

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 18Co/21/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8107225360  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 04. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8107225360.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Daniely Babinovej a sudcov JUDr. Mariany Muránskej a JUDr. Martina Barana v právnej veci žalobcu: CORS, spol. s r.o., Jesenná č. 8, 080 05 Prešov, IČO: 36 467 057, zastúpený JUDr. Ladislavom Lukáčom, advokátom so sídlom Hlavná č. 17, 080 01 Prešov proti žalovanému: Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov, IČO: 327646, zastúpeného JUDr. Alojzom Naništom, advokátom so sídlom Sládkovičova 8, 080 01 Prešov, o náhradu za užívanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 29C/316/2007-1810 zo dňa 28.07.2017 jednohlasne takto

### rozhodol:

- I. Potvrdzuje rozsudok vo výroku o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi istinu 79.090,52 eur s prísl..
- II. Mení rozsudok vo výroku, ktorým bolo žalobe vyhovené nad sumu 79.090,52 eur s prísl. tak, že v tejto časti žalobu zamieta.
- III. Priznáva žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% vo vzťahu k žalovanému.
- IV. Priznáva štátu nárok na náhradu trov vo vzťahu k žalovanému v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi 213.944,44 eur s 9,5 % úrokom z omeškania ročne od 16.02.2007 do zaplataenia v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 40 %. Priznal štátu voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 2 ods. 1 až 7 zákona č. 138/1991 Zb., § 1 ods. 1, 2 a § 2 ods. 1 vyhlášky č. 61/1986 Zb., § 100 a § 107 Občianskeho zákonníka. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že je nesporné, že v rozhodnom období žalovaný k predmetným nehnuteľnostiam vykonával práva zodpovedajúce vlastníckemu právu, s poukazom na § 2 zákona č. 138/1991 Zb. a podľa ním vypracovaného územného plánu. Pokiaľ išlo o nehnuteľnosti označené ako parcely č. XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X, tieto sú v plnom rozsahu zastavené komunikáciami a chodníkmi vo vlastníctve žalovaného. Pokiaľ išlo o parcelu č. XXXX/X, táto nehnuteľnosť plní funkciu verejnej zelene, tzv. zelene bytových súborov - vnútroblokovej zelene. Definícia verejného priestranstva je uvedená v § 30 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady, v zmysle ktorého verejným priestranstvom na účely tohto zákona sú verejnosti prístupné pozemky vo vlastníctve obce a jednak ust. § 8 ods. 4 zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, podľa ktorého majetok obce, ktorý slúži pre verejné účely je verejne prístupný a možno ho obvyklým spôsobom používať, ak jeho používanie obec neobmedzila. Pokiaľ vlastní súkromný vlastník pozemok, ktorý spĺňa znaky verejného priestranstva, je nutné akceptovať možnosť, že obec takýto pozemok prehlási za verejné priestranstvo.

Citoval rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 4Cdo/52/2009. Na základe tohto možno vyvodiť záver, že k bezdôvodnému obohateniu na strane obce dochádza aj vtedy, ak užíva pozemky ako verejné priestranstvo, ktoré jej vlastnícky nepatria, nielen vtedy, ak tieto správnym rozhodnutím za verejné priestranstvo vyhlási, ale i vtedy, ak sú vzhľadom na svoj charakter zo zákona verejným priestranstvom a sú predmetom verejného užívania. Z predložených listinných dôkazov nesporne vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť bola žalovaným v rozhodnom období určená za verejnú zeleň na území v dokončenej bytovej zástavbe. Svojim charakterom, tvarom a umiestnením bola určená k plneniu funkcií verejnej zelene a slúžila verejnosti k jej relaxácii, ako aj k ďalšiemu využitiu a žalovaný disponujúc s touto nehnuteľnosťou si tak mohol plniť svoje verejné funkcie súvisiace s uspokojovaním potrieb občanov. Samotné vyjadrenia svedkov - vlastníkov bytových jednotiek v danej lokalite svedčia o tom, že úpravu predmetnej parcely, vrátane výsadby a údržby zelene zabezpečovali prevažne sami. Preukazujú, že žalovaný v rozhodnom období disponujúc uvedenou nehnuteľnosťou umožnil jej užívanie zo strany širokej verejnosti, teda vopred neobmedzenému okruhu užívateľov. Žalovaný disponujúci majetok právnej predchodkyne žalobcu v rozhodnom období, mohol užívaním tohto pozemku tak plne svoje verejné funkcie súvisiace s uspokojovaním potrieb občanov. Užívanie cudzieho majetku bez právneho dôvodu predstavuje vlastne povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie podľa § 451 OZ.

3. V danej veci právna predchodkyňa žalobcu neudelila súhlas k užívaniu predmetného pozemku ako verejnej zelene. Ak pozemok nebol vyvlastnený, potom je povinnosťou žalovaného vydať bezdôvodné obohatenie, za základe toho, že užíval predmetnú nehnuteľnosť v rozhodnom období. Súd prvej inštancie uvádza, že bolo preukázané, že k parcele č. XXXX/X vykonával právo zodpovedajúce vlastníckemu právu s poukazom na § 2 zákona č. 138/1991 Zb. a podľa ním vypracovaného územného plánu, ako aj VZN č. XX/XXXX, kde predmetná nehnuteľnosť má charakter verejného priestranstva plnením funkcie verejnej zelene, teda vnútroblokovej zelene. Mal za preukázané, že žalovaný v rozhodnom období disponoval uvedenou nehnuteľnosťou, umožnil jej užívanie tretím osobám a tak je povinnosťou vydať bezdôvodné obohatenie za výkon práva, ktoré zodpovedalo právu vlastníckemu. Vo vzťahu k existujúcemu elektrickému vedeniu nad touto parcelou a ochranným pásmom nad zemou, nemožno túto námietku akceptovať, keďže zákon č. 251/2012 Z.z. nebol účinný v čase rozhodného obdobia. Nakoniec zo znaleckého posudku Technickej univerzity v Košiciach č. 13/2012 vyplýva, že nadzemné elektrické vedenie nad parcelou č. XXXX/X nepredstavuje žiadne obmedzenie vo výkone vlastníckeho práva. Pokiaľ išlo o námietku premlčania vznesenú žalovaným, súd túto vyhodnotil za nedôvodnú, keďže nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 24.10.2005 do 27.12.2006 bol uplatnený žalobou ešte pred uplynutím dvojročnej subjektívnej lehoty.

4. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnávaním sa dodržia rovnaké zásady ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku podľa časti E bodu E.1. Bod E.1. stanovuje určenie všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou, podľa ktorého sa pri výpočte používa tzv. transakčný prístup a na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a pozemku ohodnocovaného. Hlavnými faktormi porovňovania sú faktory ekonomické (napr. dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.); faktory polohové (napr. miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.); faktory fyzické (napr. infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri pozemkoch ostatných). Podklady na porovnanie musia byť identifikovateľné, pričom sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Poukázal aj na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove 6Co/75/2012 vo vzťahu k námietke dobrých mravov. Na základe vyššie uvedených skutočností súd prvej inštancie z objektívneho hľadiska považoval za primeranú náhradu za užívanie predmetných nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu vo výške určenej znaleckým posudkom Slovenskej technickej univerzity č. 4/2017, ktorá zohľadnila trhové podmienky nájomných vzťahov k danej lokalite a v období, za ktoré sa bezdôvodné obohatenie žiada. Výšku nájmu určila metódou porovnania, vychádzajúc z nájomných zmlúv uzavretých na nájom za pozemky, kde sa rešpektovali trhové vplyvy v danej lokalite. V danom prípade súd dáva do pozornosti závery znaleckého posudku Technickej univerzity v Košiciach č. 13/2017, z ktorých vyplýva, že porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku, ktorou je m<sup>2</sup> plochy pozemku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň 3 pozemkov, pričom hlavné faktory porovňovania sú ekonomické, polohové a fyzické. Nie je preto potrebné mať relevantné zmluvy v podobných výmerách ako sú výmery porovnávaných (hodnotených) pozemkov. Aby sa predišlo skresleniu výslednej všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov z dôvodu neúmernej, resp. výrazne odlišnej hodnoty nájmu v niektorej zmluve pri jej malej výmere, je možné takúto zmluvu aj vylúčiť zo súboru predložených zmlúv alebo je možné použiť pri stanovení výslednej

hodnoty VŠH nájmu váhový priemer, ktorý svojou podstatou započíta takú hodnotu v závislosti na výmere pozemku, teda takáto hodnota nebude predstavovať výrazné zvýšenie VŠH pozemku zisteného porovnaním. V predmetnom konaní nie je možné použiť závery G.. E. č. 88/2014 s poukazom na závery Technickej univerzity v Košiciach č. 13/2017, v zmysle ktorých sa znalkyňa pri vypracovaní znaleckého posudku dopustila viacerých nesprávností. Jednak pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie použila koeficient 0,4 s poukazom na vecné bremeno, ktoré v rozhodnom období neexistovalo. Zároveň výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou tiež bol nesprávny, keďže pri výpočte urobila viaceré chyby. Keďže v skoršom rozhodnutí z 15.04.2015 súd prvej inštancie už zamietol žalobu v časti nad sumu 213.944,44 eur s poukazom na vznesenú námietku premlčania pri priznaní náhrady za užívanie predmetných nehnuteľností, vychádzal z pôvodnej žaloby, ktorou si právny predchodca žalobcu uplatnil nárok na vydanie za obdobie od 24.10.2005 do 31.12.2005 vo výške 288 Sk/m<sup>2</sup>/rok a za obdobie od 01.01.2006 do 27.12.2006 vo výške 334 Sk/m<sup>2</sup>/rok. Vzhľadom na závery znaleckého posudku G.. U. W. č. 6/2014 je nesporné, že parcely č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup>, XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup> a XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup> boli v plnom rozsahu zastavané komunikáciami a chodníkmi vo vlastníctve žalovaného. Na základe uvedeného preto žalobcovi bola priznaná náhrada za užívanie vo výške 287 Sk/m<sup>2</sup>/rok (9,53 eur) a vo výške 334 Sk/m<sup>2</sup>/rok (11,09 eur), čomu zodpovedá suma 508.929 Sk, čo je 16.893,34 eur. Uvedenú výšku náhrady považoval za primeranú aj vo vzťahu k parcele XXXX/X v rozhodnom období o výmere 15.467 m<sup>2</sup> užíwanej žalovaným ako verejné priestranstvo plnené funkciou verejnej zelene, tzv. vnútroblokovej zelene. Keďže nie je určená špeciálna úprava výšky nájomného pri pozemkoch užívaných obcou na verejné účely, vychádzala rovnako zo všeobecnej ceny nájmu. Za parcelu č. XXXX/X za rozhodné obdobie od 24.10.2005 do 31.12.2005 v sume 287 Sk/m<sup>2</sup>/rok a za obdobie od 01.01.2006 do 27.12.2006 vo výške 334 Sk/m<sup>2</sup>/rok v celkovej sume 197.051,10 eur. Táto výška náhrady vzhľadom na uplatnený nárok v pôvodnej žalobe predstavuje iba 80 % náhrady, ktorá bola vyčíslená znaleckým posudkom Slovenskej technickej univerzity v Bratislave. Podľa názoru súdu prvej inštancie výška nájomného korešponduje aj s výškou nájmu, ktorú žalovaný požaduje za nájom pozemkov v jeho vlastníctve v tomto období. Priznal tiež úrok z omeškania s tým, že žalobca žiadal tento úrok priznať od 16.02.2007 do zaplatenia. Súd prvej inštancie vyhovel žalobe, ale úrok z omeškania priznal len vo výške 9,5 % od 16.02.2007 do zaplatenia, a to rozsudkom z 15.04.2015. V prevyšujúcej časti žalobu zamietol a táto nebola napadnutá odvolaním, preto rozhodol o tom, že opätovné rozhodnutie, že žalobca má nárok na sumu 213.944,44 eur patrí spolu s 9,5 % úrokom z omeškania ročne od 16.02.2007 do zaplatenia. Dátum bol stanovený tým, že žalobca preukázateľne žalovaného vyzval na vydanie bezdôvodného obohatenia listom z 05.02.2007, ktorý prevzal žalovaný 06.02.2007. V liste žiadal do 7 dní vydať bezdôvodné obohatenie, to znamená, že ďalším dňom po uplynutí 7 dní priznal úrok z omeškania. Tento odôvodnil ust. § 517 OZ a § 3 vládneho nariadenia č. 87/1995 Z.z..

5. Výrok o trovách konania odôvodnil ust. § 255 a § 262 CSP. Výrok o trovách štátu odôvodnil ust. § 251 a § 253 CSP.

6. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný. Uviedol, že vo vzťahu k námietke, že časť nehnuteľností je príľahlým pozemkom v súlade s § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Zb. súd prvej inštancie uzavrel tým, že oboznámil zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu, nachádzajúce sa v lokalite F. X.. Mal za preukázané, že uvedené zmluvy neobsahujú určenie ani popis príľahlého pozemku. Poukázal aj na to, že viaceré rozhodnutia, ktoré sú už aj právoplatné všeobecných súdov dospeli k záveru, že neexistuje pasívna legitímácia podielových spoluvlastníkov bytových domov, konanie o náhradu za užívanie nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu, zastavaných miestnymi komunikáciami a chodníkmi, ktoré sú okolo bytových domov z dôvodu neexistencie ich akéhokoľvek vecného práva k uvedenej stavbe. Súd prvej inštancie aj zamietol návrh na doplnenie dokazovania k identifikácii príľahlých pozemkov. Pokiaľ išlo o príľahlý pozemok, mal sa tým v zmysle pokynov odvolacieho súdu súd prvej inštancie dôslednejšie zaoberať. Nerešpektoval tým, ale právny názor a pokyn odvolacieho súdu. Tým sa znemožnilo zistenie skutkového stavu vo veci. Podľa názoru žalovaného na príľahlé pozemky sa vzťahuje režim ako na vecné bremeno, ktoré vzniklo zákonom č. 182/1993 Zb., teda zákonným vecným bremenom, s účinnosťou od 01.09.1993. Navrhovaná ohliadka mala skonštatovať, resp. vyvrátiť, či pozemky sú spoločnými časťami a príslušenstvom bytových domov, ktoré tvoria s bytovými domami jeden funkčný celok.

7. V konaní súd prvej inštancie nedostatočne venoval pozornosť aj termínom práva hospodárenia a dočasnou správou národného majetku. Právnym základom úpravy dočasnej správy národného majetku

bol § 63 ods. 3 Hospodárskeho zákonníka. Z neho vyplynulo, že ak nebolo zrejmé, ktorá organizácia má spravovať majetok do dočasnej správy ho prevezme príslušný ONV. Vecne a miestne príslušným štátnym orgánom na dočasnú správu bol ONV. Jedným z takýchto dôvodov bol aj pripadnutie opustenej veci štátu podľa § 453 ods. 2 OZ. Z listinných dôkazov bolo preukázané, že súd prvého stupňa nepochybne mal zistené, že došlo k dočasnej správe okrem iného aj parcely č. XXXX/X. Právny režim hospodárenia s majetkom bol upravený v Hospodárskom zákonníku a stanovoval podmienky, za akých vzniklo právo hospodárenia k veciam v socialistickom vlastníctve. Tento režim právo hospodárenia s národným majetkom bol rozdielny od právneho režimu o dočasnej správe majetku. Z uvedeného je zrejmé, že v prípade parcely XXXX/X neprešlo vlastnícke právo na žalované Mesto Prešov tak, ako to konštatuje súd prvej inštancie podľa § 2 zákona č. 138/91 Zb.. Ak neprešlo vlastnícke právo k parcelám na žalovaného, potom z tohto dôvodu nemohol žalovaný obmedzovať právnu predchodkyňu žalobcu vo výkone jej vlastníckeho práva. Žalovaný nevykonával k tejto parcele či už titulom vlastníctva alebo dočasnej správy žiadne právo. Mesto nie je právnym nástupcom Slovenskej republiky, ale nehnuteľnosť nadobúdalo ex lege podľa zákona č. 138/1991 Zb.. Naopak z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že mesto vykonávalo právo zodpovedajúce vlastníckemu právu a podľa ním vypracovaného územného plánu mala parcela č. XXXX/X charakter verejného priestranstva plnením funkcie verejnej zelene. Z tohto vyvodzuje obmedzenie vlastníckeho práva a dôvodnosť žalovaného nároku. Tieto skutkové zistenia podľa súdu prvej inštancie vyplynuli z VZN Mesta Prešov č. XX/XXXX. Zo súdom citovaných listinných dôkazov nie je možné dospieť ku skutkovému zisteniu, že zeleň rovná sa verejné priestranstvo. Zo strany súdu prvej inštancie ide o nesprávne skutkové zistenie, ktoré z vykonaných dôkazov nevyplýva. Podľa žalovaného z VZN č. XX/XXXX nie je možné vyvodiť závery o obmedzení vlastníckeho práva vlastníka pozemku, na ktorom sa nachádzala zeleň a už vonkoncom nie, aby z tohto VZN vyplývalo, že jednotlivé kategórie zelene okrem verejnej zelene sú aj verejne prístupné. V rozhodnom období si vlastník nehnuteľností, na ktorých sa zeleň nachádza neplnil povinnosti v súlade s citovaným VZN. V tejto súvislosti žalovaný poukázal na odôvodnenie rozsudku Najvyššieho súdu SR 4Cdo/52/2009. V tomto rozhodnutí Najvyšší súd konštatuje, že v rozhodnom období definíciu pojmu verejné priestranstvo obsahovala len zákon č. 544/1990 Zb. o miestnych poplatkoch. Nemožno však prehliadnuť, že táto definícia súvisela s vyberaním miestnych poplatkov. Ďalšie vymedzenie pojmu verejného priestranstva právny poriadok SR nepriniesol. Je zrejmé, že súd prvej inštancie sa inšpiroval pri posúdení tejto problematiky rozhodnutiami Českého najvyššieho súdu. Existuje však oproti právnemu poriadku SR ten rozdiel, že v Českej republike existuje definícia verejného priestranstva právne upravená. V českej definícii zákon uvádza, že ak ide o verejné priestranstvo, môže ním byť len taký pozemok, ktorý je vo vlastníctve obce. Na rozdiel od Českej republiky teda uvedené predpisy neumožňovali a neumožňujú, aby verejným priestranstvom boli aj pozemky súkromných vlastníkov. Za verejné priestranstvo nemožno považovať pozemky vo vlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby s výnimkou obce len preto, že z dôvodu neexistencie oplotenia sú verejnosti prístupné. Preto je potrebné rozlišovať medzi verejným priestranstvom a verejne prístupným priestorom a verejnoprospešným zariadením, pretože verejne prístupný priestor je širší pojem, ktorý môže zahŕňať aj priestory v súkromnom vlastníctve. Pokiaľ pozemok je parcela č. XXXX/X v územnom pláne označený ako verejná zeleň, ide iba o regulatív možného nakladania a stavebnej činnosti na tomto pozemku, no žiadnym spôsobom sa týmto z toho nestáva pozemok užívaný pre potreby obce a jej obyvateľov. Z ohliadky, ktorú vykonal súd prvej inštancie je zrejmé, že pozemok je neudržiavaný, neoplotený, zarastený a žiadnym spôsobom nemôže slúžiť k zlepšeniu života obyvateľov mesta. Nesúhlasí ani s tvrdením žalobcu, že by malo ísť o obchodnoprávny vzťah, žalovaný poukazuje na to, že ide o občianskoprávny vzťah. V konečnom dôsledku toto potvrdil aj súd prvej inštancie. Citoval tiež uznesenie Ústavného súdu SR II. ÚS/103/02. Z tohto rozhodnutia je zrejmé, že schválená územnoplánovacia dokumentácia na úrovni územného plánu obce nemá konkrétny vzťah k vlastníckym právam. Žalovaný predložil súdu prvej inštancie podanie Mesta Prešov z 28.12.2016, z ktorého je možné vyvodiť záver, že lokalita F. X. aj v roku 2005 bola územným plánom Mesta Prešov vyhlásením VZN č. XXX/XXXX, určená ako plocha pre bývanie v bytových domoch. Pokiaľ poukázal súd prvej inštancie aj na stanovisko žalovaného z 24.04.2007, toto bolo vo vzťahu k výrubu drevín na predmetnej parcele zaslané k aktuálnej situácii ku dňu vydania tohto stanoviska Mesta Prešov a nemožno ho aplikovať na obdobie spätné od roku 2005 a 2006. Mesto Prešov vo svojom stanovisku postupovalo v súlade so zákonom č. 543/2002 Z.z. (stanovisko z 24.04.2007) a vykonávalo pôsobnosť orgánu ochrany prírody v prvom stupni, ak sa staralo o zanedbanú parcelu. Namietá stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu Technickou univerzitou s poukazom na východiská a tézy, z ktorých vychádzala inštitúcia pri vypracovaní posudku. Vždy je potrebné prihliadnuť na okolnosti konkrétnej nehnuteľnosti a konkrétnych okolností prípadu. V tejto súvislosti poukazuje aj na závery rozsudku Krajského súdu v Prešove 10Co/65/2014. V konečnom

dôsledku žalobca si bol vedomý v akom stave nehnuteľnosti nadobúda kúpnu zmluvou od svojho právneho predchodcu v čase kúpi tejto nehnuteľnosti, a to v roku 2004 a z toho mal aj vychádzať do budúcnosti. Citoval rovnako rozhodnutie Krajského súdu v Prešove 5Co/290/2009. Namieťa tiež okolnosť, že listiny, ktoré predložil žalobca vyplývajú, že žalobca ako komanditná spoločnosť v Obchodnom registri pre Škótsko ustanovila P. O. ako svojho zástupcu. Toto splnomocnenie však nemá rozsah a tiež vôľu plnomocnenstvom splnomocnencom prijať a takéto splnomocnenie je neplatné. Z apostilu overeného 11.03.2015 vyplýva, že táto nie je určená na použitie v Spojenom kráľovstve a potvrdzuje, že podpis, pečať alebo pečiatka na pripojenom dokumente nepotvrdzuje pravosť daného dokumentu. Preto sa domnieva, že nedošlo ani k platnému postúpeniu pohľadávky a zároveň, že za žalobcu koná osoba, ktorá nebola riadne splnomocnená. Preto rozhodnutie navrhol zrušiť alebo zmeniť. Nesprávne považoval aj rozhodnutie súdu prvej inštancie vo vzťahu k trovám konania. Je možné konštatovať, že žalobca je spoločnosť zahraničná, bez bližších väzieb na Slovensko, a preto je vhodné použiť aj vzhľadom na to za akých okolností pozemné komunikácie prešli do vlastníctva žalovaného ust. § 257 CSP. Rovnako ako výrok III. nepovažuje za vecne správny.

8. K odvolaniu žalovaného vyjadril sa žalobca. Ten uviedol, že k otázke pasívnej legitímácie sa už vyjadril súd prvej inštancie aj odvolací súd. Vo vzťahu k námietke príľahlých pozemkov a pasívnej legitímácie domnieva sa, že súd prvej inštancie správne tieto inštitúty vyhodnotil, rovnako ako aj rozpor s dobrými mravmi. Domnieva sa, že aj keď všeobecne záväzné nariadenie nerieši vlastnícke vzťahy, ale komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využitie istého územia, zosúladzuje záujmy a činnosti ovplyvňujúce územný rozvoj, životné prostredie a ekologickú stabilitu. Týmto územným plánom žalovaný definoval spôsob užívania sporných nehnuteľností v čase, kedy bol zapísaný ako vlastník. Žalovaný viedol aj súdny spor s právnou predchodkyňou žalobcu s tým, že je on vlastníkom. Zrozumiteľne sa súd prvej inštancie vypořiadal aj s výškou stanovenej všeobecnej hodnoty nájmu. Pokiaľ ide o predložené nájomné zmluvy, svedčia o tom, že aká výška nájmu funguje za situácie, keď vlastníkom je žalovaný. Pokiaľ išlo o dobré mravy, takisto tieto boli už vyhodnotené opakovanne. Čo sa týka kúpi nehnuteľnosti, táto okolnosť nemôže byť v neprospech žalobcu vyhodnotená, aj keď už v čase kúpi boli už zastavané pozemky.

9. K vyjadreniu žalobcu vyjadril sa žalovaný, ktorý uviedol, že namieťa teda platnosť postúpenia pohľadávky na súčasného žalobcu. Príľahlé pozemky sú nielen pozemky zastavané stavbou, ale aj tie, ktoré bezprostredne sa nachádzajú a sú príľahlé k bytovému domu. Súd prvej inštancie konal v rozpore s kasačným pokynom odvolacieho súdu.

10. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací podľa § 34 CSP prejednal rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 378, § 379 a § 380 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je čiastočne dôvodné. Súd prvej inštancie vykonal vo veci rozsiahle dokazovanie, na základe ktorého dospel k čiastočne nesprávnym skutkovým a právnym záverom.

11. Podľa § 2 ods. 6 zák. č. 182/1993 Zb. v znení účinnom od 01.11.2005 do 30.06.2007, spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

12. Podľa § 5 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 01.11.2005 do 30.06.2007, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať

a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,

b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),

- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku a prípadné určenie, ktoré časti domu, príslušenstva a príslušného pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príslušnému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príslušnom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupí k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- h) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.

13. Podľa § 23 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 01.11.2005 do 30.06.2007, s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príslušnému pozemku. Ak je vlastník domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušnom pozemku.

Právo trvalého užívania pozemku zastavaného domom vo vlastníctve bytového družstva a pozemku príslušného k tomuto domu, ktoré vzniklo podľa doterajších predpisov a trvá ku dňu účinnosti tohto zákona, sa mení dňom účinnosti tohto zákona na vlastníctvo bytového družstva.

Bytové družstvo je povinné previesť vlastníctvo zastavaného a príslušného pozemku bezodplatne na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru; veľkosť podielu sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20051101.html>>. Túto povinnosť má bytové družstvo aj pri bezodplatnom prevode bytu podľa osobitného predpisu.

Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku a sú splnené podmienky na vydržanie podľa Občianskeho zákonníka, je vlastník domu povinný zápisom do katastra nehnuteľností usporiadať vlastníctvo pozemku pred prvým prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.

14. Z ustanovenia § 5 zák. č. 182/1993 Z.z. nesporne vyplýva, že zmluva o prevode vlastníctva bytu musí obsahovať okrem iného určenie a popis tzv. príslušného pozemku, vrátane úpravy práv k nemu.

15. Podľa § 2 ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, do vlastníctva obcí prechádzajú z majetku Slovenskej republiky veci, okrem hnutelností patriacich orgánom miestnej štátnej správy, ku ktorým patrilo ku dňu účinnosti osobitného predpisu 3) právo hospodárenia národným výborom, na území ktorých sa nachádzajú.

16. Podľa § 2 ods. 2 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, veci, ku ktorým patrilo právo hospodárenia štátnym podnikom, rozpočtovým, príspevkovým organizáciám a drobným prevádzkarňami národných výborov, 6) ku ktorým prešla zakladateľská alebo zriaďovateľská funkcia na obec podľa osobitného predpisu, 7) prechádzajú z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú. Obce si vzájomné práva a povinnosti upravia zmluvne.

17. Podľa § 2 ods. 3 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, veci, ku ktorým patrilo právo hospodárenia štátnym podnikom, rozpočtovým a príspevkovým organizáciám a ku ktorým prešla zakladateľská a zriaďovateľská funkcia na ústredný orgán štátnej správy alebo na príslušný orgán miestnej štátnej správy, prechádzajú z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú, ak ústredný orgán štátnej správy alebo príslušný orgán miestnej štátnej správy prenesie svoju zakladateľskú alebo zriaďovateľskú funkciu na obec na základe dohody 8) alebo ak tak ustanoví osobitný predpis.

18. Podľa § 2 ods. 4 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, veci, ku ktorým patrilo právo hospodárenia štátnym podnikom, rozpočtovým a príspevkovým organizáciám a ku ktorým prešla zakladateľská a zriaďovateľská funkcia na ústredný orgán štátnej správy alebo na príslušný orgán miestnej štátnej správy, prechádzajú z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú,

ak ústredný orgán štátnej správy alebo príslušný orgán miestnej štátnej správy prenesie svoju zakladateľskú alebo zriaďovateľskú funkciu na obec na základe dohody 8) alebo ak tak ustanoví osobitný predpis.

19. Podľa § 2 ods. 5 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ku ktorým patrilo ku dňu účinnosti osobitného predpisu 3) právo hospodárenia Stavoinveste, bývalej Výstavbe hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a bývalým okresným národným výborom za účelom zabezpečenia systému komplexnej bytovej výstavby, účelovej investičnej výstavby a individuálnej bytovej výstavby, prechádzajú do vlastníctva obce, na území ktorej sa nachádzajú, okrem časti majetku, ktorý sa podľa § 3 písm. e) a f) tohto zákona nestáva majetkom obce.

20. Podľa § 2 ods. 6 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, veci uvedené v odseku 2 podliehajúce prevodom vlastníctva na iné právnické a fyzické osoby podľa osobitných predpisov, 9) sa stanú majetkom obce potom, čo sa podľa týchto predpisov rozhodne, že sa nezaradia do zoznamu 10) prevádzkových jednotiek určených na účely prevodu vlastníctva alebo ak sa z tohto zoznamu vylúčia, ako aj tie veci, ktoré sa nevydražia ani v opakovanej dražbe. Tieto veci nadobudne obec odovzdaním a ich prevzatím. Ustanovenia iných osobitných predpisov 11) sa v týchto prípadoch nepoužijú. Obec môže rozhodnúť, že uplatní postup podľa osobitných predpisov. 11a)

21. Podľa ust. § 1 ods. 1 vyhl. č. 61/1986 Zb., táto vyhláška upravuje dočasnú správu národného majetku,

a) pri ktorom pri jeho nadobudnutí štátom nie je zrejmé, ktorá štátna organizácia ho má spravovať, alebo b) o ktorom sa zistí, že nie je v správe žiadnej štátnej organizácie. 1)

22. Rozsudkom Okresného súdu v Prešove zo dňa 04.05.2006 pod sp. zn. 12C 4/1996 v právnej veci žalobkyne P. U. proti žalovaným Mesto Prešov a spol. bolo určené, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti, a to parc. KN XXXX/X, KN XXXX/X, KN XXXX/X vedených na LV č. XXXX k. ú. F., KN XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX a XXXX/X vedených na LV č. XXXX pozostávajúcich z časti pôvodných pozemnoknižných parciel mpč. XXXX a mpč. XXXX zapísaných vl. č. XXX, kat. úz. F.. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 27.12.2006.

23. Predmetné nehnuteľnosti P. U. odpredala právnenmu predchodcovi žalobcu kúpnu zmluvou zo dňa 08.01.2007.

24. Zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 12.01.2007 P. U. ako postupca postúpila právnenmu predchodcovi žalobcu ako postupníkovi svoju pohľadávku voči žalovanému titulom bezdôvodného obohatenia za záber nehnuteľnosti v katastrálnom území Prešov zapísaných na LV č. XXXXX, ktoré žalovaný užíval za obdobie 2 rokov dozadu od právoplatnosti rozsudku Okresného súdu v Prešove zo dňa 4.5.2006 pod sp. zn. 12C 4/96, a to parc. KN XXXX - XXXX a KN XXXX/X - 4.

25. Podaním zo dňa 12.01.2007 P. U. ako postupca oznámila postúpenie žalovanému, ktorý oznámenie prevzal dňa 30.01.2007.

26. Právny predchodca žalobcu dňa 06.02.2007 doručil žalovanému návrh na mimosúdne vyrovnanie, v ktorom uviedol, že mu zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 12.01.2007 postupcom P. U. bola postúpená pohľadávka vo výške 9.900.488 Sk titulom bezdôvodného obohatenia za záber vyššie uvedených nehnuteľností od 02.02.2005 do 27.12.2006 určenej vo výške všeobecnej hodnoty nájomného odborným vyjadrením č. XXX/XXXX zo dňa 15.01.2007 G.. G. S., ktorú žiadal uhradiť v lehote 7 dní od doručenia návrhu.

27. Cena nájmu za 1 m<sup>2</sup> za rok 2005 bola určená vo výške 256,58 Sk/m<sup>2</sup> ročne a rok 2006 vo výške 316,99 Sk/m<sup>2</sup> ročne.

28. Žalobou doručenu súdu dňa 24.10.2007 právny predchodca žalobcu požadoval bezdôvodné obohatenie titulom užívania vyššie uvedených nehnuteľností na základe znaleckého posudku G.. P. Q. za rok 2005 vo výške 287 Sk/m<sup>2</sup> ročne za obdobie od 24.10.2005 do 31.12.2005 v celkovej výške 966.870 Sk a za rok 2006 vo výške 334 Sk/m<sup>2</sup> ročne za obdobie od 01.01.2006 do 27.12.2006 v celkovej výške 5.973.533 Sk.

29. Po čiastočnom späťvzati podaním doručeným súdu dňa 03.12.2008 svoj nárok špecifikoval na základe znaleckého posudku G.. S. č. XXX/XXXX za r. 2005 od 24.10.2005 do 31.12.2005 vo výške 287 Sk/m2 ročne za celkovú výmeru 18.083 m2 a za rok 2006 od 01.01.2006 do 27.12.2006 vo výške 334 Sk/ m2 ročne v celkovej výške 6.940.403 Sk.

30. Právny predchodca žalobcu uviedol, že žalovaný v období od 24.10.2005 do 27.12.2006, kedy nadobudol právoplatnosť rozsudok Okresného súdu v Prešove zo dňa 04.05.2006 pod sp. zn. 12C 4/96 výlučne užíval parc. č. XXXX-XXXX - zastavané plochy a nádvorá každú o výmere XXX m2, ktoré sú zastavané bytovými domami, ako aj parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere XX.XXX m2, č. XXXX/X ostatná plocha o výmere XXX m2, č. XXXX/X ostatná plocha o výmere XXX m2 a č. XXXX/X ostatná plocha o výmere XXX m2.

31. Žalovaný namietal nedôvodnosť žaloby z dôvodu neexistencie pohľadávky titulom bezdôvodného obohatenia.

32. Poukázal na to, že predmetné nehnuteľnosti sú užívané ako verejné plochy, pričom v žalovanom období tieto Mesto Prešov ani nezaberalo ani neužívalo s tým, že prevažná časť týchto pozemkov je zastavaná bytovými domami, ku ktorým v rozhodnom období nemalo vlastnícke ani užívacie právo.

33. V súčasnosti parc. č. XXXX - XXXX vedené na LV č. XXXXX, k. ú. F. sú zastavané bytovými domami, súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX, súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX, súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX, súp. č. XXXX na prac. č. XXXX na LV č. XXXX, súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX a súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX, ktoré sú v podielom spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov bytov umiestnených v uvedených bytových domoch.

34. Uvedené bytové jednotky boli prevádzané do vlastníctva ich užívateľov zmluvami o prevode vlastníctva uzatvorenými podľa zák. č. XXX/XXXX Z. z. v priebehu roku XXXX - XXXX.

35. Nehnuteľnosti a to parc. č. XXXX/X o výmere XXX m2, XXXX/X o výmere XXX m2 a XXXX/X o výmere XXX m2, boli vedené na LV č. XXXX v prospech žalovaného s charakteristikou spôsobu užívania ako pozemky, na ktorých sú postavené inžinierske stavby cestné, miestne a účelové komunikácie a ich súčasti, ktoré nadobudol v zmysle zák. č. XXX/XXXX Zb. o majetku obci na základe delimitačného protokolu, pôvodne zapísané na Československý štát na základe hospodárskej zmluvy č. HZ XXX/XX uzatvorenej medzi E. a E. F..

36. Parcela XXXX/X o výmere XX.XXX m2 bola v rozhodnom období vedená na hluchom liste vlastníctva v prospech Československého štátu v Správe ONV (rozsudok 12C 4/1996).

37. Svedkyňa P. U. uviedla, že všetky úkony týkajúce sa postúpenia pohľadávky vykonávala prostredníctvom právneho zástupcu s tým, že výška bezdôvodného obohatenia vyčíslená nebola, ale mala predstavovať výšku nájomného, ktorú konkretizovať nevedela.

38. Rozsudkom Okresného súdu v Prešove zo dňa 21.10.2009 bola žaloba právneho predchodcu žalobcu v plnom rozsahu zamietnutá, jednak pre neplatnosť zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 12.01.2007 v predmete konania v súlade s ust. § 37 Občianskeho zákonníka z dôvodu neurčitosti postupovanej pohľadávky, zároveň pre nedostatok pasívnej legitímácie žalovaného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie parciel XXXX až XXXX vedených na LV č. XXXXX k. ú. F. z dôvodu, že predmetné parcely sú zastavané bytovými domami, súp. č. XXXX -XXXX, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytových jednotiek ubytovaných v uvedených bytových domov, ktorým v súlade s ust. § 23 zák. č. XXX/XXXX Z. z. účinnosťou tohto zákona vzniklo vo vzťahu k týmto parcelám právo zodpovedajúce vecnému bremenu a teda žalovaný v rozhodnom období k týmto parcelám nevykonával ani vykonávať nemohol žiadne vecné právo.

39. Súd vyhodnotil, že žalovaný nie je podnikateľským subjektom a komunikácie umiestnené na uvedených parcelách nevlastní za účelom dosiahnutia zisku, ale k bezplatnému uspokojovaniu verejných potrieb. Ide o verejné komunikácie, ktoré slúžia občanom Mesta Prešov ako aj ďalšej motoristickej verejnosti, ktorých užívanie nespoplatňuje, ale naopak vynakladá finančné prostriedky

na ich opravu a údržbu, preto nárok žalobcu na zaplatenie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných parciel vo výške trhového nájomného je nutné považovať za nárok v rozpore s dobrými mravmi priečiaci sa verejnému záujmu.

40. Rozsudkom Krajského súdu v Prešove zo dňa 21.04.2010 pod sp. zn. 1Co 12/2010 bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa v časti o zamietnutí žaloby do sumy 33.328 eur s príslušenstvom a zrušený rozsudok vo výroku o zamietnutí žaloby vo vzťahu k sume 192.051 eur s príslušenstvom a vo výroku o trovách konania a v rozsahu zrušenia bola vec vrátená súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

41. Oblastný podnik bytového hospodárstva v Prešove dňa 07.08.1987 (č. I. 205) doručil Okresnému národnému výboru finančnému odboru v Prešove písomné podanie s uvedením, že je správcom bytových jednotiek F. X., ktoré mu dal do správy Okresný národný výbor v zmysle hospodárskej zmluvy č. XXX/XX k XX.XX.XXXX a tieto sú umiestnené na parc. č. XXXX, ktorá do správy Oblastného podniku bytového hospodárstva daná nebola. Šetrením bolo zistené, že parc. B je vedená v pozemkovej knihe (parc. č. XXXX a XXXX č. vložky XXX) na súkromnom vlastníkovi P. K., ktorý je toho času na neznámom mieste a ku vlastníctvu uvedenej nehnuteľnosti sa vôbec nehlási. Z uvedeného dôvodu preto v zmysle § 453 ods. 2 Občianskeho zákonníka ide o opustený majetok a Oblastný podnik bytového hospodárstva žiada príslušný orgán o vydanie deklaratórneho rozhodnutia o vlastníctve príslušnej parcely EN XXXX Československému štátu - E. F. a následne o prevod nehnuteľnosti na E. F..

42. Dňa 31.08.1987 Okresný národný výbor v Prešove pod č. C.-Rp XXXX/XX Bd vydal osvedčenie o nadobudnutí vlastníctva k veci podľa § 453 ods. 2 Občianskeho zákonníka k nehnuteľnosti zapísanej pod č. XXX k parc. č. XXXX a XXXX. Následne dňa 14.10.1987 bola doručená stredisku geodézie žiadosť o zápis zmeny s vykonaním zápisu v prospech Československého štátu v správe ONV k parc. č. XXXX o výmere XX.XXX m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX o výmere X.XXX m<sup>2</sup>.

43. Svedkyňa U.. Q. Y. uviedla, že v rozhodnom období rokoch 2004 až 2006 pracovala ako vedúca odboru mestského majetku P. F. a podľa jej vedomostí parc. č. XXXX/X sa nachádzala pod bytovými domami a táto P. F. užívaná nebola a súčasne sa tam nachádzala záhradkárská osada. Nevedela sa vyjadriť, či predmetná parcela sa viedla ako urbanistická zeleň, nakoľko otázka obhospodarovania mestskej zelene nebola v kompetencii jej odboru.

44. Je zaradená do zastavaného územia Mesta Prešov s tým, že už tieto pozemky sú zastavané bytovými domami, komunikáciami a chodníkmi bez možnosti ďalšej výstavby. Nevedel sa vyjadriť, kto zabezpečoval údržbu zelených plôch nachádzajúcich sa medzi bytovými domami.

45. Podľa správy Mesta Prešov predloženej právny predchodcom žalobcu zo dňa 10.03.2011 je lokalita F. X. súčasťou funkčnej plochy bývania podľa záväznej časti územného plánu Mesta Prešov vyhlásenej všeobecným záväzným nariadením č. X/XXXX, pričom hlavnou funkciou uvedených plôch je bývanie v bytových domoch, prípustnou funkciou sú zariadenia základnej a vyššej občianskeho vybavenosti vrátane nevýrobnej prevádzky, ktorá nie je zdrojom zhoršenia kvality bývania, nepripustnou funkciou sú veľkoobchody, veľkosklady, priemyselná výroba, dopravné areály, poľnohospodárska výroba a zariadenia na zneškodňovanie odpadov s tým, že nezastavané plochy, ktorých musí byť minimálne 70 %, sú určené na prístupové komunikácie, obytnú urbanistickú zeleň a doplnkové vybavenie, napr. detské ihriská, maloplošné športové ihriská a parkoviská pre obyvateľov, ktorí tam bývajú.

46. Medzitýmnym rozsudkom zo dňa 29.07.2011 súd rozhodol, že právny predchodcov žalobcu patrí právo voči žalovanému na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľnosti parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere XX.XXX m<sup>2</sup> vedenej na LV č. XXXXX k. ú. F. za obdobie od XX.XX.XXXX do XX.XX.XXXX, a to z dôvodu užívania predmetnej nehnuteľnosti žalovaným v rozhodnom období vlastnícky patriacej právnej predchodkyni žalobcu ako verejného priestranstva, ktoré bolo predmetom verejného užívania.

47. Nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 23.06.2011 pod sp. zn. IV. ÚS 70/2011 bol rozsudok Krajského súdu v Prešove pod sp. zn. 11Co12/2010 z 21.04.2010, ktorým bol potvrdený rozsudok Okresného súdu v Prešove pod sp. zn. 29C 3156/2007 z 21.10.2010 vo výroku o zamietnutí žaloby do sumy 33.328 eur s príslušenstvom zrušený a vec vrátená Krajskému súdu v Prešove na ďalšie konanie.

48. Z obsahu listu vlastníctva XXXXX k. ú. F. súd zistil, že nezmenené zostávajú výmery parcel č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX a XXXX zastavaných bytovými domami súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX, súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX, súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX, súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX, súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX a súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na LV č. XXXX.

49. Rozdielne výmery zistil k parcelám XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X s tým, že pôvodná výmera parc. č. XXXX/X XXX m<sup>2</sup> je toho času XXX m<sup>2</sup>, XXXX/X z pôvodných XXX m<sup>2</sup> je XXX m<sup>2</sup> a XXXX/X z pôvodných XXX m<sup>2</sup> je XXX m<sup>2</sup>. Súčasne došlo k zmene výmery parc. č. XXXX/X pôvodne o výmere XX.XXX m<sup>2</sup> na toho času X.XXX m<sup>2</sup>.

50. Pokiaľ ide o parcelu č. XXXX/X, v danom prípade bolo preukázané, že bola vytvorená z pôvodných parcel č. XXXX a XXXX v pozemnoknižnej vložke XXX, ktoré na základe osvedčenia E. zo dňa 31.08.1987 pripadli do vlastníctva štátu z dôvodu ich opustenia pôvodným vlastníkom P. K. na základe ustanovenia § XXX ods. 2 v tom čase účinného Občianskeho zákonníka. Následne bola podaná aj žiadosť o zmenu právneho vzťahu k nehnuteľnosti s tým, že uvedené parcely budú vedené v prospech Československého štátu v správe ONV Prešov. V predmetnej časti súd žalobu zamietol z dôvodu neunesenia dôkazného bremena tvrdenia, že žalovaný za rozhodné obdobie titulom vecnej dispozície s uvedenou nehnuteľnosťou mohol mať zisk vo forme nájomného.

51. Rozsudkom Krajského súdu v Prešove zo dňa 25.09.2013 pod sp.zn. 1 Co 21/2013 bol potvrdený rozsudok vo výroku o zamietnutí žaloby do sumy 16.434,73 eur, teda vo vzťahu k nároku právneho predchodcu žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie parcel č. XXXX až XXXX zastavaných bytovými domami, stotožňujúc sa so závermi I. stupňového súdu nedostatku pasívnej legitímácie na strane žalovaného vo vzťahu k uvedenému nároku. V prevyšujúcej časti bol rozsudok súdu I. stupňa zrušený a vrátený na ďalšie konanie.

52. Súd doplnil dokazovanie znaleckým posudkom G.. U. W. č. X/XXXX, zo záverov ktorých vyplýva, že v rozhodnom období v r. 2005 až 2006 pôvodná parcela CKN č. XXXX/X, zapísaná na LV č. XXXXX, kat. územie F. mala výmeru XX.XXX m<sup>2</sup> a pôvodné parcely CKN č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup>, CKN č. XXXX/X o výmere 429 m<sup>2</sup> a CKN č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup>, vedených na LV č. XXXXX, kat. územie F. boli v rozhodnom aj v súčasnom období v plnom rozsahu zastavané účelovými komunikáciami a chodníkmi.

53. Znaleckým posudkom č. 017/2007, vypracovaného Ing. P. Q. bola určená výška nájomného za užívanie predmetných pozemkov metódou polohovej diferenciacie za r.2005 vo výške 287 Sk/ m<sup>2</sup> a za r. 2006 vo výške 334 Sk/ m<sup>2</sup>.

54. Podľa predloženého odborného vyjadrenia č. 001/2007 bola výška nájomného metódou polohovej diferenciacie za predmetné pozemky v r. 2005 určená v sume 256,58 Sk/ m<sup>2</sup> a za r. 2006 vo výške 316,89 Sk/ m<sup>2</sup>.

55. Znaleckým posudkom vypracovaným G.. B. E. č. XX/XXXX bolo nájomné za predmetné pozemky ako pozemky zastavané určené za rozhodné obdobie vo výške 35.000 eur za rok, čo predstavuje 2,084/ m<sup>2</sup> eur ročne a v prípade ako nezastavané pozemky vo výške 101.000 eur ročne, čo predstavuje 5,987 eur/ m<sup>2</sup> ročne.

56. Znalecký ústav vyčíslil hodnotu nájmu predmetných pozemkov porovnávaním podľa predložených zmlúv o nájme a to na základe nájomných zmlúv uzatvorených v predmete prenájmu parkovacieho miesta v areáli Technických služieb mesta Prešov, a.s. na W. ulici č.XX, uzatvorených s nájomcom G.. Q. O. dňa XX.XX.XXXX, H. W. dňa XX.XX.XXXX s dodatkom zo dňa XX.XX.XXXX, U. Y. uzatvorenej dňa XX.XX.XXXX, P. P. uzatvorenou dňa XX.XX.XXXX, nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi prenajímateľom Fakultnou nemocnicou s poliklinikou J. A. Reimana Prešov zo dňa 16.06.2003, H. P. v predmete prenájmu pozemku na ulici X. a zo dňa XX.XX.XXXX v predmete prenájmu nájomcovi pozemku taktiež nachádzajúceho sa na X. ulici nájomcovi Nádej, n.o. Výsledná porovnateľná hodnota nájomného bola stanovená aritmetickým priemerom vo výške 14,64 eur/m<sup>2</sup>.

57. V danom prípade súd zistil rozdielne výmery k parcelám č. XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X s tým, že pôvodná výmera parcely č. XXXX/X z pôvodných XXX m<sup>2</sup> je t.č. XXX m<sup>2</sup>, parcely č. XXXX/X z pôvodných XXX m<sup>2</sup> je t.č. XXX m<sup>2</sup> a parcely č. XXXX/X z pôvodných XXX m<sup>2</sup> je t.č. XXX m<sup>2</sup>. Súčasne došlo k zmene výmery parcely č. XXXX/X pôvodne o výmere XX.XXX m<sup>2</sup> na t.č. X.XXX m<sup>2</sup>.

58. Uznesením zo dňa 31.01.2017 súd I. inštancie pripustil zmenu strán sporu na strane žalobcu tak, aby z konania vystúpil doterajší žalobca a na jeho miesto vstúpila spoločnosť PRELAND LP.

59. Žalobca predložil súkromný znalecký posudok Znaleckého ústavu STÚ v W. č. X/XXXX, ktorý určil všeobecnú hodnotu pozemkov v tomto spore v roku 2005 na 13,58 eur a v roku 2006 13,98 eur.

60. Žalobca dňa 14.02.2019 predložil odvolaciemu súdu vyjadrenie k prípadnej moderácii výšky bezdôvodného obohatenia zo strany odvolacieho súdu. Poukázal na to, že na Okresnom súde v Prešove prebiehalo konanie pod sp. zn. 11C/220/2010 v totožnej právnej veci, o ktorom rozhodol odvolací súd v konaní 6Co/41/2017. Žalobca poukázal na § 206, § 207 CSP, z ktorého vyplýva, že ak je potrebné posudzovať skutočnosti, na ktoré je treba odborné znalosti, súd vychádza z týchto záverov. Okresný súd v Prešove vo veci vedenej pod sp. zn. 11C/220/2010 moderoval výšku bezdôvodného obohatenia a znížil ju na 1/2. Občiansky zákonník moderáciu výšky bezdôvodného obohatenia nepripúšťa. Túto moderáciu súd odvolací neodôvodnil citáciou žiadneho zákona. Rozsah vydávajúcej povinnosti upravuje § 458 a § 459 OZ. V tejto súvislosti poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 28Cdo/2168/2014. Preto poukazuje na to, že v rozpore s princípom právnej istoty a legitímneho očakávania rozhodla sudkyňa okresného súdu a senát krajského súdu inak a tak v tejto veci žalobca podal podnet na disciplinárne stíhanie predsedníčky krajského súdu, predsedníčky najvyššieho súdu i ministromi spravodlivosti SR.

61. Podaním z 15.02.2019 uviedol žalobca odvolaciemu súdu, že došlo k postúpeniu pohľadávky na spoločnosť I. spol. s r.o., U. č. 8, F. s tým, že žiada a priložil zmluvu o postúpení tejto pohľadávky zo 14.02.2019 a oznámenie žalovanému o postúpení tejto pohľadávky a súhlas spoločnosti CORS spol s r.o. so vstupom do tohto konania.

62. Odvolací súd oboznámil výsledky doterajšieho dokazovania a doplnil dokazovanie na nariadenom termíne pojednávania dňa 25. 02. 2019 podľa ust. §385 ods.1 CSP. Za podstatné skutočnosti považoval : znalecký posudok č. XX/XXXX G.. P. Q. stanovil náhradu za rok 2005 - 287 Sk, t.j. 9,52 Eur/m<sup>2</sup> a za rok 20006 - 334 Sk, t.j. 11,087 Eur /m<sup>2</sup>. Znalecký posudok č. 88/2014 G.. B. E. stanovila náhradu za rozhodné obdobie vo výške 35 000 Eur, t.j. 2,084 Eur/m<sup>2</sup> (v prípade zastavaných pozemkov ) a 101 000 Eur, t.j. 5,987 Eur/m<sup>2</sup> ročne ( v prípade nezastavaných pozemkov ). Znalecký posudok č. 13/2017 Technickej univerzity v Košiciach konštatoval nesprávne závery G.. E. z dôvodu nesprávnych určení koeficientov a použitia metódy porovnávacej. Geometrický plán č. X/XXXX G.. U. W. špecifikoval výmeru p.č. KN XXXX/X na XXX m<sup>2</sup>, p.č. XXXX/X na XXXmX a p.č. 1 XXX/X na XXX m<sup>2</sup>. Parcela č. XXXX/X bola vo výmere XX XXX m<sup>2</sup>. Geometrický plán č. X/XXXX a XX/XXXX boli odčleňované z p.č. XXXX/X do novovzniknutých parciel XXXX/XX - XXXX/XX. Geometrickým plánom č. XX/XXXX z p.č. XXXX/X boli vytvorené p.č. XXXX/X o výmere X XXXmX, p.č. XXXX/XX o výmere XXX m<sup>2</sup> a p.č. XXXX/XX o výmere XXX m<sup>2</sup>.

63. K odvolacím námietkam žalovaného:

A. Z konania pred Okresným súdom v Prešove sp.zn. 12C/4/1996 vyplýva jednoznačne, že až do právoplatného skončenia, t.j. do 27. 12. 2006 bol zapísaný, ako vlastník predmetných nehnuteľností žalovaný. Preto obrana žalovaného týkajúca sa dočasnej správy majetku resp. spôsob prechodu vlastníctva na žalovaného neobstojí.

B. K otázke vnútroblokovej zelene bola vykonaná ohliadka na mieste samom, znalecké dokazovanie a je možné konštatovať, že rozsahu zelene bol riadne zistený.

Absencia právnej úpravy v Slovenskom právnom poriadku (ako to namietal žalovaný v odvolaní) nemožno pričítať v neprospech vlastníka pozemku. Vnútrobloková zeleň slúži pre občanov mesta, teda žalovaného. Preto podľa názoru odvolacieho súdu, ak nie je v občianskoprávnej rovine (napr. zmluvou) upravené všeobecné užívanie verejnej zelene, zahŕňa aj len časti pozemkov vlastnícky patriace tretej osobe, má to za následok vznik bezdôvodného obohatenia na strane obce (mesta) plnením bez právneho dôvodu (§451 ods. 2 OZ), pretože aj keď existuje právny pôvod užívania verejnej zelene,

nejde o titul, podľa ktorého by obci (mestu) vzniklo oprávnenie, aby takéto plnenie zo strany tretej osoby (strpenie užívania jej majetku) bolo poskytované bezplatne. Pripustením opačnej možnosti by došlo k porušeniu základného princípu občianskoprávných vzťahov, spočívajúceho v rovnosti účastníkov (§2 ods. 2 OZ).

C. K hodnote bezdôvodného obohatenia odvolací súd vychádzal z výsledkov vykonaného dokazovania. V priebehu konania boli predložené súkromné znalecké posudky žalobcom a jeden znalecký posudok vypracovaný na zadanie konajúceho súdu. Vzhľadom na konštatované nepresnosti posudku G.. E. a viaceré posudky, ktoré exaktne pomenovali východiskové tézy pri vypracovaní znaleckých posudkoch, považoval posudok G.. Q. za použiteľný pre toto konania. Na druhej strane stanovenú výšku náhrady z pohľadu charakteru pozemkov, ktoré žalobca nadobudol do svojho vlastníctva, odvolací súd považoval za správne pristúpiť k redukcii ceny za m<sup>2</sup> a rok na polovicu sadzby vyplývajúcej zo znaleckého posudku pokiaľ išlo o p.č. XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X. Z pôvodne priznaných XX XXX,XX Eur (bod 208 rozsudku súdu prvej inštancie), priznal 8 446,67 Eur. Dôvodom redukovanej náhrady bola skutočnosť, že ide o pozemky zastavané chodníkmi a komunikáciou, ktoré nepostávajú lukratívne pozemky resp. ekonomicky výhodné. Vo vzťahu k parcele č. XXXX/X, ktorá predstavovala výmeru XX XXXmX, ktorá bola charakterizovaná žalobcom ako vnútrobloková zeleň, je odvolaciemu súdu známe po oboznámení sa z rozsudkom Okresného súdu Prešov č.k. 29C/229/2015-554 z 28. 07- 2017, že došlo k postupnému odčleneniu od p.č. XXXX/X s tým, že p.č. XXXX/X, XXXX/XX a XXXX/XX na základe znaleckého posudku č.XX/XXXX svedčí o tom, že sú časti p.č. XXXX/X, ktoré neslúžia ako vnútrobloková zeleň resp. verejné priestranstvo. Nachádzajú sa za bytovou zástavbou, označené ako orná pôda so spôsobom využitia pre rastlinnú výzdobu (zamietnutie nároku žalobu v tejto časti p.č. XXXX/X je právoplatné aj v konaní 29C/229/2015). Žalovaný v odvolaní uvádzal, že ide o pozemok, ktorý nie je využívaný žalovaným resp. vlastníkmi bytových domov "F. X.. Odvolací súd uznal námietku žalovaného a dospel k záveru, že v časti p.č. XXXX/X vo výmere XXXX m<sup>2</sup> nie je žalovaný pasívne legitimovaný. Preto odvolací súd od pôvodnej výmery p.č. XXXX/X-XX XXX odpočítal výmeru X XXX m<sup>2</sup> ( 3 360m<sup>2</sup> časť p.č. XXXX/X, 190 m<sup>2</sup> p.č. XXXX/XX, 827 m<sup>2</sup>, p.č. XXXX/XX v zmysle 6P č.XX/XXXX), a priznal nárok za výmeru 11 090 m<sup>2</sup>, ktorej zodpovedá 141 287, 69 Eur (pôvodne priznaných 197 051, 10Eur - 55 763,41 Eur). Skutočnosť, že výmera 4 377 m<sup>2</sup> nie je vnútrobloková zeleň je skutočnosť nezmenená aj v rokoch 2005 a 2006 v tomto konaní tak, ako vyplýva ZP č. XX/XXXX. Z rovnakých dôvodov ako u parcel XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X redukoval sumu XXX XXX,XX Eur na polovicu t.j. 70 643,85 Eur.

64. Odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. §387 ods. 1, 2 CSP do sumy 79 090,52 Eur (70 643,85+8 446,67 Eur) ako vecne správny.

65. Nad sumu 79 090,52 Eur zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP a žalobu v prevyšujúcej časti ako nedôvodnú zamietol.

66. O trovách konania rozhodol podľa ust §396 ods. 2 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP. Keďže nárok žalobcovi bol priznaný, ktorý závisel od znaleckého dokazovania a aj úvahy súdu, rozhodoval tak, že žalobcovi patrí náhrada trov konania v rozsahu 100% z priznanej istiny. Rovnako patrí štátu náhradu trov podľa ust. §251CSP v rozsahu 100% vo vzťahu žalovanému z vyššie uvedených dôvodov pri náhrade trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).