

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 13C/173/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7114200327  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 03. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Szpyrcová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2019:7114200327.12

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Blaženou Szpyrcovou v právnom spore žalobcu: Tepláreň Košice, a.s., so sídlom Teplárenská 3, Košice, IČO: 36 211 541, právne zastúpený IURISTICO s.r.o., so sídlom Štefánikova 26, Košice, IČO: 36 588 041 proti žalovanému: D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom A. právne zastúpený advokátom JUDr. Dušanom Pavčíkom, so sídlom v Košiciach, Kuzmányho 57 v konaní o vydanie bezdôvodného obohatenia s prísl. takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n ý zaplatiť žalobcovi sumu 1 992 Eur s 5,25 % ročným úrokom z omeškania od 15.2.2014 do zaplatenia, to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti úroku z omeškania žalobu z a m i e t a.

III. P r i z n á v a žalobcovi právo na náhradu trov konania proti žalovanému vo výške 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa svojou žalobou domáhal, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť mu sumu 1 992 Eur s 8,25 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 1 992 Eur od 16.11.2013 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania.

2. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere 2470 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria v katastrálnom území P., zapísané na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

3. Žalovaný je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností - pozemku registra „C“ parc. č. XXXX/XX o výmere 1504 m<sup>2</sup> ostatné plochy v kat. území P. obec Košice - Juh, okres Košice IV, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti - pozemku registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere 11 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria v kat. území P., obec Košice - Juh, okres Košice IV, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere 150 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria v kat. území P., obec Košice - Juh, okres Košice IV, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere 341 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria v kat. území P., obec Košice - Juh, okres Košice IV, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere 34 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria v kat. území P., obec Košice - Juh, okres Košice IV, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere 45 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria v kat. území P., obec Košice - Juh, okres Košice IV, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností pozemku registra „C“ parc. č. XXXX/XX o výmere 1012 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria v kat. území P. obec Košice - Juh, okres Košice IV, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti pozemku registra „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 1623 m<sup>2</sup> orná pôda v kat. území P. obec Košice - Juh, okres Košice IV, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti - stavby súpisné číslo XXXX postavená na parc. č. XXXX/XX. druh stavby - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,

popis stavby - dielne, podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti - stavby súpisné č. XXXX postavené na parcele č. XXXX/XX druh stavby - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby - dielne, všetky zapísané na LV č. XXXXX pod B1 v podiele 2/4-iny vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

4. Žalobca v žalobe uviedol, že žalovaný trvale neoprávnene vstupuje na jeho nehnuteľnosť (jej časti), ktorá je pozemnou komunikáciou za účelom zabezpečenia prístupu k vyššie citovaným nehnuteľnostiam, pričom tak činí bez právneho titulu. Vzhľadom na to, že napriek jeho opakovaným výzvam žalovaný neoprávnene užíva predmetnú nehnuteľnosť ruší jeho ako aj iné subjekty oprávnené užívať predmetnú nehnuteľnosť (na základe uzatvorených nájomných zmlúv) vo výkone vlastníckeho práva resp. užívacieho práva. Po márnej snahe vyriešiť celú situáciu mimosúdne sa žalobca rozhodol tento dlhotrvajúci zásah žalovaného do jeho ústavne garantovaného vlastníckeho práva riešiť prostredníctvom podania žaloby, ktorou sa žalobca domáha (v inom prebiehajúcom konaní) aby sa žalovaný zdržal protiprávneho užívania žalobcovej nehnuteľnosti.

5. Žalobca ďalej uviedol, že užívaním jeho nehnuteľnosti bez právneho titulu sa žalovaný bezdôvodne obohacuje na jeho úkor. Bezdôvodné obohatenie žalovaného spočíva v tom, že užívaním cudzej veci bez úhrady došlo na jeho strane k ušetreniu majetkových hodnôt, čo by za normálneho priebehu veci, ak by žalovaný užíval jeho nehnuteľnosť na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným nenastalo. Teda majetok žalovaného sa nezmenšil, hoci sa zmenšiť mal a to o náklady, ktoré by inak musel vynaložiť na realizáciu užívacieho práva k cudzej veci po práve.

6. Žalobca poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 2.11.2000 spis. zn. 30Cdo/1789/2000, v ktorom sa uvádza, že ak niekto užíva cudziu nehnuteľnosť bez platnej nájomnej zmluvy spočíva jeho bezdôvodné obohatenie v tom, že vykonával právo nájmu cudzej veci.

7. Žalobca poukázal v žalobe na to, že sa snažil predísť tomuto sporu, keďže žalovaného opakovane vyzýval najskôr ústne a následne aj písomne na uzatvorenie nájomnej zmluvy a plnenie jeho záväzkov vyplývajúcich zo skutočnosti, že žalobcovu nehnuteľnosť dlhodobo užíva. Výšku bezdôvodného obohatenia žalovaného odvodil žalobca od výšky odplaty, ktorú mu za prenechania užívania uhrádzajú iné subjekty na podklade uzatvorených nájomných zmlúv. Za užívanie predmetnej nehnuteľnosti (prístupovej komunikácie) mu uhrádza napr. spoločnosť Hriadel s.r.o. a spoločnosť Termostav-Mráz spol. s r.o. Košice na podklade uzatvorených nájomných zmlúv odplatu vo výške pôvodne 30 000 Sk toho času v ekvivalente 995,82 Eur s DPH ročne. Celkovú výšku bezdôvodného obohatenia žalovaného stanovil žalobca na sumu 1 992 Eur (2x996 za 2 roky späťne od podania tejto žaloby t.j. od roku 2011, kedy žalovaného žalobca prvýkrát upozornil na jeho neoprávnené užívanie nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu). Na podporu takéhoto odôvodnenia výšky bezdôvodného obohatenia v prípade užívania cudzej nehnuteľnosti bez uzatvorenia nájomnej zmluvy uvádzal žalobca odkaz na relevantnú judikatúru českého Najvyššieho súdu a to na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 12.5.2005 spis. zn. 25Cdo/2434/2004: „Inštitút bezdôvodného obohatenia smeruje k odčerpaniu prostriedkov od osoby, ktorá ich získala niektorou zo skutkových podstát uvedených v ustanovení § 451 a § 454 Občianskeho zákonníka a výška plnenia za užívanie cudzej veci sa preto odvodzuje od prospechu, ktorý získal obohatený, ktorý je povinný vydať to, čo neoprávneným užívaním cudzej veci získal, teda ten prospech, ktorý bezdôvodne získal, a o ktorý sa na úkor vlastníka obohatil. Majetkovým vyjadrením tohto prospechu je potom peňažná suma, ktorá zodpovedá nájomnému vynakladanému obvykle na danom mieste a v čase za porovnateľné - v tomto prípade nehnuteľnosti.“

8. Žalobca si zo žalovanej istiny zároveň uplatňoval aj úrok z omeškania s poukazom na § 517 ods. 1, 2 OZ v spojení s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z.

9. Žalobca poukázal pri úroku z omeškania na ustanovenie § 458 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého je ten, kto bezdôvodné obohatenie získal, povinný vydať aj úžitky z neho, ak nebol dobromyseľný. Vzhľadom na to, že žalovaného žalobca opakovane vyzýval na úpravu vzájomných pomerov a upozorňoval ho na jeho protiprávne konanie, žalovaný vedel, že sa svojim konaním bezdôvodne obohacuje. Jeho nedobromyseľnosť potvrdzuje aj to, že žalobca ho upozorňoval ako vlastník komunikácie (nehnuteľnosti) evidovaný v katastri nehnuteľnosti, o čom žalovaný vedel resp. musel vedieť (vzhľadom na zásadu formálnej publicity údajov obsiahnutých v katastri nehnuteľnosti).

10. Žalobca ďalej uviedol, že prejazdy motorových vozidiel žalovaného evidentne zaťažujú predmetnú komunikáciu takým spôsobom, že dochádza k viditeľnému zhoršovaniu vozovky. Pokračovaním v ďalšom neoprávnenom užívaní žalobcovej nehnuteľnosti tak neustále dochádza k jej poškodzovaniu.

11. Žalobca na pojednávaní dňa 2.2.2018 upresnil, že bezdôvodné obohatenie žiada za celé roky 2011 a 2012.

12. Tunajší súd pod č.k. 12Ro/4/2014-23 vydal dňa 10.2.2014 platobný rozkaz, ktorým žalobe vyhovel v plnom rozsahu a zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi žalovanú sumu s príslušenstvom i trovy konania. Platobný rozkaz prevzal žalovaný dňa 13.2.2014, pričom odpor voči nemu podal dňa 26.2.2014. V tomto odpore žiadal, aby bol napadnutý platobný rozkaz zrušený a návrh navrhovateľa ako nedôvodný aby bol zamietnutý.

13. Žalovaný uviedol, že ako právny podklad k vydaniu platobného rozkazu predložil žalobca nájomné zmluvy, ktoré uzavrel, pričom tieto zmluvy boli podkladom aj pre vypracovanie nájomnej zmluvy, ktorá mu bola zaslaná listom zo dňa 31.10.2013. V tomto liste sa uvádza, že Tepláreň je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov nachádzajúcich sa v kat. území P., ktoré sú vedené na LV č. XXXXX ako parcela KN-C č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria a XXXX/X zastavané plochy a nádvoria, na ktorých je umiestnená pozemná komunikácia - cesta tvoriaca ulicu Teplárenská. Tieto informácie žalobcu pokladá žalovaný za zmaťochné, pretože podľa priloženej mapy je parcela XXXX/X trávnatý porast a parcela č. XXXX/X neupravený zdevastovaný zahlinený pás so znečisteným chodníkom. Komunikácia má parcelné číslo podľa LV č. XXXXX ako parcela č. XXXX/XX, ktorá v zmluve uvedená nebola.

14. Žalovaný v odpore ďalej poukázal na to, že právny zástupca žalobcu ani v sprievodnom liste, ani v zaslanom návrhu nájomnej zmluvy neuvádza parcelu č. XXXX/XX, preto pokladal uvedenú zmluvu, ktorú obdržal on a aj ostatní spoluvlastníci za zmaťochnú a neplatnú. Poukázal na to, že jeho rodina vlastní citované pozemky od roku 1946, teda dávno predtým ako sa postavila Tepláreň. Nikdy jeho ani jeho rodinu neoslovil žiadny vlastník alebo majiteľ Teplárne ani ústne ani písomne. Preto žiadal, aby žalobca predložil dôkaz pre svoje tvrdenia o tom, že od roku 2002 ho niekto upozornil, že používa cestu neoprávnené.

15. Žalovaný poukázal na to, že predmetná komunikácia nemá kanalizáciu a v prípade úhrnu zrážok sa na komunikácii tvoria obrovské vodné plochy, je trvalo znečistená blatom a špinou a žalobca od roku 2002 neinvestoval do tejto komunikácie žiadne finančné prostriedky v súvislosti s asfaltovaním a údržbou predmetnej cesty. Žalovaný taktiež uviedol, že žalobca uskutočňoval rekonštrukciu stĺpov, popolčkovodu a on mu bez akýchkoľvek obmedzení sprístupnil svoju príjazdovú komunikáciu a taktiež ďalšie príľahlé pozemky.

16. Súd vykonal dokazovanie a zistil tento skutkový stav:

17. Z čiastočného výpisu z LV č. XXXXX pre okres Košice IV, obec Košice - Juh, katastrálne územie P. súd zistil, že parcela registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere 2470 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria je vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Na tomto liste vlastníctva pri spôsobe využitia pozemku je uvedené č. 22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.

18. Z výpisu listu vlastníctva č. XXXXX pre okres Košice IV, obec Košice - Juh, katastrálne územie P. súd zistil, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom v podiele 2/4-iny z celku pozemkov parcely registra CKN a to parc. č. XXXX/XX ostatné plochy o výmere 1500 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 150 m<sup>2</sup>, č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 341 m<sup>2</sup>, č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m<sup>2</sup>, č. XXXX/XX. zastavané plochy a nádvoria a č. 3319/47 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1012 m<sup>2</sup>. Parcely registra „E“ parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1623 m<sup>2</sup> a dielne súpisné č. XXXX budova postavená na parcele č. XXXX/XX a dielne budova súpisné č. XXXX postavená na parcele č. XXXX/XX. Ďalšími spoluvlastníkmi podľa tohto listu vlastníctva bol D. v podiele 1/4-iny a F. v podiele 1/4-iny.

19. Žalobca predložil súdu návrh na uzavretie nájomnej zmluvy, ktorý zasielal žalovanému dňa 28.10.2013, a ktorý prevzal spolu s návrhom nájomnej zmluvy žalovaný dňa 15.11.2013. V tomto liste

žalobca upozornil žalovaného, že komunikáciu vo vlastníctve žalobcu užíva bez právneho dôvodu a nepristúpil k legalizácii svojho právneho vzťahu súvisiaceho s užívaním komunikácie. Žalobca žalovanému oznámil, že opakovane navrhol bezodplatný prevod tejto komunikácie do vlastníctva mesta Košíc, pričom mesto Košice jeho ponuku odmietlo. Preto predložil žalovanému návrh na uzavretie nájomnej zmluvy na užívanie tejto komunikácie. Poukázal na to, že nájomný vzťah založený žalobcom predloženou zmluvou zabezpečí žalovanému nerušené užívanie komunikácie, pričom výšku nájomného stanovil žalobca na 996 Eur ročne bez DPH. V cene nájomného sú zahrnuté náklady žalobcu na údržbu komunikácie. Návrh nájomnej zmluvy tvoril prílohu tohto listu. Žalobca vyzval žalovaného, aby mu do 15.11.2013 oznámil stanovisko k jeho návrhu i k nájomnej zmluve. V tomto liste na záver žalovaného upozornil, že ak žalovaný komunikáciu neužíva alebo ju nemá záujem užívať požiadal ho, aby od 15.11.2013 sa zdržal žalovaný vstupu a užívania komunikácie a v prípade, že neuzavrie nájomnú zmluvu so žalobcom bude od neho požadovať náhradu za bezdôvodné užívanie komunikácie.

20. Žalobca predložil do súdneho spisu kópie zmlúv o nájme predmetnej komunikácie, ktoré uzavrel s viacerými subjektmi a to:

1) zmluva o nájme komunikácie č. Z/TEKO/2006/1842/5010, ktorú uzavrel ako prenajímateľ so spoločnosťou Hriadeľ spol. s r.o. so sídlom Košická 9/5, Komárno, IČO: 31 444 334 dňa 23.2.2007, kde výška nájomného bola dohodnutá na 30 000 Sk ročne (v súčasnosti 995,82 Eur so zaokrúhlením 996 Eur),

2) zmluva o nájme komunikácie č. Z/TEKO/2007/41/5010, ktorú žalobca ako prenajímateľ uzavrel so spoločnosťou Termotav-Mráz spol. s r.o. Košice so sídlom Priemyselná 3, Košice, IČO: 31 681 255 dňa 28.2.2007, kde rovnako výška nájomného bola dohodnutá za užívanie predmetnej komunikácie v sume 30 000 Sk ročne (995,82 Eur),

3) návrh nájomnej zmluvy č. 40001170, ktorou žalobca ako prenajímateľ uzavrel so spoločnosťou DOPRAKO s.r.o. so sídlom Letná 40, Košice, IČO: 31 725 902, kde výška nájomného bola stanovená 996 Eur ročne,

4) nájomná zmluva, ktorú uzavrel žalobca ako prenajímateľ so spoločnosťou EZ-ELEKTROSYSTÉMY Košice, s.r.o. so sídlom Teplárenská 5, Košice, IČO: 35 846 801 dňa 23.1.2014 kde výška nájmu za užívanie predmetnej komunikácie teda nájomné bolo dohodnuté vo výške 996 Eur ročne,

5) nájomná zmluva č. 40001194, ktorú žalobca uzavrel ako prenajímateľ so spoločnosťou REMPKO, s.r.o. so sídlom Teslova 3, Košice, IČO: 36 194 077 dňa 24.3.2015, kde rovnako výška nájmu za užívanie predmetnej komunikácie bolo stanovené vo výške 996 Eur ročne,

6) nájomná zmluva, ktorú uzavrel žalobca ako prenajímateľ so spoločnosťou ZAPA beton SK, s.r.o., so sídlom Vajnorská 142, Bratislava, IČO: 35 814 497 (návrh nájomnej zmluvy) kde nájomné bolo dohodnuté za užívanie predmetnej cesty vo výške 996 Eur ročne.

21. Žalobca vo vyjadrení k odporu zo dňa 12.3.2014 uviedol, že žalovaný nepopiera užívanie jeho nehnuteľnosti a to pozemku parc. č.C KN XXXX/XX. V podstate vychádza z presvedčenia, že je oprávnený užívať žalobcovu nehnuteľnosť, keďže žalobcove návrhy na uzavretie nájomnej zmluvy so žalovaným ako aj ďalšie výzvy, ktoré adresovali žalovanému sa týkali iných parciel a to parciel XXXX/X. a XXXX/X nachádzajúcich sa v rovnakom katastrálnom území. Tento záver žalovaného je však nesprávny, nakoľko v období od uzatvorenia prvých nájomných zmlúv, na základe ktorých žalobca prenechal do užívania predmetnú nehnuteľnosť subjektom vlastniacim prevádzky/nehnuteľnosti v jej blízkosti došlo k zásadnej zmene usporiadania resp. rozdeleniu parcely č. XXXX/X v kat. území P. na ďalšie parcely a to geometrickým plánom zo dňa 9.1.2013 vyhotoveným spoločnosťou Geo-comp.SK s.r.o., ktorý autorizačne overil D. dňa 12.1.2013. Takto sa z parcely č. XXXX/X (pôvodne o veľkosti 7611 m<sup>2</sup>) odčlenila tiež parcela č. XXXX/XX teda nehnuteľnosť, ktorá je užívaná žalovaným bez právneho titulu. To zároveň vysvetľuje, prečo sa žalovanému výzvy žalobcu javia ako výzvy týkajúce sa nehnuteľnosti odlišných od tej, ktorá je žalovaným užívaná bez právneho titulu, a ktorej sa žaloba vo veci samej týka. Žalovaný teda zavádza ak tvrdí, že neužíva ani nikdy neužíval žalobcovu nehnuteľnosť pozemok parc. č. KNC XXXX/X ako cestu k svojim nehnuteľnostiam. Takisto jeho tvrdenia o neplatnosti či zmätočnosti nájomnej zmluvy sú irelevantné, keďže k platnému uzavretiu nájomnej zmluvy so žalovaným ani nedošlo a žalovaný naďalej užíval žalobcovu nehnuteľnosť neoprávnené. V každom prípade podľa názoru žalobcu je pre posúdenie veci samej rozhodujúca skutočnosť, že žalovaný užíva jeho nehnuteľnosť (bez ohľadu na jej aktuálne označenie v katastri nehnuteľnosti), bez nájomnej zmluvy, čiže bez právneho titulu čo žalovaný ani nepopiera. „Podrobné historické súvislosti“, ktoré uvádza žalovaný v odpore nie sú relevantné ani pre skutkové ani pre právne posúdenie nároku žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia, pretože žalobca si v konaní uplatňoval nároky voči žalovanému

iba dva roky späť od podania žaloby. Žalobca považoval tvrdenia žalovaného o tom, že neinvestuje do údržby predmetnej nehnuteľnosti za ničím nepodložené a takisto je právne bezvýznamné vo vzťahu k nároku, ktorý si uplatňuje voči žalovanému, že podľa tvrdenia žalovaného komunikáciu využíva cca 500 osôb. Uvedeným tvrdením žalovaný de facto ospravedlňuje svoje protiprávne konanie protiprávnym konaním iných osôb. Navyše súdu je známe z jeho činnosti, že proti iným subjektom neoprávnené užívajúcim žalobcovu nehnuteľnosť už žalobca taktiež inicioval súdne konania.

22. Z výpovede žalovaného súd zistil, že bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXXX zapísaných v kat. území P. obec Košice - Juh, okres Košice IV, neskôr sa stal ich výlučným vlastníkom, pretože nadobudol v roku 2014 spoluvlastnícke podiely od D. a F.. Uviedol, že prístupovú cestu parc. č. XXXX/XX užíva denne, pretože užíva priemyselné haly umiestnené na svojich pozemkoch. Predmetnú prístupovú cestu parc. č. XXXX/XX využíva odkedy sa stal vlastníkom predmetných pozemkov, teda od roku 2006. Žalovaný poukázal na to, že žalobca využíva jeho nehnuteľnosti na prístup ku svojmu popolčekomodu, na ktorý chodí za účelom jeho kontroly. Žalovaný namietal výšku bezdôvodného obohatenia a poukázal na to, že žalobca sám stanovoval výšku nájmu odlišne pri jednotlivých nájomkoch.

23. Žalobca predložil súdu odpoveď Mesta Košice na jeho žiadosť o majetkoprávny prevod predmetnej komunikácie do majetku Mesta Košíc zo dňa 3.6.2013. Mesto Košice v tejto odpovedi uviedlo, že pozemok parc. č. XXXX/XX je komunikácia na ulici Teplárenská, pričom pozemok je vo vlastníctve Teplárne, a.s. Košice (žalobcu). Mesto Košice uviedlo, že táto komunikácia nie je ani nebola vlastníctvom Mesta Košice. Je účelovou komunikáciou slúžiacou na spojenie jednotlivých výrobných závodov, alebo jednotlivých objektov a nehnuteľností s pozemnými komunikáciami. Účelové komunikácie sa členia na verejné a neverejné. Účelové komunikácie v uzavretých priestoroch alebo objektoch sú neverejné. Mesto Košice uviedlo, že nemá záujem o prevzatie tejto komunikácie do majetku Mesta Košice, pretože táto požiadavka žalobcu je v rozpore so štatútom mesta Košice a rozpočtovými pravidlami územnej samosprávy, správa je viazaná na vlastníctvo a preto nie je možné vyhovieť žiadosti žalobcu.

24. Žalovaný poukázal na to, že žalobca voči nemu viedol na Okresnom súde Košice II konanie pod spis. zn. 22C/4/2014 o uložení povinnosti zdržať sa užívania nehnuteľnosti (predmetnej prístupovej komunikácie). Predložil o tejto skutočnosti rozsudok Okresného súdu Košice II č.k. 22C/4/2014-133 zo dňa 15.2.2016. Týmto rozsudkom Okresný súd Košice II žalobu žalobcu Tepláreň a.s. Košice proti žalovanému D. zamietol a uložil žalobcovi uhradiť žalovanému trovy konania. Poukázal na ustanovenia § 1 ods. 2, § 3d ods. 1 až 4, § 3d ods. 6 zákona č. 135/1961 Zb., § 4 ods. 1, § 4a, 4b, § 6 ods. 1 a 2 citovaného zákona a § 22 ods. 1 a ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. Dospel k záveru, že vlastnícke právo k pozemku, na ktorom je postavená cestná komunikácia nebolo medzi stranami sporu sporné a rovnako nespornou bola aj skutočnosť, že žalovaný do vlastníckeho práva žalobcu zasiahol prechodom peši a prejazdovým motorovým vozidlom cez pozemok vo vlastníctve žalobcu a tento zásah nepochybne mieni opakovať i v budúcnosti, nakoľko sporná komunikácia predstavuje jedinou prístupovú cestu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaného. Súd predmetnú komunikáciu posúdil ako účelovú komunikáciu, nachádzajúcu sa mimo uzavretých priestorov alebo objektov, keďže znaky vyžadované vyššie citovaným zákon pre tento druh pozemnej komunikácie rozhodne spĺňa. Existencia všeobecného práva užívania cestnej komunikácie podľa predpisov verejného práva vylučuje podľa záveru súdu neoprávnenosť zásahu odporcu do vlastníckeho práva ako jednej z podmienok dôvodnosti negatívnej žaloby a preto žalobu žalobcu smerujúcu k ochrane jeho vlastníckeho práva ako nedôvodnú zamietol.

25. Žalovaný nesúhlasil s navrhovanou výškou bezdôvodného obohatenia a preto predložil súdu návrh nájomnej zmluvy č. XXXXXXXX., ktorú mal uzavrieť žalobca s nájomníkom F. (zmluva je bez dátumu a bez podpisov) kde malo byť dohodnuté nájomné za užívanie cesty vo výške 12 Eur ročne. Rovnako predložil aj nájomnú zmluvu, ktorú mal uzavrieť žalobca s nájomcom T. (bez podpisov a bez dňa uzavretia zmluvy) kde poukázal, že výška nájomného bola dohodnutá na 200 Eur ročne za celý predmet nájmu.

26. Vyššie citovaný rozsudok Okresného súdu Košice II spis. zn. 22C/4/2014 napadol odvolaním žalobca, pričom o odvolaní rozhodol rozsudkom Krajský súd v Košiciach č.k. 1Co/291/2016 dňa 14.6.2017. Krajský súd v Košiciach potvrdil rozsudok Okresného súdu Košice II č.k. 22C/4/2014-133. Priklonil sa k odôvodneniu Okresného súdu Košice II a rovnako dospel k záveru, že predmetná komunikácia je účelovou verejnou komunikáciou, pretože sa nenachádza v uzavretých priestoroch. Užívanie verejnej cestnej komunikácie spôsobom, na ktorý táto bola určená nepredstavuje neoprávnený

nárok do ústavného práva vlastníť majetok. Uviedol, že výkon vlastníckeho práva spôsobom ako to vykonáva žalobca k novonadobudnutej nehnuteľnosti, ktorá v minulosti slúžila viacerým inštitúciám aj keď v spoločnom vlastníctve by mohol predstavovať výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, teda v rozpore s ustanovením § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

27. Žalobca poukázal na konanie vedené na tunajšom súde pod spis. zn. 39C/101/2014, kde žalobca žaloval Róberta Wagnera o zaplatenie 1 992 Eur a rovnakým právnym titulom ako žaluje v tomto konaní žalovaného.

28. Z pripojeného rozsudku Okresného súdu Košice I spis. zn. 39C/101/2014-215 zo dňa 23.2.2016 súd zistil, že žalobca žaloval J. o zaplatenie sumy 1 992 Eur s príslušenstvom. Túto sumu požadoval od žalovaného titulom vydania bezdôvodného obohatenia, nakoľko žalovaný trvale neoprávnene bez právneho titulu vstupoval na jeho nehnuteľnosť, ktorou je parcela č. XXXX/XX o výmere 2470 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria nachádzajúca sa v katastrálnom území P. a ktorá je zapísaná na LV č. XXXXX resp. jej časti, ktorý je pozemnou komunikáciou za účelom prístupu k nehnuteľnostiam, ktoré sú vo vlastníctve žalovaného. Súd vyhovel tejto žalobe a zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 1 992 Eur spolu s 8,25 % ročným úrokom z omeškania od 16.11.2013 do zaplatenia a nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 1 314,66 Eur.

29. Tunajší súd v rozsudku poukázal na to, že v zmysle zákona č. 135/1961 Zb., účelové komunikácie slúžia k spojeniu jednotlivých výrobných závodov alebo jednotlivých objektov a nehnuteľností s ostatnými pozemnými komunikáciami alebo komunikačným účelom v uzavretých priestoroch alebo objektoch. Pre povolenie stavby účelovej komunikácie platí ustanovenie § 16 tohto zákona. Účelové komunikácie sa členia na verejné a neverejné. Účelové komunikácie v uzavretých priestoroch alebo objektoch sú neverejné. Verejnú účelovú komunikáciu môže príslušná obec vyhlásiť za neverejnú len so súhlasom jej vlastníka (§ 22 ods. 1, 2, 3 citovaného zákona). Tvrdenie, že komunikácia nachádzajúca sa na pozemku vo vlastníctve žalobcu je verejná účelová komunikácia v zmysle § 22 ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. (v platnom znení) je iba nepodložené tvrdenie, ktoré nemá oporu v žiadnych relevantných podkladoch, ani v zistenom skutkovom stave, ba ani v platných právnych predpisoch. Neexistuje ani rozhodnutie o zaradení tejto komunikácie do siete pozemných komunikácií a o tom, že by bola verejnou účelovou komunikáciou nevytvára ani kód užívania tohto pozemku vo vlastníctve žalobcu uvedený na liste vlastníctva, ktorý iba vypovedá o skutkovom stave a nie o právnom charaktere tejto nehnuteľnosti.

30. Súd poukázal na to, že určiť charakter komunikácie sú oprávnené v zmysle cestného zákona príslušné správne orgány. Vychádzajúc z toho mal súd za to, že v konaní nebolo preukázané, že by komunikácia nachádzajúca sa na parcele vo vlastníctve žalobcu bola cestným telesom s vlastným právnym režimom odlišným od právneho režimu pozemku, preto súd zameral dokazovanie na zistenie či žalovaný užíva nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu a to prístupovú komunikáciu - parcelu č. XXXX/XX. Súd preto dospel k záveru, že na strane žalovaného vzniklo bezdôvodné obohatenie a to užívaním nehnuteľnosti žalobcu bez právneho dôvodu a toto bezdôvodné obohatenie spočíva v tom, že na strane žalovaného sa majetkový stav nezmenšil, hoci by k tomu za bežných okolností došlo a tým vznikla žalovanému povinnosť vydať žalobcovi bezdôvodné obohatenie.

31. Vyššie citovaný rozsudok Okresného súdu Košice I napadol odvolaním žalovaný, pričom o odvolaní rozhodol Krajský súd v Košiciach rozsudkom č.k. 6Co/188/2016-258 dňa 31.1.2017. Krajský súd v Košiciach potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi 1 992 Eur a vo výroku o trovách konania. V prevyšujúcej vyhovujúcej časti t.j. o zaplatenie 8,25 % úroku z omeškania ročne zo sumy 1 992 Eur od 16.11.2013 do zaplatenia zmenil rozsudok tak, že žalovaný je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 5,25 % ročne zo sumy 1 992 Eur od 28.2.2014 do zaplatenia a v prevyšujúcej časti úrokov z omeškania žalobu zamietol. Krajský súd poukázal na to, že súd prvej inštancie vecne správne posúdil otázku či predmetná komunikácia je vôbec komunikáciou v právnom slova zmysle.

32. Uviedol, že súd prvej inštancie dospel k správne záveru, že komunikácia nie je cestným telesom s vlastným právnym režimom odlišným od právneho režimu pozemku. Poukázal na to, že akákoľvek pozemná komunikácia na to aby spĺňala charakter pozemnej komunikácie podlieha povoľovaciemu konaniu, výsledkom, ktorého je stavebné povolenie (§ 16 ods. 1 cestného zákona) resp. ohlásenie (§ 16 ods. 2 cestného zákona). Bolo nepochybne v konaní preukázané, že na predmetnú komunikáciu nebolo vydané stavebné povolenie a komunikácia nie je zaradená do cestnej siete. Súd prvej inštancie

vychádzal aj z rozhodnutia ONV v Košiciach zo dňa 14.8.1964, ktorým bolo rozhodnuté o prípustnosti stavby Tepláreň Košice - mesto stavba I. V rámci tejto stavby bol vymedzený areál stavby územným rozhodnutím vydaným ONV - odborom výstavby v Košiciach dňa 18.9.1963. Týmto spôsobom bol vymedzený areál stavby ako celku, vrátane tých pozemkov, na ktorých bola následne zriadená inžinierska stavba slúžiaca na spojenie jednotlivých objektov. Predmetná sporná komunikácia nie je ohraničená vonkajšími hranami priekop, rigolov, násypov a zárezov svahov, zárubných a obkladových múrov alebo pätou oporných múrov. Znaky cestného telesa špecifikované v cestnom zákone teda nenapĺňa. Navyše nie je ani spojená s pozemkom podloží, ktoré je obvyklé pre akékoľvek stavby - pozemné komunikácie. Zodpovedá charakteru opísanému žalobcom, že je to „betónová vrstva (vozovky hrúbky približne 20 cm) a preto sa stala spôsobilou na užívanie ako príjazdová cesta k závodu žalobcu ako aj k prevádzkam a nehnuteľnostiam ďalších subjektov". Z uvedeného vyvodil Krajský súd záver, že sporná komunikácia nie je pozemnou komunikáciou v právnom slova zmysle, ktorá zdieľa vlastný režim. Na označenie tejto stavby je vhodnejšie používať pojem inžinierska stavba (prístupová cesta), ktorá nezdieľa vlastný právny režim, ale zdieľa právny režim nehnuteľnosti - pozemku, na ktorom je umiestnená. Nakoľko vlastníkom pozemku, na ktorom je sporná inžinierska stavba (prístupová cesta) umiestnená, je žalobca, čo v konaní sporné nebolo, bolo potrebné považovať žalobcu aj za vlastníka inžinierskej stavby (prístupovej cesty), ktorá sa na ňom nachádza.

33. Žalobca si v konaní 39C/101/2014 a rovnako aj v odvolacom konaní uplatňoval výšku bezdôvodného obohatenia, ktorú odvodzoval od obvyklého nájomného za užívanie porovnateľných nehnuteľností v rovnakom období. Pri výške bezdôvodného obohatenia súdy vychádzali v danom prípade z nájomných zmlúv uzavretých s ostatnými vlastníkami užívajúcimi spoločnú prístupovú cestu v rovnakom areáli, pretože jedine takto zistená cena nájmu zodpovedá cene nájmomného poskytovaného za porovnateľnú (identickú) nehnuteľnosť, v rovnakom čase a rovnakom mieste.

34. Oba citované rozsudky nadobudli právoplatnosť dňa 27.3.2017.

35. Žalovaný na pojednávaní dňa 27.9.2017 poukázal na to, že žalobca v niektorých prípadoch výšku nájmu vôbec nestanoví aj napriek skutočnosti, že daný subjekt denne denne využíva prístupovú komunikáciu alebo stanoví výšku ročného nájmu inak ako navrhoval v nájomnej zmluve pre žalovaného. Podľa neho sa nejedná o cenu obvyklú, ktorú požaduje žalobca voči svojej žalobe. Ďalej poukázal žalovaný na to, že žalobca sa nestará o prístupovú komunikáciu. V čase dažďov je táto cesta nepriechodná a nebezpečná o čom predložil ako dôkaz fotografické snímky. Žalobca obmedzuje žalovaného vo vlastníctve jeho pozemkov tým, pretože vykonáva rekonštrukciu svojich zariadení a využíva tým pozemky vo vlastníctve žalovaného. Žalovaný za toto obmedzenie nikdy nežiadal finančnú náhradu od žalobcu ani ho neobmedzoval. Podľa žalovaného ide o jedinú prístupovú cestu k jeho nehnuteľnostiam a jeho vlastnícke právo nie je preto možné obmedziť spolplatením vo forme platenia nájmu. Podľa žalovaného žalobca nepreukázal, v akej konkrétnej výške bezdôvodné obohatenie žalovaný získal, že žalobcovi vzniká majetková ujma, ako aj príčinnú súvislosť medzi získaním bezdôvodného obohatenia a vznikom majetkovej ujmy. Žalobca teda podľa žalovaného nespĺnil predpoklady pre priznanie bezdôvodného obohatenia. Žalobca na tomto pojednávaní uviedol, že sa z majetku žalovaného neodčerpáva majetok, ktorý by sa inak odčerpával ak by užíval cudziu vec a na základe zmluvy by bol povinný platiť za jej užívanie.

36. Žalobca k týmto tvrdeniam žalobcu poukázal na zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, ktorý v § 10 umožňuje držiteľovi povolenia vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolanej činnosti a takisto vykonávať na cudzích nehnuteľnostiach povolenú činnosť na sústave tepelných zariadení alebo na tej časti ak by výstavba bola povolená podľa stavebných predpisov.

37. Žalobca predložil do súdneho spisu nájomnú zmluvu č. 40001196, ktorú uzavrel ako prenajímateľ s nájomcom T. dňa 30.4.2015, pričom nájmomné bolo stanovené vo výške 200 Eur ročne za užívanie predmetnej cesty. Ďalej predložil nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXX, ktorú uzavrel ako prenajímateľ s F. dňa 3.6.2014, pričom nájmomné za užívanie cesty bolo stanovené dohodou zmluvných strán na výšku 12 Eur ročne za celý predmet nájmu. Predložil nájomnú zmluvu č. XXXXXXXXX, ktorou ako prenajímateľ uzavrel so spoločnosťou Doprako s.r.o. Košice dňa 3.6.2014, pričom za predmetnú cestu bolo stanovené nájmomné dohodou vo výške 996 Eur ročne. K týmto nájmomným zmluvám na pojednávaní dňa 2.2.2018 žalobca uviedol, že vyššie citované zmluvy boli uzatvorené až v neskoršom období a preto je výška na nich dohodnutá tak ako je tam uvedené, možno nad rámec. Čo sa týka zmluvy uzavretej s F. tento

je konateľom a spoločníkom spoločnosti Doprako, nehnuteľnosť, vo vlastníctve F. využíva spoločnosť Doprako. So spoločnosťou Doprako bola uzavretá nájomná zmluva na 996 Eur ročne a aby mohol cestu využívať aj pán F. ako fyzická osoba legálne pristúpili k uzatvoreniu nájomnej zmluvy za symbolické nájomné. Pri nájomnej zmluve uzavretej s T. výška nájomného bola dohodnutá a zodpovedala času, kedy sa zmluva uzatvárala, pričom T. má v tomto areáli len rozostavanú stavbu garáž alebo sklad. Poukázal na to, že žalovaný potvrdil, že využíva cestu od roku 2006 teda viac ako 10 rokov bez toho, aby za užívanie tejto cesty platil akúkoľvek čiastku žalobcovi.

38. Žalovaný uviedol, že by bolo v rozpore s dobrými mravmi ak by bol žalovaný povinný platiť za nájom za prejazd cez komunikáciu, pričom naproti tomu žalobca sústavne vstupuje na pozemky žalovaného pri výkone svojej podnikateľskej činnosti. Je predpoklad, že vstup na pozemky žalovaného žalobca bude uskutočňovať aj v budúcnosti, keďže tam má umiestnený popolčekomod a bude ho musieť stále udržiavať a rekonštruovať. Žalovaný nikdy za vstup na tieto pozemky od žalobcu nežiadal nájomné, pričom mu prináleží nárok na náhradu škody ak vznikne v dôsledku činnosti nejaká škoda. Žalovaný tvrdil, že žalobca v čase 2011 a 2012 nebol výlučným vlastníkom komunikácii parc. č. XXXX/XX a podľa neho nadobudol túto parcelu do vlastníctva až na základe vkladu zámennej zmluvy z roku 2012 a na základe žiadosti o zápis geometrického plánu z roku 2014.

39. Žalobca k procesnej obrane žalobcu uviedol, že žalobca využíva nehnuteľnosti žalovaného na opravy popolčekomodu, pričom toto jeho právo ide o zákonné vecné bremeno právo vstupu na pozemky žalovaného.

40. Žalobca predložil súdu kópiu dovolania, ktorý podal voči rozsudku Okresného súdu Košice II spis. zn. 22C/4/2014 25.9.2017. Z úradnej činnosti súd zistil, že o tomto dovolaní zatiaľ nebolo rozhodnuté.

41. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 3.4.2018 uviedol, že podľa neho žalovaný v rozhodnom období za ktoré žiada žalobca bezdôvodné obohatenia predmetný pozemok na prístup k svojmu areálu nevyužíval preto sa nemohol na úkor žalobcu obohatiť, že žalobca sa nestará o predmetnú komunikáciu tak ako sa to snaží prezentovať, že žalobca pravidelne bezplatne užíva nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného, že žalobca nevlastnil v rozhodnom žalovanom období predmetnú komunikáciu a túto skutočnosť dodnes súdu neozrejmil a žalobca ako štátna akciová spoločnosť v rozpore s dobrými mravmi zneužíva svoj výkon vlastníckeho práva v rozpore s ustanovením § 3 OZ.

42. Žalobca reagoval na toto vyjadrenie žalovaného písomne dňa 23.5.2018. Vo svojom vyjadrení uviedol, že sám žalovaný uviedol, že predmetnú cestu využíva odkedy sa stal vlastníkom predmetných pozemkov, teda od roku 2006 a túto skutočnosť uviedol na pojednávaní uskutočnenom dňa 16.3.2016. Vo výsluchu uviedol, že predmetnú cestu vo vlastníctve žalobcu užíva denne. Preto treba následné tvrdenia žalovaného o tom, že predmetnú nehnuteľnosť neužíval za účelové a nepravdivé. Žalobca ďalej uviedol, že spoločnosť žalobcu žiadnym spôsobom nekoná v rozpore s dobrými mravmi, najmä predmetný pozemok a cestné teleso na ňom umiestnené neohradil, neopatril závorou či iným zariadením a fakticky žiadnym spôsobom nezamedzil žalovanému prístup k jeho nehnuteľnostiam. Navyše predmetom tohto sporu je vydanie bezdôvodného obohatenia, nie uloženie povinnosti zdržať sa užívania nehnuteľnosti. Preto ak žalovaný považuje za rozporné s dobrými mravmi podanie žaloby na vydanie bezdôvodného obohatenia je jeho názor nesprávny. Opakovane žalobca poukázal na to, že spoločnosť žalobcu je držiteľom povolenia na podnikanie v tepelnej energetike podľa zákona č. 657/2004 Z. z. a podľa § 10 ods. 1 môže držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme vstupovať na cudzie pozemky, vykonávať na cudzích nehnuteľnostiach povolenú činnosť na sústave tepelných zariadení, pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia odstraňovať a okliesňovať na cudzích pozemkoch stromy a iné porasty, ktoré ohrozujú bezpečnosť alebo spoľahlivosť prevádzky sústavy tepelných zariadení. Poukázal ďalej na to, že zákon priznáva povinnému z vecného bremena viaceré nároky, najmä nárok na primeranú jednorazovú náhradu za nútené obmedzenie užívania nehnuteľnosti a nárok na náhradu škody. Pripomenul žalobca, že žalovaný sa žiadneho z týchto nárokov v spore vzájomným návrhom nedomáha. Poukázal ďalej na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 2.11.2000 spis. zn. 30Cdo1789/2000, v ktorom sa uvádza, že v prípade užívania cudzej nehnuteľnosti bez platnej nájomnej zmluvy spočíva bezdôvodné obohatenie v tom, že obohacujúci sa vykonáva právo nájmu cudzej veci. U toho kto užíva cudziu vec bez platnej nájomnej zmluvy (bez právneho titulu), dochádza zároveň k ušetreniu majetkových hodnôt, ktoré by inak musel vynaložiť, ak by mal cudziu vec užívať po práve t.j. na nájomné. V tomto písomnom podaní žalobca navrhol aby súd

požiadal katastrálny odbor Okresného úradu v Košiciach o oznámenie kedy a na základe čoho (akej skutočnosti) bol žalobca zapísaný na list vlastníctva ako vlastníak nehnuteľnosti a to pozemku parcela registra „C“ parc. č. XXXX/XX kat. území P. z akej pôvodnej nehnuteľnosti bol tento pozemok vytvorený a kedy a kedy bola spoločnosť žalobcu zapísaná na list vlastníctva ako vlastníak pôvodnej nehnuteľnosti - pozemku, z ktorého bol pozemok parc. č. XXXX/XX vytvorený.

43. Z písomného oznámenia katastrálneho odboru Okresného úradu Košice zo dňa 17.9.2018 bolo súdu preukázané, že predmetný pozemok parcela registra „C“ KN č. XXXX/XX je v liste vlastníctva č. XXXXX v kat. území P. pod predmetom evidencie pod poradovým č. XX na základe geometrického plánu č. X/XXXX pod č. R evidenčné zmeny - č. XXX/XXXX zo dňa 6.3.2013 čo bolo zapísané do citovaného listu vlastníctva pod č. zmeny XXX/XXXX v prospech vlastníka Tepláreň Košice, a.s. v podiele 1/1. Pozemok parcela registra „C“ KN č. XXXX/XX. druh pozemku zastavaná plocha o výmere 2470 m<sup>2</sup> vo vyššie citovanom geometrickom pláne bol odčlenený z pozemku parc. č. XXXX/X. zastavané plochy a nádvoria výmera 7611 m<sup>2</sup>, ktorý bol v čase odčlenenia vo vlastníctve vlastníka evidovaného na liste vlastníctva č. XXXXX. kat. územie P. a to Tepláreň Košice, a.s. Teplárska č. 3, Košice (žalobca).

44. Aj v tomto konaní žalobca predložil súdu rozhodnutie o prípustnosti stavby vydané Okresným národným výborom v Košiciach, odborom výstavby dňa 14.8.1964 pod č. XXXX/XX-Pa, ktorým bola povolená stavba Tepláreň Košice - mesto stavba I.

45. Žalovaný navrhol vypočúť v konaní zamestnankyňu katastrálneho odboru Okresného úradu v Košiciach, ktorá by sa mala vyjadriť ku skutočnostiam uvedeným v správe, ktorá bola doručená súdu z katastrálneho odboru Okresného úradu Košice. Súd nepovažoval výsluch tejto svedkyne za významný pre toto konanie, pretože jasne z tejto správy je preukázané, že parcela XXXX/XX vznikla z parcely XXXX/X, ktorá bola vo výlučnom vlastníctve žalobcu teda vlastníctvo žalobcu k tejto prístupovej komunikácii bolo súdu dostatočne preukázané.

46. Súd takto zistený skutkový stav posúdil podľa nasledujúcich právnych predpisov:

47. Podľa ustanovenia § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. 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.

48. Podľa ust. § 456 citovaného zákona, 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.

49. Podľa ust. § 458 ods. 1 citovaného zákona, 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.

50. Podľa ust. § 458 ods. 2 citovaného zákona, s predmetom bezdôvodného obohatenia sa musia vydať aj úžitky z neho, pokiaľ ten, kto obohatenie získal, nekonal dobromyseľne.

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

52. Podľa ust. § 124 citovaného zákona, všetci vlastníaci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

53. Podľa ust. § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. 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.

54. Týmto vykonávacím predpisom je Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení zmien a doplnkov, ktoré v ustanovení § 3 uvádza, že výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

55. V konaní nebolo sporné, že žalobca je výlučným vlastníkom pozemku parcela registra „C“ KN č. XXXX/XX o výmere 2470 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v kat. území P., obec Košice - Juh, okres Košice IV, ktorá je zapísaná na LV č. XXXXX. Uvedená parcela vznikla odčlenením od parcely XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo vlastníctve žalobcu, čo bolo preukázané oznámením katastrálneho odboru Okresného úradu v Košiciach. Rovnako v konaní nebolo sporné, že žalovaný je výlučným a podielovým spoluvlastníkom pozemkov zapísaných na LV č. XXXXX v kat. území P., obec Košice - Juh, okres Košice IV pričom ku svojim nehnuteľnostiam denne prechádza po prístupovej komunikácii teda po parc. č. XXXX/XX vo vlastníctve žalobcu.

56. Spornou otázkou medzi stranami sporu zostalo či žalovaný užíva nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu alebo nie, a teda či je povinný vydať žalobcovi bezdôvodné obohatenie v ním požadovanej výške. Súd sa priklonil k názoru uvedenému v právoplatnom rozsudku tunajšieho súdu 39C/101/2014 zo dňa 23.2.2016, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach, že určiť charakter komunikácie sú oprávnené v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. príslušné správne orgány.

57. V konaní bolo preukázané, že neexistuje rozhodnutie o zaradení predmetnej komunikácie do siete pozemných komunikácií a o tom, že by bola verejnou komunikáciou nevypovedá ani kód užívania tohto pozemku vo vlastníctve žalobcu uvedený na liste vlastníctva, ktorý vypovedá o skutkovom stave a nie o právnom charaktere tejto nehnuteľnosti. V konaní nebolo preukázané, že by komunikácia nachádzajúca sa na parcele vo vlastníctve žalobcu bola cestným telesom s vlastným právnym režimom odlišným od právneho režimu pozemku, preto súd má za to, že na predmetnú komunikáciu nebolo vydané stavebné povolenie a komunikácia nie je zaradená do cestnej siete. Je zrejmé, že predmetná komunikácia nie je ohraničená vonkajšími hranami, priekop, rigolov, násypov a zárezov svahov, zárubných a obkladových múrov alebo päťou oporných múrov, čím nenapĺňa znaky cestného telesa špecifikované v cestnom zákone. Nie je ani spojená s pozemkom podloží, ktoré je obvyklé pre akékoľvek stavby - pozemné komunikácie. Ide o betónovú vrstvu (vozovky hrúbky približne 20 cm) a preto sa stala spôsobilou na užívanie ako príjazdová cesta k závodu žalobcu ako aj k prevádzkam a nehnuteľnostiam ďalších subjektov. Mesto Košice odmietlo prevziať túto predmetnú cestu do správy, nevykonáva ku nej miestnu štátnu správu vo veciach miestnych komunikácií a účelových komunikácií ako prenesený výkon štátnej správy v zmysle cestného zákona.

58. Žalovaný popieral, že by v predmetnom období pozemok žalobcu na prístup k svojmu areálu využíval, pričom však vo svojej výpovedi na pojednávaní pred súdom uviedol, že túto komunikáciu vo vlastníctve žalobcu užíva dennodenne od roku 2006.

59. Žalovaný ďalej tvrdil, že žalobca nepreukázal vlastníctvo k predmetnej komunikácii parc. č. XXXX/XX, čo sa však nezakladá na pravde, pretože žalovaný predložil list vlastníctva preukazujúci jeho vlastníctvo k uvedenej parcele, pričom aj sám katastrálny odbor Okresného úradu v Košiciach potvrdil, že predmetná parcela bola vyčlenená z parcely XXXX/X takisto vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Tým, že žalobca využil svoje vlastnícke právo v zmysle §§ 123, 124 a 126 Občianskeho zákonníka a žiada vydanie bezdôvodného obohatenia nie je jeho konaním v rozpore s dobrými mravmi, tak ako to tvrdil žalovaný.

60. Vychádzajúc z vykonaného dokazovania mal súd za to, že žalovaný sa bezdôvodne obohatil na úkor žalobcu tým, že po dobu rokov 2011 a 2012 užíval komunikáciu vo vlastníctve žalobcu bez toho, aby mu za toto užívanie zaplatil nejaké finančné prostriedky. Z uvedeného vyplýva, že sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil. Bezdôvodne obohatenie žalovaného spočíva v tom, že na jeho strane sa majetkový stav nezmenšil, hoci by k tomu za bežných okolností došlo a tým mu vznikla povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie žalobcovi.

61. Čo sa týka výšky bezdôvodného obohatenia súd mal za to, že výška požadovaná žalobcom je dôvodná. Súd má za to, že výška peňažnej náhrady v zmysle ust. § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka musí vychádzať z finančného ocenenia prospechu, ktorý vznikol užívateľovi a majetkovým vyjadrením tohto prospechu je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle na danom mieste a čase za užívanie veci spravidla formou nájmu, a ktorý by nájomca bol povinný plniť podľa platnej nájmovej zmluvy, a teda dôvodne sa táto náhrada pomeruje s obvyklou hladinou nájmného.

62. Žalobca súdu v konaní preukázal, že za užívanie predmetnej nehnuteľnosti mu iné subjekty, s ktorými má uzavreté zmluvy o nájme napr. spoločnosť Termostav-Mráz spol. s r.o., spoločnosť Hriadel' spol. s r.o., spoločnosť Rempko s.r.o., s ktorou bola nájomná zmluva uzavretá v roku 2015, platia ročné nájomné vo výške 996 Eur a preto túto sumu považoval za obvyklú hladinu nájomného, ktorá zodpovedá výške ročného bezdôvodného obohatenia na strane žalovaného.

63. Vychádzajúc z týchto skutočností súd zaviazal žalovaného na zaplatenie bezdôvodného obohatenia vo výške 1 992 Eur tak ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku (t.j. 996EUR za jeden rok, teda 2x996). Nakoľko je žalovaný v omeškaní so zaplatením tejto sumy vzniklo žalobcovi v zmysle ustanovenia § 517 Občianskeho zákonníka nárok aj na úroky z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

64. Úroky z omeškania z tohto bezdôvodného obohatenia súd priznal žalobcovi od 16.11.2013 do zaplatenia, pretože bezdôvodné obohatenie vzniklo za roky 2011 a 2012 čiže z uvedeného vyplýva, že žalobca si mohol uplatňovať úroky z omeškania už pred dátumom 16.11.2013, teda od 1.1.2013. V čase 16.11.2013 bola výška úrokov z omeškania 5,25 % ročne, preto súd priznal žalobcovi úroky z omeškania vo výške 5,25 % a v prevyšujúcej časti úroku z omeškania žalobu zamietol.

65. Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

66. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

67. V danom prípade mal žalobca plný úspech vo veci, preto mu súd priznal právo na náhradu trov konania proti žalovanému vo výške 100 %.

68. Podľa ust. § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Košice I.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§127 ods. 1 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) [§ 363 CSP].

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

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

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.