č. XXXX/XX - 278,67 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX - 305,67 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX - 91,33 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX - 1223 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX - 17 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/XX - 667,67 m<sup>2</sup>). Zohľadňujúc výmeru spoluvlastníckeho podielu žalobkyne pozemkov zapísaných na LV XXXXX a výmeru spoluvlastníckeho podielu pozemkov zapísaných na LV XXXXX, patrí žalobkyni náhrada vo výške 71.224,28 eur.

38. K námietkam žalovaného o spochybňovaní znaleckého posudku znalca Ing. Juraja Lenčáka súd dodáva, že nie sú dôvodné. Žalovaný predovšetkým nepredložil súdu včas žiadny hodnoverný dôkaz, ktorým by spochybnil závery uvádzané znalcom Ing. Jurajom Lenčákom. Odkaz na znalecké posudky znalcov ohodnocujúcich iné, aj keď podobné, nehnuteľnosti, nie je takým dôkazom, ktorý by súd mohol v konaní použiť. Naproti tomu žalobkyňa predložila aj ďalší novší znalecký posudok a to znalca Ing. Michala Škriaba, ktorý stanovil cenu nájmu na 6.814 eur za m<sup>2</sup> a znalecký posudok znalca Ing. Mateja Špaka, PhD. mult., ktorý stanovil cenu nájmu na 6.580 eur za m<sup>2</sup>. Žalovaný tak neuniesol dôkazné bremeno svojich tvrdení, a preto zodpovedá za pre neho nepriaznivejší dôsledok. Súčasná právna úprava dokazovania podľa Civilného sporového poriadku neumožňuje súdu vykonávať dôkazy podľa svojho uváženia, aj keď má práva dané mu ust. § 185 ods. 1 C.s.p. rozhodnúť, ktorý z navrhnutých dôkazov vykoná. Prítom súd nepovažoval za účelné vykonávať ďalšie znalecké dokazovanie na určenie výšky nájmu.

39. Podľa § 185 ods. 2 Civilného sporového poriadku súd môže aj bez návrhu vykonať dôkaz, ktorý vyplýva z verejných registrov a zoznamov, ak tieto registre alebo zoznamy nasvedčujú, že skutkové tvrdenia strán sú v rozpore so skutočnosťou; iné dôkazy bez návrhu nevykoná, ak tento zákon neustanovuje inak.

40. Podľa § 207 ods. 1 Civilného sporového poriadku ak rozhodnutie závisí od posúdenia skutočností, na ktoré treba vedecké poznatky, a pre zložitosť posudzovaných otázok nepostačuje postup podľa § 206, súd na návrh nariadi znalecké dokazovanie a ustanoví znalca. Ak súd ustanovil viacerých znalcov, môžu vypracovať spoločný posudok.

41. Na predbežnom prejednaní sporu dňa 12.6.2018 žalovaný síce mal záujem dať vypracovať kontrolné znalecké dokazovanie, avšak na základe spoločného návrhu so žalobkyňou, s čím však žalobkyňa nesúhlasila, argumentujúc, že ďalšie ňou predložené znalecké posudky stanovujú vyššiu, ako ňou žiadanú náhradu. Pri určení výšky náhrady je totiž medzi stranami sporné, aký má byť koeficient povyšujúcich faktorov. Súd nemá dôvod spochybňovať znalcom Ing. Jurajom Lenčákom hodnotenie v položke povyšujúcich faktorov na hodnotu 2,0, s konštatovaním, že ide o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote, pretože je notoricky známou skutočnosťou, že ide o lukratívne pozemky a ako je to evidentné aj z dôvodovej správy právneho referátu nakladania s majetkom zo dňa 22.1.2018 k prevodu pozemkov v k.ú. L. pod stavbou autoumyvárne, definované aj ako súčasť jestvujúcej zelene občianskeho vybavenia s vysokou zeleňou, je možné za určitých podmienok aj iné využitie predmetných pozemkov. V konkrétnom prípade na stavbu autoumyvárky, pričom odporučená kúpna cena bola 100 eur za m<sup>2</sup>.

42. Dôvodný je preto žalobkyňou uplatnený nárok o vydanie bezdôvodného obohatenia a náhrady za užívanie nehnuteľnosti za obdobie od 19.5.2014 do 18.5.2016 v celom rozsahu. Preto súd žalobe o zaplatenie 71.224,28 eur istiny vyhovel.

43. Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

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

45. Podľa § 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.

46. Podľa § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

47. Žalovaný je v omeškaní s plnením peňažného dlhu, patrí preto žalobkyni aj žiadaný úrok z omeškania vo výške 5,25% ročne od 8.5.2016. Žalobkyňa totiž náležite preukázala skutočnosť, že ešte aj pred uvedeným dátumom žalovaného dňa 4.5.2016 písomne aj na plnenie vyzvala.

48. Podľa § 232 ods. 3 Civilného sporového poriadku lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

49. Zohľadňujúc výšku priznaného plnenia i spôsob nakladania s majetkom žalovanej strany súd určil dlhšiu - 15 dňovú lehotu na plnenie.

50. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

51. Podľa § 263 ods. 2 Civilného sporového poriadku ak bola v konaní úspešná strana zastúpená viacerými advokátmi, súd určí za prijímateľa náhrady trov konania jedného z nich.

52. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

53. Žalobkyňa mala v tomto konaní plný úspech vo veci, preto jej súd priznal náhradu trov konania v plnom - teda v 100% rozsahu účelne vynaložených trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresný súd Košice II v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v zmysle ust. § 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku v dvoch písomných vyhotoveniach. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 Civilného sporového poriadku - ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané) uviesť (podľa § 363), proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358).

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 (§ 365 ods. 1 C.s.p.).

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní svoju povinnosť uvedenú vo výrokovej časti tohto rozsudku, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.