

Súd: Mestský súd Košice  
Spisová značka: K2-24C/40/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120324608  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Adriana Szaniszlová  
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2024:6120324608.13

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudkyňou JUDr. Adrianou Szaniszlovou vo veci žalobcu: A. B. C., nar. XX.X.XXXX, bytom v D., E. XX, zast. advokaTT, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Nerudova 14, proti žalovanému: Mesto Košice, so sídlom v Košiciach, Trieda SNP 48/A, IČO: 00 691 135, o zaplatenie 6.050,50 eur s prísl., takt

### rozhodol:

Žalobu zamieťa.

Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 22.7.2020 (Okresnému súdu v Banskej Bystrici na upomínacie konanie dňa 23.6.2020) žiadal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 6.050,50 eur s 5 % úrokmi z omeškania ročne z mesačnej sumy 252,10 eur od 23.6.2018 – 23.5.2020 do zaplatenia a nahradiť trovy konania.

Žalobca žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom pozemku parc. č. XXXX/XX o výmere 578 m<sup>2</sup> v kat. území D. – F., zapísaného na LV č. XXXXX (predtým LV č. XXXXX) titulom kúpy na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 15.11.1996. Žalovaný pozemok užíva od roku 1957, kedy začal na uvedených pozemkoch realizovať výsadbu verejnej zelene, čo vyplýva z LV č. XXXXX, kde je stanovený spôsob užívania pozemku a predovšetkým z listu Magistrátu mesta Košice zo dňa 30.11.1999, ako aj z pozvánky zo dňa 18.3.2016, kde mesto Košice uviedlo, že pre funkčné využitie parcely (aj ostatných parciel evidovaných v tzv. Borovicovom háji) je v zmysle platného Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice, definovaná funkcia verejnej zelene. V zmysle strategického dokumentu mesta Košice – Miestneho územného systému ekologickej stability schváleného uznesením č. 811/2013 MZ je táto lokalita špecifikovaná ako mestské biocentrum regionálneho významu.

Žalobca niekoľkokrát vyzýval žalovaného k vysporiadaniu vzájomných vzťahov. Naposledy sa tak stalo listom zo dňa 30.4.2020. K uzavretiu dohody upravujúcej podmienky náhrady za užívanie pozemku nedošlo z dôvodu odmietavého postoja žalovaného. Vzhľadom na to, že žalovaný užíva pozemok žalobcu bez akejkoľvek náhrady, došlo k protiprávnemu obmedzeniu vlastníckeho práva žalobcu a zároveň k bezdôvodnému obohateniu sa žalovaného, ktorý tak získal plnenie bez právneho dôvodu. Žalobca sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia získaného na jeho úkor žalovaným. Požaduje, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi za užívanie pozemku parc. č. XXXX/XX o výmere 578 m<sup>2</sup> náhradu vo výške 5,234 eur ročne za 1 m<sup>2</sup> za obdobie od 23.6.2018 do 22.6.2020, čo spolu predstavuje 6.050,50 eur (5,234 eur x 578 m<sup>2</sup> = 3025,252 eur za rok x 2 roky).

Nakoľko žalovaný výzve žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia zo dňa 2.5.2016 nevyhovel, žalobca žiada úroky z omeškania počnúc 23.6.2018 v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. vo výške 5 % ročne.

2. Žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu uviedol, že územný plán hovorí načo je to-ktoré územie vhodné, neurčuje vlastnícke vzťahy, nestanovuje režim a nekonkretizuje spôsob jeho využitia, nenariaďuje a ani neumožňuje verejnosti, aby pozemky vo vlastníctve žalobcu voľne užívala. Je len na žalobcovi ako s predmetným pozemkom naloží. Tým, že územný plán definuje lokalitu, v ktorej sa sporné nehnuteľnosti nachádzajú ako verejnú zeleň, nebolo na danom území zriadené verejné priestranstvo. Žalobca nijakým spôsobom nepreukázal, že pozemky v jeho vlastníctve sú užívané verejnosťou.

Žalovaný predložil znalecký posudok č. 12/2017 zo dňa 14.2.2017 vypracovaný znalcom Ing. Ivanom Lakomým, v ktorom znalec stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov vo výške 3,637 eur za m<sup>2</sup> za rok.

Žalovaný sa o tom, že žalobca si uplatňuje vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 5,234 eur za m<sup>2</sup> za rok za roky 2019 a 2020 dozvedel až na základe žaloby, ktorá mu bola doručená dňa 1.7.2020, preto dňa 22.6.2018 nemohla nastať splatnosť ani len časti uplatneného nároku (č.l. 40).

3. Súd rozsudkom č. 24C/40/2020-107 zo dňa 8.12.2020 konanie v časti o zaplatenie 8,30 eur s prísl. zastavil, žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi 6.042,20 eur s 5 % úrokmi z omeškania ročne od 3.7.2020 do zaplatenia a v prevyšujúcej časti úrokov z omeškania žalobu zamietol.

4. Na základe odvolania žalovaného, Krajský súd v Košiciach uznesením č. 3Co/68/2021-149 zo dňa 16.2.2022 zrušil rozsudok vo vyhovujúcom výroku o zaplatenie sumy 6.042,20 eur s príslušenstvom v spojení s výrokom o trovách konania a v rozsahu zrušenia vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Súdu prvej inštancie uložil dôsledne vyhodnotiť dôkazy predložené stranami sporu a poskytnúť stranám sporu ochranu ich ohrozených alebo porušených práv, ktorá musí byť spravodlivá, účinná a realizovaná súdom tak, aby bol vždy naplnený princíp právnej istoty, keďže právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít.

5. Žalovaný v podaní zo dňa 18.8.2022 (č.l. 167) uviedol, že v prípade sporného pozemku ide o nehnuteľnosť, na ktorej sa nachádza verejná zeleň, pričom na právne vzťahy z toho vyplývajúce je potrebné aplikovať ustanovenia zákona č. 66/2009 Z. z., keďže v takomto prípade platí, že k pozemku, ktorý je vo vlastníctve žalobcu vzniklo zo zákona č. 66/2009 Z. z. vecné bremeno v prospech žalovaného, ktoré mu zakladá právny titul k jeho užívaniu.

Poukázal na aktuálnu rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v otázke priznávania finančnej náhrady za vecné bremeno zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z., podľa ktorej sa ustálil právny názor, ktorý sa primerane odvoláva na dlhodobu ustálenú právnu prax najvyššieho súdu vo veci priznávania primeranej náhrady za zriadenie vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Obdobnú otázku najvyšší súd riešil v rozsudku sp. zn. 7Cdo/26/2014 zo dňa 24.3.2015 aj v rozsudku sp. zn. 3Cdo/49/2014 zo dňa 14.4.2016, ktoré sa týkali priznávania primeranej náhrady za zriadenie vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., pričom vyslovený právny názor je podľa najvyššieho súdu plne prijateľný a použiteľný aj na priznanie náhrady podľa zákona č. 66/2009 Z. z.. Aj obmedzenie vlastníckeho práva podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. patrí k tzv. legálnym (zákonným) vecným bremenám, čiže k verejnoprávnym obmedzeniam vlastníckeho práva, pričom jeho verejnoprávny charakter a jeho povaha nasvedčujú tomu, že sa významne približuje k obmedzeniu vlastníckeho práva zakotveného v zákone č. 182/1993 Z. z., o čom svedčí aj ich zhodná zákonná konštrukcia. Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/194/2018 zo dňa 26.8.2019, následne podporeného aj uznesením Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/17/2019 zo dňa 30.11.2020 ust. § 4 ods. 1 a 2 zákona č. 66/2009 Z. z. označili oprávnenie obcí a vyšších územných celkov držať a užívať pozemky pod stavbami, ktoré sú v ich vlastníctve, ako vecné bremeno. Ide o verejnoprávne obmedzenie vlastníckeho práva, pretože oprávnenie držať a užívať pozemok neprislúcha konkrétnej osobe, ale druhovo vymedzenému subjektu - obci alebo vyššiemu územnému celku a obmedzenie vlastníckeho práva je odôvodnené verejným záujmom. Stavbami sú predovšetkým cestné komunikácie, materské školy, cintoríny, parky a ďalšie všeobecne prospešné zariadenia, ktoré boli vybudované pred rokom 1989. Zriadenie vecného bremena predstavuje spôsob, ako vyriešiť dlhodobu neusporiadanú vzťahy k pozemkom vo vlastníctve iných osôb, na ktorých sa nachádzajú povolené stavby, ktoré boli pôvodne vo vlastníctve štátu a podľa osobitných predpisov prešli na obce a vyššie územné celky. Ide o nedoriešené právne vzťahy z predchádzajúceho spoločenského režimu a zákonodarca prijatím zákona č. 66/2009 Z. z. ustanovil mechanizmy, akými možno usporiadať medzery vo vlastníckych vzťahoch.

Najvyšší súd k odplatnosti vecného bremena zriadeného zákonom č. 66/2009 Z. z. uvádza, že tak ako zákon č. 182/1993 Z. z., ani zákon č. 66/2009 Z. z. *expressis verbis* neuvádza, že vecné bremeno vzniká za náhradu. Ústavný súd však vo svojom rozhodnutí sp. zn. I. ÚS 474/2013 konštatoval, že aj keď zákon č. 182/1993 Z. z. neuvádza, že vecné bremeno vzniknuté podľa § 23 ods. 5 vzniká len za náhradu, je potrebné vychádzať z čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd a v kontexte s tým aj s právnou úpravou obsiahnutou v pôvodnom ustanovení § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka. Najvyšší súd už skôr uzavrel, že pri nedostatku právnej úpravy možno náhradu za vzniknuté bremeno odvodiť zo všeobecne uznávaných princípov príkazom na ochranu základných práv a slobôd, teda aj zo základného práva vlastníť a užívať majetok (rozhodnutie najvyššieho súdu, sp. zn. 4Cdo/89/2008). I v prípade zriadenia vecného bremena podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z. je primeraná náhrada namieste. Všeobecné súdy vo svojej doterajšej rozhodovacej činnosti plne rešpektujú, že vlastníkom pozemkov pod stavbami patriacimi obci alebo vyššiemu územnému celku patrí primeraná náhrada podľa všeobecných zásad upravujúcich inštitút vecného bremena determinovaná proporcionalitou a vyvažovaním hodnoty vlastníckeho práva a hodnoty verejného záujmu.

S otázkou náhrady bezprostredne súvisí aj otázka, či sa má táto náhrada poskytnúť jednorazovo alebo vo forme opakujúcich sa plnení. Najvyšší súd SR k tomuto v uzneseniach sp. zn. 2Cdo/194/2018 zo dňa 26.8.2019 a 8Cdo/17/2019 zo dňa 30.11.2020 uviedol, že ak judikatúra najvyššieho súdu akceptovaná ústavným súdom dospela k záveru, že právo na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. vzniklo *ex lege* jednorazovo tomu, kto bol vlastníkom zaťaženého pozemku ku dňu účinnosti tohto zákona, nemôže byť tomu inak ani pri zriadení vecného bremena podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z.. Ak tieto legálne (zákonné) vecné bremená majú všetky jednotiace znaky, t. j. ide o obmedzenia vlastníckeho práva založené verejnoprávnymi normami kogentného charakteru s významným prvkom súkromnoprávnym, okruh oprávnených subjektov je vymedzený druhovo a nezapisujú sa do katastra nehnuteľností, vyjadrené v zhodnej právnej úprave, nemôže byť tomu inak ani v súvislosti s finančnou náhradou za obmedzenie vlastníckeho práva podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z..

Najvyšší súd v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/49/2014 konštatoval, že finančná náhrada za zriadenie vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. je nepochybne majetkovým právom osoby, ktorá je povinným subjektom z vecného bremena. Predmetné bremeno vzniká „*in rem*“, vzťahuje sa na každého vlastníka zaťaženého pozemku bez ohľadu na spôsob zmeny vlastníctva. Nemožno teda jeho vznik posudzovať samostatne v prípade každého nového vlastníka zaťaženého pozemku. Finančná náhrada za vznik vecného bremena je nepochybne jednorazová; nemá teda charakter opakovaného plnenia. Je nelogické, aby pri každej zmene vlastníka mal nový majiteľ zaťaženého pozemku nový nárok na finančnú náhradu za už vzniknuté vecné bremeno.

Najvyšší súd Slovenskej republiky sa taktiež opiera o rozhodovacu prax Ústavného súdu Slovenskej republiky, z ktorej uvádza, že podstatu predmetného názoru považoval za „ústavne udržateľnú“ aj ústavný súd v rozhodnutí, sp. zn. IV. ÚS 227/2012. Ani ďalšie rozhodnutia ústavného súdu týkajúce sa posudzovania opakovanosti finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., v ktorých posudzoval ústavnosť rozhodnutí založených na obdobných záveroch (sp. zn. I. ÚS 474/2013, IV. ÚS 227/2012, I. ÚS 1/2012, II. ÚS 506/2011), na tom nič nezmenili. Ani nález ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 42/2015 neovplyvnil vyššie ustálený právny názor. Ako vyplýva z uznesenia ústavného súdu, sp. zn. II. ÚS 323/2017, nemožno stotožňovať právnú úpravu zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o tepelnej energetike“), ktorý upravoval primeranú jednorazovú náhradu za zriadenie vecného bremena a náhradu za vecné bremeno upravené v § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keďže upravujú rozličné situácie, ktoré vyjadrujú rôznu formu obmedzenia v užívaní nehnuteľností. Kým pri obmedzení vlastníckeho práva podľa zákona o tepelnej energetike sa poskytuje náhrada za výmeru, v ktorej je vlastník obmedzený pri užívaní nehnuteľnosti v dôsledku uplatnenia zákonného vecného bremena držiteľom povolenia, a to pri výkone práv a povinností podľa § 10 ods. 1 zákona o tepelnej energetike, ktorých rozsah a frekvenciu nemožno vopred určiť, pri právnej úprave zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, teda rozsah vecného bremena je určiteľný už pri jeho vzniku, t. j. od účinnosti zákona 1. septembra 1993. Je tomu tak aj pri zriadení vecného bremena podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z., ktorého rozsah je určiteľný už pri jeho vzniku.

Otázkou ústavnosti právneho názoru primeranej náhrady za zriadenie vecného bremena podľa zákona č. 66/2009 Z. z. sa následne (z dôvodu ústavnej sťažnosti podanej proti uzneseniu Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2Cdo/194/2018 z 26.8.2019) zaoberal aj Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení, sp. zn. IV. ÚS 539/2020-21 zo dňa 28.10.2020, ktorý konštatoval, že keďže z ústavnoprávneho hľadiska niet

žiadneho dôvodu, aby sa spochybňovali závery napadnutého uznesenia najvyššieho súdu z pohľadu námietky sťažovateľa o nesprávnej a arbitrárnej aplikácii použitej právnej úpravy zasahujúcej do jeho majetkových práv, ústavný súd ústavnú sťažnosť v časti namietaného porušenia základných práv zaručených čl. 20 ods. 1 a čl. 46 ods. 1 ústavy napadnutým uznesením najvyššieho súdu odmietol ako zjavne neopodstatnenú.

S poukazom na rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu SR žalovaný zastáva názor, že ak by žalobca požadoval od žalovaného finančnú náhradu za vecné bremeno zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z. vo forme opakujúceho sa plnenia, takáto požiadavka by nemala oporu v zákone. V prípade, že konajúci súd žalobcom uplatnený nárok právne posúdi ako nárok na finančnú náhradu za zákonom zriadené vecné bremeno, žalovaný vzniesol námietku premlčania, keďže jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena vznikla vlastníkovi zaťaženého pozemku ex lege ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z., pričom v súlade s ust. § 101 Občianskeho zákonníka sa nárok na takúto náhradu premlčuje v zákonom stanovenej 3-ročnej premlčacej dobe, ktorá uplynula dňa 1.7.2012.

6. Žalobca v podaniach zo dňa 8.9.2022 (č.l. 237), 23.11.2022 (č.l. 312), 21.2.2023 (č.l. 349) uviedol, že konaním žalovaného, ktorý rozhodnutím mestského zastupiteľstva, zmenil územný plán, v dôsledku ktorého sa lokalita, ktorá je predmetom konania, stala verejnou zeleňou, de iure obmedzil žalobcu v jeho vlastníckom práve.

Žalovaný uvádza, že lokalita Borovicový háj mala charakter verejnej zelene už pred rokom 1990 a to na základe rozhodnutí ktoré uvádza vo svojom vyjadrení. Ani v jednom rozhodnutí sa o verejnej zelene nehovorí. Pojem verejná zeleň nemohla byť v našom právnom poriadku už pred rokom 1990 pretože nie je v našom právnom poriadku definovaná do dnešného dňa. Prvýkrát sa objavila v zákone č. 66/2009 Z. z., avšak bez jej zákonnej definície.

V danom prípade sa jedná o primerané (per analogiam legis) uplatnenie ustanovenia § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z. z., ktorý pre vznik vecného bremena stanovuje, že 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. Hypotéza právnej normy v § 4 ods. 1 teda vyžaduje, aby obec mala ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z. vo svojom vlastníctve stavbu, pre ktorú má v prospech obce vzniknúť vecné bremeno. Podľa § 4 zákona č. 66/2009 Z. z., malo vzniknúť v prospech žalovaného právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec. Tieto pozemky a verejná zeleň nikdy neprešla do vlastníctva obce. Už z dokumentov predložených žalovaným vyplýva, že tieto pozemky mala obec iba v správe a nie vo vlastníctve. Ust. § 4 cit. zákona poukazuje na stavbu a na pozemku žalobcu sa žiadna stavba nenachádza. Ani žiadne stavby – t.j. ani park nebol povolený podľa platných právnych predpisov. Žalovaný opomína druhú vetu § 4 ktorá znie: 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. Z uvedeného je zrejmé, aby vzniklo právo zodpovedajúce právu vecného bremena, je potrebný záznam o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností. Tento záznam do dnešného dňa nebol nikdy vykonaný hoci sa žalovaný o to usiloval podaním zo dňa 15.10.2009.

Keďže pri verejnej zelene sa má vyššie uvedené ustanovenie použiť primerane, je možné dôvodiť, že zákon v prípade verejnej zelene umožňuje zriadenie vecného bremena v prospech obce iba pre takú verejnú zeleň, ktorá bola ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z. vo vlastníctve obce. Podľa ust. § 120 ods. 1 Občianskeho zákonníka súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila. Trvalé trávnaté porasty, ktoré podľa názoru žalovaného majú vytvárať „verejnú zeleň“, predstavujú súčasť uvedených pozemkov. Momentom prechodu vlastníckeho práva k pozemkom, prešlo na žalobcu vlastníctvo všetkých trvalých porastov vysadených na týchto pozemkoch. Naš právny poriadok názov „verejná zeleň“ nepozná, je to iba výtvar urobený mestom Košice vo forme všeobecného záväzného nariadenia, ktoré však bolo zrušené. Súčasť veci nie je spôsobilým predmetom občianskoprávneho vzťahu. Je vždy vo vlastníctve vlastníka veci hlavnej a zdieľa to, čo sa po stránke právnej týka veci hlavnej. Porasty zostávajú súčasťou pozemku v zmysle ust. § 120 OZ a nemôžu byť samostatným predmetom práv a povinností. Zákon č. 66/2009 Z. z. nadobudol účinnosť k 1.7.2009. K 1.7.2009 nemal žalovaný vo svojom vlastníctve žiadne trávnaté porasty, ktoré by mali vytvárať „verejnú zeleň“ na pozemkoch žalovaného. Preto ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z. neboli naplnené predpoklady stanovené hypotézou ust. § 4 ods. 1 pre vznik vecného bremena. Verejná zeleň nemôže byť na súkromných pozemkoch, tento záver prijala Okresná prokuratúra

Košice I. Na pozemkoch žalobcu, o ktoré ide vo veci samej, vecné bremeno v prospech žalovaného na základe zákona č. 66/2009 Z. z. nevzniklo.

Predmetom tohto konania nie je bezdôvodné obohatenie titulom vecného bremena v dôsledku užívania pozemkov pod stavbami, tak ako je tomu v uznesení NS SR 2Cdo194/2014, 8Cdo/17/2019, na ktoré sa odvoláva žalovaný. Lokalita Borovicového hája nikdy nebola stavbou – bytovým domom, žalovaný nepredložil žiadne stavebné alebo iné povolenie (kolaudačné rozhodnutie), v dôsledku ktorého by sa dalo považovať dané územie za stavbu. Ani na park – ako stavbu nebolo vydané povolenie podľa platných právnych predpisov ako to vyžaduje zákon č. 50/1976 Zb..

Žalovaný sa odvoláva na rozhodnutie o využití územia, hospodársku zmluvu, protokol o prechode vlastníctva majetkových práv, delimitačný protokol – ale ani jedno nie je stavebné ani kolaudačné rozhodnutie.

Lokalita Borovicového hája nie je verejná zeleň, ale je to MUSES – Miestny územný systém ekologickej stability, čoho dôkazom je aj uznesenie č. 811/2013 MZ dňa 19.12.2013. O tom, že lokalita Borovicového hája nie je verejná zeleň svedčia aj kúpne zmluvy zo dňa 28.12.2021, kde žalovaný odkúpil pozemky v Borovicovom háji a v kúpnej zmluve sa odvoláva na to že (bod IV ods. 2) medzi zmluvnými stranami je nesporné, že predmet tejto zmluvy sa na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 25 o miestom územnom systéme ekologickej stability (ďalej len „VZN“), ktoré nadobudlo účinnosť dňa 24.11.1994 stal súčasťou biocentra mesta Košice - Borovicový háj. Lokalita „Borovicový háj“ ako biocentrum v zmysle § 2 ods. 2 predmetného VZN predstavuje ekosystém, alebo skupinu ekosystémov, ktorá vytvára trvalé podmienky na rozmnožovanie, úkryt a výživu živých organizmov a na zachovanie a prirodzený vývoj ich spoločenstiev. V mestskom územnom systéme ekologickej stability (MUSES) je lokalita „Borovicový háj“ definovaná ako biocentrum, kde v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Košice č. 25 o miestom územnom systéme ekologickej stability, platí špecifický režim, ktorý vymedzuje podmienky ochrany, na základe ktorých je vlastník predmetu zmluvy obmedzený pri jeho užívaní. Žalovaný teda dokonca priznáva, že vlastník pozemku je obmedzený v jeho užívaní a to na základe MUSES a nie verejnej zelene.

Žalobca poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súd ČR zo dňa 31.1.2006 sp. zn. 33Odo 1253/2005, podľa ktorého „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“. Najvyšší súd ČR v rozhodnutí zo dňa 31.1.2006 sp. zn. 33Odo 1253/2005 uviedol „pokiaľ mesto v rámci svojej samostatnej pôsobnosti vyhlásilo všeobecne záväznými vyhláškami pozemok iného vlastníka za verejné priestranstvo ako súčasť parku na každodennú rekreáciu občanov mesta a užívalo by ho s tým, že slúži na rekreáciu verejnosti bez toho, aby s vlastníkom uzatvorili nájomnú zmluvu, vznikol vlastníkovi pozemku nárok na zaplatenie náhrady za užívanie pozemku titulom bezdôvodného obohatenia“. Podľa § 2b ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, verejné priestranstvo je ulica, námestie, park, trhovisko a iný priestor prístupný verejnosti bez obmedzenia, ktorý bez ohľadu na vlastnícke vzťahy slúži na všeobecné užívanie, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Žalovaný disponujúci majetkom žalobcu mohol užívaním týchto pozemkov plniť svoje verejné funkcie súvisiace s uspokojovaním potrieb občanov, čo je jeho povinnosť stanovená zákonom, ktorú by však inak musel plniť iným spôsobom, tzn. napr. obdobné pozemky s verejnou zeleňou na rovnaký účel kúpiť alebo prenajať, prípadne zeleň tu vysadiť. V danej veci žalobca neudelil súhlas k užívaniu predmetného pozemku ako verejnej zelene.

Verejná zeleň neprešla do vlastníctva obce – žalovaného ( nebola delimitovaná ) a to vzhľadom na dôkazy predložené žalovaným. Podľa Protokolu o prechode vlastníctva, majetkových práv a záväzkov uzavretého podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí medzi odovzdávajúcim - Správa mestskej zelene v Košiciach a preberajúcim - Mesto Košice dňa 3.5.2004, predmetom prechodu vlastníctva je nehnuteľný majetok, predmetom odovzdania a prevzatia sú nehnuteľnosti. Protokol bol vyhotovený dňa 3.5.2004, s tým, že prechod vlastníctva sa uskutočňuje ku dňu účinnosti zákona č. 138/1991 Zb. k 1.5.1991, teda 13 rokov spätne. To vedie k tomu, že všetky tieto dokumenty boli vyhotovované dodatočne. V Prílohe č. 7 sa uvádza: INVENTÁRNA A TECHNICKÁ KARTA BUDOVY, názov budovy: Borovicový háj – rozloha 11,4245 ha. Podľa zápisnice zo dňa 8.3.1985 (str. 2 bod 3), sa v rámci budovania zelene mesta Košíc uvažuje s prebudovaním hája nad Popradskou cestou na obvodový park pre Košice. Tento zámer je zosúladený s generelom zelene mesta Košíc. Po majetkovo – právnom vysporiadaní a výstavbe parku zabezpečíme jeho spravovanie a údržbu. Z uvedeného je zrejmé, že sa nejedná o žiadnu verejnú zeleň – ale len zeleň, ktorá mala byť prebudovaná na obvodový park a to až po majetkovom vysporiadaní a výstavbe parku. To sa do dnešného dňa nestalo. Aj v hospodárskej

zmluve je uvedené, že úpravu Borovicového hája na obvodový park bude prevádzka preberajúci. Odbor výstavby mal vydať rozhodnutie o využití územia pre Borovicový háj v lokalite Košice – Západ zo dňa 15.3.1985 na konkrétnych pozemkoch číslo parcely : XXXX-X, XXXX-X, XXXX-X-X, XXXX/X-X, XXXX-X-X, XXXX-X. V bode 3 rozhodnutia je uvedené, že pred vydaním stavebného povolenia je nutné pozemok majetkoprávne vysporiadať a predložiť list vlastníctva. Toto rozhodnutie nikdy nenadobudlo právoplatnosť, čo vyplýva z doložky právoplatnosti. Z uvedeného je zrejmé, že nikdy nebolo vydané stavebné rozhodnutie, ktoré nasleduje po územnom rozhodnutí.

Z dokumentov predložených žalovaným vyplýva, že tieto pozemky (ani zeleň) nikdy neprešli z majetku Slovenskej republiky na obec, ale naopak, boli od roku 1985 v správe (nie vo vlastníctve) najprv Záhradníckeho a sadovníckeho podniku mesta Košice ( rozhodnutie zo dňa 15.3.1985 o využití územia, inventárna a technická karta budovy zo dňa 18.1.1988), potom Správy verejnej zelene v Košiciach (hospodárska zmluva 10.11.1987) a Mesta Košice - podľa Protokolu o prechode vlastníctva, majetkových práv a záväzkov zo dňa 3.5.2004.

Pozemky, stavby alebo zeleň neprešla na obec – mesto Košice, pretože od roku 1985 bola na Záhradníckom a sadovníckom podniku a nie vo vlastníctve štátu. Z dokumentov predložených žalovaným vyplýva, že žalovaný si delimitačnými protokolmi, hospodárskymi zmluvami prevádzal nehnuteľnosť, stavby, zeleň medzi svojimi vlastnými organizáciami na Mesto Košice.

Ak sa má aplikovať §1 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z. z. je nevyhnutné aby ku dňu 1.5.1991 existovala verejná zeleň. Verejná zeleň ako obvodový park však vznikla až dňa 19.12.1991, teda 7 mesiacov po účinnosti zákona č. 138/1991 Zb. a to vyhlásením všeobecne záväzného nariadenia č. 2/1991 o zakladaní, údržbe a ochrane zelene.

Žalovaný tvrdí, že verejná zeleň v lokalite Borovicový háj vznikla v roku 1960 jeho vysadením. Táto skutočnosť má vyplývať z pracovného jednania dňa 30.10.1996. Toto tvrdenie žalovaný nikdy nepreukázal. Z uvedeného pracovného rokovania nevyplýva, že v Borovicovom háji sa má jednať o verejnú zeleň, práve naopak, podľa úradu životného prostredia má ísť o biocentrum.

Do roku 1987 bol Borovicový háj lesom a nie verejnou zeleňou o čom svedčí Žiadosť o vyňatie Borovicového hája z lesného pôdneho fondu zo dňa 31.10.1984, Žiadosť o trvalé vyňatie lesných pozemkov z lesného pôdneho fondu na zriadenie mestského obvodového parku Národného výboru mesta Košice zo dňa 30.8.1985, Žiadosť o trvalé vyňatie lesných pozemkov z LPF na zriadenie mestského obvodového parku v Košiciach zo dňa 14.10.1985, Stanovisko k rozdielom výmery Borovicového hája v k. ú. Košice – mesto zo dňa 31.4.1986, Stanovisko k rozdielnym výmerom Borovicového hája v k.ú. D. – A. zo dňa 14.4.1986, Doplnenie žiadosti zo dňa 31.10.1984, Rozhodnutie Ministerstva lesného a vodného hospodárstva SSR zo dňa 27.1.1987. Zo všetkých dôkazov je zrejmé, že do roku 1987 bol Borovicový háj lesom a teda nemohol byť verejnou zeleňou a zámerom Národného výboru mesta Košice (predchodca A. D.) bolo z Borovicového hája vytvoriť mestskú (vnútromestskú ) zeleň – obvodový park. Keďže teda neexistovala pred rokom 1989 verejná zeleň a táto bolo zavedená až v roku 1991 a to všeobecne záväzným nariadením č. 2/1992 o zakladaní, údržbe a správe zelene, ktorý nadobudol účinnosť dňa 19.12.1991, nemohla teda ku dňu 1.5.1991 verejná zeleň prejsť do vlastníctva obce.

Záhradnícky a sadovnícky podnik mesta Košíc nikdy nenadobudol do správy Borovicový háj, nakoľko to vyplýva z Rozhodnutia Ministerstva lesného a vodného hospodárstva SSR zo dňa 21.1.1987 a to jej prílohy č. 1. Nemohol Záhradnícky a sadovnícky podnik mesta Košíc odovzdať správu BH na Záhradnícky a sadovnícky podnik mesta Košíc – Správa verejnej zelene na základe Hospodárskej zmluvy zo dňa 10.11.1987 s prevodom správy ku dňu 30.11.1987, nakoľko to nikdy do svojej správy nenadobudol. Žiadna hospodárska zmluva medzi Východoslovenskými štátnymi lesmi š.p. a Záhradníckym a sadovníckym podnikom mesta Košíc neexistuje, čo vyplýva aj z prázdneho vyznačenia – v prílohe č. 1 Rozhodnutia Ministerstva lesného a vodného hospodárstva SSR zo dňa 21.1.1987 kde chýba číslo hospodárskej zmluvy.

Lokalita Borovicový háj bola ako prevádzaný národný majetok vymedzená v hospodárskej zmluve zo dňa 10.11.1987 ako „Borovicový háj o rozlohe 11,4245 ha kat. územie Košice-západ“. Avšak z interného listu zo dňa 14.1.2016 vyplýva, že výmera BH je viac ako 12,14 ha a teda nezodpovedá výmere uvedenej v rozhodnutí MVLH SSR ani v geometrickom pláne predloženým žalovaným. Keďže nie je zrejmé z uvedenej výmery, či presne pozemky žalobcu mali prejsť na žalovaného, žiadal žalobe vyhovieť v celom rozsahu.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie a zistil tento skutkový stav:

Žalobca je podľa výpisu z LV č. XXXXX kat. územia G. výlučným vlastníkom pozemku parc. č. XXXX/XX ostatná plocha vo výmere 578 m2 titulom kúpnej zmluvy zo dňa 15.11.1996 (č.l. 12).

Podľa znaleckého posudku č. 13/2016 vyhotoveného znalcom H. I. J. zo dňa 29.4.2016 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemku parc. č. XXXX/XX zapísaného na LV č. XXXXX, kat. úz. G. je hodnota nájmu predmetného pozemku vo výške 5,234 eur za m<sup>2</sup> za rok (č.l. 14).

Žalovaný súdu predložil znalecký posudok č. 12/2017 vyhotovený znalcom H. H. J. dňa 14.2.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov v kat. úz. G., obec D. - F., K. D. H., L. M., lokalita Borovicový háj, podľa ktorého nájomné za predmetný pozemok bolo stanovené vo výške 3,637 eur za m<sup>2</sup> za rok (č.l. 43).

Obvodný národný výbor Košice II, odbor výstavby, ÚPaA rozhodnutím č. Výst. 2224-a 1985-Bk zo dňa 15.3.1985 rozhodol o využití územia pre Borovicový háj v lokalite Košice – Západ na pozemku číslo parcely XXXX-X, XXXX-X, XXXX/X-2, XXXX/X-0, XXXX-X-X, XXXX-X katastrálne územie D.. Pre zmenu využitia a projektovú prípravu určil podmienky: 1. pri vypracovaní projektovej dokumentácie je potrebné dodržať podmienky všetkých zainteresovaných zložiek (podľa záznamu), 2. stavenisko je potrebné označiť orientačnou tabuľou, 3. pred vydaním stavebného povolenia je nutné pozemok majetkoprávne usporiadať a predložiť list vlastníctva (č.l. 223).

Ministerstvo lesného a vodného hospodárstva SSR rozhodnutím č. 6776/85-217/162-K-L z januára 1986 trvale vyňalo predmetnú lokalitu v celkovej výmere 11,4245 ha vymedzenej geometrickým plánom č. XXX-X-XXXX-XX-XX z 12.12.1982 z lesného pôdneho fondu pre účely výstavby vnútromestskej zelene, parku (č.l. 322). K vyňatiu z LPF došlo na základe žiadostí Záhradníckeho a sadovníckeho podniku mesta Košíc, Národného výboru mesta Košíc a Východoslovenského KNV v Košiciach zo dňa 31.10.1984, 30.8.1985, 14.10.1985, po predchádzajúcom upresnení skutočnej výmery lokality na 11,42 ha (č.l. 318-325).

Záhradnícky a sadovnícky podnik mesta Košíc (nadriadený orgán – Národný výbor mesta Košíc) ako odovzdávajúci Hospodárskou zmluvou zo dňa 10.11.1987 odovzdal preberajúcej organizácii - Záhradnícky a sadovnícky podnik mesta Košíc - Správa verejnej zelene Košice (nadriadený orgán – Národný výbor mesta Košíc) Borovicový háj o rozlohe 11,4245 ha – kat. územie D. – F. ku dňu 30.11.1987 (č.l. 225).

Správa mestskej zelene v Košiciach ako odovzdávajúci Protokolom o prechode vlastníctva, majetkových práv a záväzkov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zo dňa 3.5.2004 odovzdal nehnuteľný majetok (okrem iného) Borovicový háj o rozlohe 11,4245 ha – kat. územie D. – F. A. D. ako preberajúcejmu ku dňu účinnosti zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, k 1.5.1991. Tento majetok Delimitačným protokolom zo dňa 28.6.1991 Záhradnícky a sadovnícky podnik mesta Košice odovzdal Správe mestskej zelene v Košiciach, ktorá bola zriadená dňa 14.5.1991 ako rozpočtová organizácia mesta (č.l. 226).

8. Súd vykonaným dokazovaním mal preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že žalobca bol v spornom období od 24.6.2018 do 22.6.2020 výlučným vlastníkom pozemku parc. č. XXXX/XX – ostatné plochy vo výmere 578 m<sup>2</sup> a žalovaný predmetné pozemky užíva, nakoľko sa na nich nachádza Borovicový háj ako verejná zeleň.

Žalovaný nadobudol Borovicový háj o rozlohe 11,4245 ha na základe Protokolu o prechode vlastníctva, majetkových práv a záväzkov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zo dňa 3.5.2004 k 1.5.1991. Situovanie Borovicového hája aj sporného pozemku je zrejme z kópie katastrálnej mapy (č.l. 18).

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

10. 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 zák. 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").

11. Podľa § 1 ods. 2 a 3 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. Tento zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely.

12. Podľa § 4 ods. 1 zák. 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.

13. Podľa § 4 ods. 2 zák. 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.

14. Podľa § 43a ods.1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

15. Podľa § 43a ods.3 zák.č. 50/1976 Zb., inžinierske stavby sú a) diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia, chodníky a nekruté parkoviská, p) zábavné a oddychové parky, zoologické a botanické záhrady.

16. Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

17. Podľa § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka, vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

18. 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.

19. Podľa Čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

20. Podľa Čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, 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.

21. S prechodom právomocí štátu na obce prešiel do vlastníctva obcí aj majetok štátu, prostredníctvom ktorého štát svoje kompetencie vykonával a to vrátane stavieb postavených na pozemkoch vo vlastníctve iných subjektov, resp. na majetkovo neusporiadaných pozemkoch. Spolu s decentralizáciou pôsobnosti zo štátu na územnú samosprávu došlo aj k decentralizácii majetku, ktorý súvisel s vykonávaním jednotlivých právomocí. V dôsledku uvedeného obce užívali pozemky pod stavbami, ktoré na nich v rámci decentralizácie štátnej správy prešli bez právneho dôvodu. Odo dňa 1.7.2009, teda od nadobudnutia účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. došlo k zmene v právnom vzťahu medzi vlastními pozemkov a obcami ako vlastními stavieb na týchto pozemkoch v tom zmysle, že pokiaľ sa užívanie pozemkov obcami do 30.6.2009 uskutočňovalo bez právneho dôvodu, od 1.7.2009 vzniklo zo zákona oprávnenie obci takéto pozemky užívať na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Zákon č. 66/2009 Z.z. upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce, ktoré prešli do vlastníctva obce podľa zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

22. Podstata zákonných (legálnych) vecných bremien spočíva v tom, že ide o verejnoprávne obmedzenie vlastníckeho práva. Zákonné vecné bremená sú inštitútmí „sui generis“, ktorým nemožno priznať povahu súkromno-právnych obmedzení, nakoľko ide o obmedzenia vlastníckeho práva vo verejnom záujme a v zmysle verejno-právnych predpisov. Medzi esenciálne znaky zákonných vecných bremien patrí, že vznikajú priamo zo zákona, alebo rozhodnutím príslušného orgánu, v nevyhnutnom rozsahu, vo verejnom záujme a za náhradu. Toto obmedzenie vlastníckeho práva je výrazom prevahy verejného záujmu nad záujmom jednotlivca bez toho, aby toto zasahovanie bolo podmienené súhlasom zo strany dotknutého vlastníka. Môžu byť zriadené výlučne „in rem“, t.j. sú spojené vždy s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti. Práva zodpovedajúce zákonným vecným bremenám sa do katastra nehnuteľností zapisujú záznamom, ktorý má deklaratórne účinky a evidenčný význam. Zanikajú v dôsledku rozhodnutia príslušného orgánu, zo zákona, alebo v dôsledku trvalej zmeny predmetu vecného bremena, alebo zmeny pomerov.

23. Súd sa nestotožňuje s argumentáciou žalobcu, že na túto právnu vec nie je možné aplikovať zákon č. 66/2009 Z.z. z dôvodov uvedených v bode 6. tohto rozsudku, že pozemky, ktoré sú predmetom žaloby a verejná zeleň nikdy neprešla do vlastníctva obce zo strany štátu, s poukazom na protest prokurátora danú lokalitu nemožno označiť ako verejnú zeleň, pričom v dôsledku protestu prokurátora bolo zrušené uznesenie č. 2/1991 z 19.12.1991 o zakladaní, údržbe a ochrane zelene.

Podľa ust. § 1 ods. 2 zák. č. 66/2009, tento sa vzťahuje aj na cintorín, s výnimkou pozemkov vo vlastníctve cirkvi, športový areál alebo verejnú zeleň. V tomto prípade ide o pozemky určené ako plochy verejnej zelene pre športovo-rekreačné využitie a plochy komunikácií. Pozemky sú porastené drevinami a sú na nich vybudované spevnené plochy slúžiace ako chodníky. Z listín predložených stranami sporu a zo zhodných tvrdení strán sporu vyplynulo, že predmetný pozemok žalovaný (resp. právni predchodcovia) dlhodobo (cca od roku 1964) využíva, keď na týchto pozemkoch (vrátane pozemku žalobcu) začal realizovať výsadbu verejnej zelene označovanej ako „Borovicový háj“. Skutkové tvrdenia a právne argumenty strán sporu súd posúdil tak, že Borovicový háj predstavuje plochu verejnej zelene, ale aj spevnené plochy chodníkov, v zmysle ustanovení stavebného zákona je oddychovým parkom, teda inžinierskou stavbou a žalovanému vzniklo zákonné vecné bremeno vo verejnom záujme k pozemkom pod stavbou dňom 1.7.2009, t.j. dňom účinnosti zákona č.66/2009 Z.z.. Obsahom tohto práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je držba a užívanie pozemku pod stavbou. Je teda zrejmé, že na strane žalovaného sa nejedná o bezdôvodné obohatenie, nakoľko žalovaný, resp. jeho obyvatelia ako verejnosť užívajú sporný pozemok v súlade s právnym poriadkom na základe právneho dôvodu, ktorým je zákonné vecné bremeno.

24. V konaní podľa názoru súdu bolo listinami preukázané, že vlastníkom Borovicového hája ako parku je žalovaný a tento park sa nachádza aj na pozemku, ktorý je vo vlastníctve žalobcu. Pre posúdenie, či žalovanému vzniklo dňom 1.7.2009 právo zodpovedajúce vecnému bremenu v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. považoval súd za podstatný a relevantný spôsob nadobudnutia vlastníctva tejto inžinierskej stavby žalovaným. Podmienkou vzniku zákonného vecného bremena totiž je, že stavba prešla do vlastníctva žalovaného z vlastníctva štátu na základe zákona o majetku obcí. Cieľom zákona je usporiadať doteraz neusporiadané vlastnícke vzťahy k pozemkom pod stavbami, ktoré boli delimitované na obce a vyššie územné celky v rámci reformy verejnej správy. Podľa zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, sa obce stali vlastníkami stavieb. Ak však štát nebol vlastníkom pozemkov pod stavbami, majetko-právne neusporiadané pozemky pod stavbami do vlastníctva obcí neprešli. Zákon upravuje usporiadanie predmetných zastavaných pozemkov k vlastníctvu vlastníkov stavieb. Primerane podľa tohto zákona budú môcť byť usporiadané aj pozemky, na ktorých sa nachádza cintorín, športový areál alebo verejná zeleň vo vlastníctve obce. Z uvedeného je podľa názoru súdu zrejmé, že zákon nevylučuje ex lege zriadenie zákonného vecného bremena aj na pozemkoch, na ktorých sa nachádza cintorín, športový areál alebo verejná zeleň. Zákon hovorí, že aj takto zaťažené pozemky je možné usporiadať v zmysle zákona č. 66/2009 Z.z.. Súd ustálil, že Borovicový háj je oddychový park, na ktorom sa okrem iného nachádza aj verejná zeleň, spĺňa však definíciu inžinierskej stavby a teda stavby ako takej, čím by mali byť pochybnosti o aplikácii zákona č. 66/2009 Z.z. vylúčené.

25. Súd sa nestotožnil ani s námietkou žalobcu, že vecné bremeno nemohlo vzniknúť aj z dôvodu, že Borovicový háj nespĺňa podmienku povolenia podľa platných právnych predpisov, keďže žalovaný nepredložil stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie. Žalovaný predložil súdu rozhodnutie Obvodného národného výboru Košice II, odbor výstavby, ÚPaA č. Výst. 2224-a 1985-Bk zo dňa

15.3.1985 o využití územia pre Borovicový háj v lokalite Košice – Západ na pozemku číslo parcely XXXX-X, XXXX-X, XXXX/X-2, XXXX/X-0, XXXX-X-X, XXXX-X katastrálne územie D.. Vzhľadom k tomu, že ide o stavbu riadne a dlhodobo užívanú ako oddychový park, možno predpokladať, že stavba je povolená. Z listinných dôkazov predložených stranami sporu sa dá usudzovať, že Borovicový háj ako lesopark (oddychový park) bol projektom budovaným od 60-tych rokov a jeho súčasťou je park - verejná zeleň a chodníky. Žalobca neuviedol žiadne konkrétne námietky, pre ktoré by bol dôvod sa domnievať, že je nelegálnou stavbou, vznikla a užíva sa bez potrebných povolení. V tejto súvislosti súd dáva do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo71/2008: „V súvislosti s nadobudnutím vlastníctva rozhodnutím štátneho orgánu sa často v praxi objavuje otázka nemožnosti dokázať, že rozhodnutie, ktoré bolo vydané pred desaťročiami, obsahovalo všetky zákonom predpísané náležitosti a nadobudlo právnu moc, spojenú s vlastníckym právom. V takom prípade nie je možné vylúčiť zistenie existencie takýchto rozhodnutí aj nepriamymi dôkazmi, a to s prihliadnutím k správaniu účastníkov po nimi tvrdých zmenách vlastníctva. Ak nie je dôvod k pochybnostiam, že sa určité veci v čase dávno minulom (t.j. ak časový odstup podstatne prekračuje aj vydržacie alebo skartačné lehoty) diali obvyklým, resp. úradným postupom, je dôkazné bremeno o tom, že v konkrétnom prípade tak nebolo, na tom, kto takúto skutočnosť tvrdí.“

Toto rozhodnutie súdu je použiteľné aj v tomto prípade, keď stavebné povolenie by zrejme muselo spadať do obdobia 60-tych rokov čo je časový odstup podstatne prekračujúci aj vydržacie alebo skartačné lehoty. V neposlednom rade súd poukazuje na to, že žalobca podával žalobu, v ktorej sám nemal pochybnosti o stave Borovicového hája a ako je verejnosťou desaťročia vnímaný.

26. Právny rámec zákonných vecných bremien sa nachádza v ust. § 128 ods. 1 a 2 a v ust. § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka. Táto generálna právna úprava má svoj normatívny základ v čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, v zmysle ktorého platí, že „nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona za primeranú náhradu.“ Tento základný právny rámec následne dopĺňa relatívne široké portfólio osobitných noriem verejného práva, ktoré upravujú režim zákonných vecných bremien s akcentom na povahu a predmet toho ktorého zákonného vecného bremena. Vzťah právnej úpravy OZ k osobitným právnym normám regulujúcim zákonné vecné bremená je založený na princípe subsidiarity, ktorý vychádza z rímskej maximy „lex specialis derogat legi generali“, t.j. v prípade, že špeciálne predpisy neregulujú určité otázky vôbec, alebo len čiastočne, riadi sa ich režim v týchto neupravených otázkach všeobecnou občiansko-právnou úpravou.

27. Otázku odplatnosti za zriadené zákonné vecné bremeno zák. č. 66/2009 Z.z. nerieši, je možné to odvodiť zo všeobecne uznávaných právnych predpisov na ochranu základných práv a slobôd, teda aj základného práva vlastníť a užívať majetok. Finančná náhrada za zriadenie vecného bremena je nepochybne majetkovým právom osoby, ktorá je povinným subjektom z vecného bremena. Vychádzajúc z aktuálnej rozhodovacej praxe súdov, predovšetkým NS SR je finančná náhrada za vznik vecného bremena zásadne jednorazová, nemá charakter opakujúceho sa plnenia. Kým v prípade vydania bezdôvodného obohatenia (prípadne nájmu) prichádza do úvahy opakované plnenie na strane osoby, ktorá bez právneho dôvodu užíva cudziu vec, v danom prípade však žalovaný neužíva nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu práve z titulu, že žalovanému vzniklo zo zákona ku dňu 1.7.2009 vecné bremeno vo verejnom záujme, čo je právny dôvod na užívanie cudzej nehnuteľnosti.

28. V zmysle judikátu R 71/2018 patria do pojmu „ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu“ (§ 421 ods. 1 CSP) predovšetkým stanoviská alebo rozhodnutia najvyššieho súdu, ktoré sú (ako judikáty) publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Súčasťou ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu je tiež prax vyjadrená opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach najvyššieho súdu, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané (nepublikované) rozhodnutia najvyššieho súdu, názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí, nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a z hľadiska vecného na ne nadviazali (3 Cdo 158/2017, 4 Cdo 95/2017, 5 Cdo 87/2017, 6 Cdo 21/2017).

29. Z uznesenia NS SR sp. zn. 2Cdo/194/2018 zo dňa 26.8.2019 vyplýva: „Najvyšší súd vo svojom rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 49/2014 konštatoval, že finančná náhrada za zriadenie vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. je nepochybne majetkovým právom osoby, ktorá je povinným subjektom z vecného bremena. Predmetné bremeno vzniká „in rem“, vzťahuje sa na každého vlastníka zaťaženého pozemku bez ohľadu na spôsob zmeny vlastníctva. Nemožno teda jeho vznik posudzovať samostatne v prípade každého nového vlastníka zaťaženého pozemku. Finančná náhrada

za vznik vecného bremena je nepochybne jednorazová; nemá teda charakter opakovaného plnenia. Je nelogické, aby pri každej zmene vlastníka mal nový majiteľ zaťaženého pozemku nový nárok na finančnú náhradu za už vzniknuté vecné bremeno.“ „Podstatu predmetného názoru považoval za „ústavne udržateľný“ aj ústavný súd v rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 227/2012. Ani ďalšie rozhodnutia ústavného súdu týkajúce sa posudzovania opakovanosti finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z., v ktorých posudzoval ústavnosť rozhodnutí založených na obdobných záveroch (sp. zn. I. ÚS 474/2013, IV. ÚS 227/2012, I. ÚS 1/2012, II. ÚS 506/2011), na tom nič nezmenili.“ „Ani nález ústavného súdu sp. zn. Pl. ÚS 42/2015 neovplyvnil vyššie ustálený právny názor. Ako vyplýva z uznesenia ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 323/2017, nemožno stotožňovať právnu úpravu zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o tepelnej energetike“), ktorý upravoval primeranú jednorazovú náhradu za zriadenie vecného bremena a náhradu za vecné bremeno upravené v § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keďže upravujú rozličné situácie, ktoré vyjadrujú rôznu formu obmedzenia v užívaní nehnuteľností. Kým pri obmedzení vlastníckeho práva podľa zákona o tepelnej energetike sa poskytuje náhrada za výmeru, v ktorej je vlastník obmedzený pri užívaní nehnuteľnosti v dôsledku uplatnenia zákonného vecného bremena držiteľom povolenia, a to pri výkone práv a povinností podľa § 10 ods. 1 zákona o tepelnej energetike, ktorých rozsah a frekvenciu nemožno vopred určiť, pri právnej úprave zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, teda rozsah vecného bremena je určiteľný už pri jeho vzniku, t. j. od účinnosti zákona 1. septembra 1993.“ „Je tomu tak aj pri zriadení vecného bremena podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., ktorého rozsah je určiteľný už pri jeho vzniku.“

30. V zmysle uznesenia NS SR sp. zn. 1Cdo/99/2019 zo dňa 26.1.2022: „I v prípade zriadenia vecného bremena podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. je primeraná náhrada namieste. Všeobecné súdy vo svojej doterajšej rozhodovacej činnosti plne rešpektujú, že vlastníkom pozemkov pod stavbami patriacimi obci alebo vyššiemu územnému celku patrí primeraná náhrada podľa všeobecných zásad upravujúcich inštitút vecného bremena determinovaná proporcionalitou a vyvažovaním hodnoty vlastníckeho práva a hodnoty verejného záujmu (rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 10 Co 134/2012, uznesenie Krajského súdu v Prešove sp. zn. 19 Co 198/2014, uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 4 MCdo 2/2014).“ „Ak judikatúra najvyššieho súdu akceptovaná ústavným súdom dospela k záveru, že právo na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. vzniklo ex lege jednorazovo tomu, kto bol vlastníkom zaťaženého pozemku ku dňu účinnosti tohto zákona, nemôže byť tomu inak ani pri zriadení vecného bremena podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z.. Ak tieto legálne (zákonné) vecné bremená majú všetky jednotiace znaky, t. j. ide o obmedzenia vlastníckeho práva založené verejnoprávnymi normami kogentného charakteru s významným prvkom súkromnoprávnym, okruh oprávnených subjektov je vymedzený druhovo a nezapisujú sa do katastra nehnuteľností, vyjadrené v zhodnej právnej úprave, nemôže byť tomu inak ani v súvislosti s finančnou náhradou za obmedzenie vlastníckeho práva. Pre opačný právny názor niet žiadnych presvedčivých argumentov.“ „Najvyšší súd vo svojom rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 49/2014 konštatoval, že finančná náhrada za zriadenie vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. je nepochybne majetkovým právom osoby, ktorá je povinným subjektom z vecného bremena. Predmetné bremeno vzniká „in rem“, vzťahuje sa na každého vlastníka zaťaženého pozemku bez ohľadu na spôsob zmeny vlastníctva. Nemožno teda jeho vznik posudzovať samostatne v prípade každého nového vlastníka zaťaženého pozemku. Finančná náhrada za vznik vecného bremena je nepochybne jednorazová; nemá teda charakter opakovaného plnenia. Je nelogické, aby pri každej zmene vlastníka mal nový majiteľ zaťaženého pozemku nový nárok na finančnú náhradu za už vzniknuté vecné bremeno.“

31. S účinnosťou od 1.9.2022 bol zák. č. 257/2022 Z.z. novelizovaný zákon č. 330/1991 o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách. Novela v § 8i včlenila jednoduché pozemkové úpravy vykonávané na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky. Novela odstraňuje nesúlad, ktorý sa prejavoval počas konania o pozemkových úpravách a to od rozporov v povolení alebo nariadení pozemkových úprav, nejednoznačnom určení subjektu poskytujúceho náhradu a pod..

32. Podľa § 100 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, 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. Premlčujú sa všetky majetkové práva

s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremičujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

33. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

34. V danom prípade odplata za zriadenie vecného bremena má povahu jednorazového plnenia a zákonné vecné bremeno vzniklo v zmysle zákona č. 66/2009 Z.z. účinného od 1.7.2009, preto v súlade s ust. § 101 OZ si vlastníak pozemku nárok na odplatu za vecné bremeno mohol uplatniť v lehote 3 rokov odo dňa jeho vzniku t. j. do 1.7.2012. Vzhľadom na uvedené a s prihliadnutím na vznesenú námietku premlčania zo strany žalovaného, nebolo možné žalobcom uplatnený nárok priznať, preto súd žalobu zamietol.

35. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 C.s.p. a žalovanému, ktorý bol v spore v celom rozsahu úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Košice. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody § 365 C.s.p.) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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.

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

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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