

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 8C/8/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8117205512
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 02. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Jaselský
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2022:8117205512.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom, JUDr. Jozefom Jaselským, v právnej veci žalobcu: Východný dištrikt Evanjelickej cirkvi a.v. na Slovensku, IČO: 31 997 520, sídlom Hlavná 137, 080 01 Prešov, právne zastúpeného JUDr. Jánom Garajom, MBA, advokátom so sídlom Hlavná 137, 080 01 Prešov, proti žalovanému: Mesto Prešov, IČO: 00 327 646, sídlom Hlavná 73, 080 01 Prešov, právne zastúpenému JUDr. Martinom Staroňom, advokátom so sídlom Hlavná 89, 080 01 Prešov, o vydanie bezdôvodného obohatenia, takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a.

II. Žalobca je p o v i n n ý nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa svojou doručenou 02.03.2017 žalobou domáhal určenia, že žalobcovi patrí nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

1.1 Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, pozemku - parcely KN-C č. XXXX, K..Ú.. W., vedenom na LV č. XXXXX, o výmere 9885 m², ktorý nadobudol na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti (kúpna zmluva č. 140/99) od žalovaného ako predávajúceho, ktorej vklad bol povolený dňa 06.09.2001, evidovaný pod M. XXX/XXXX (ďalej len „kúpna zmluva“). Súčasťou záväzku žalobcu vyplývajúceho z čl. IV bod 4.2. kúpnej zmluvy bola aj jeho povinnosť zachovať environmentálne - výchovnú funkciu vtedajšieho chráneného areálu S. S., pričom uvedenú povinnosť si dlhoročne svedomito plnil, a niesol s tým spojené náklady a zodpovednosť. Chránený areál S. S. bol však vyhláškou Krajského úradu ŽP v Prešove č. 7/2006 zo dňa 27.11.2006 v celom rozsahu zrušený, nakoľko podľa názoru orgánu ochrany životného prostredia odpadli dôvody ochrany jeho prírodných hodnôt. Pozemok tzv. K. záhrady plní v W. dôležitú oddychovo - rekreačnú funkciu, pretože ide o jednu z mála zelených plôch v intraviláne Mesta W.. Udržiavanie K. záhrady ako mestskej oddychovej zóny, ktorá je verejne prístupná, so sebou nieslo značné náklady spojené so starostlivosťou o čistotu a poriadok pozemku a s odbornou starostlivosťou o dreviny, ktoré sa na ňom nachádzajú. Žalobca dlhodobo niesol výlučnú zodpovednosť za výkon preventívnych opatrení smerujúcich k ochrane návštevníkov K. záhrady pred nebezpečenstvom ohrozenia života či zdravia, hroziacim v príčinnej súvislosti napríklad s pádom konárov z vysokých stromov v zlej zdravotnej kondícii. Túto nákladnú starostlivosť o K. záhradu žalobca vykonával napriek tomu, že jeho zmluvná povinnosť zachovať funkciu chráneného areálu jeho zrušením s účinnosťou od 01.01.2007 zanikla nemožnosťou plnenia podľa § 575 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Žalobca poukázal na to, že v územnom pláne mesta z roku 2013, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom dňa 25.11.2013 uznesením č. 468/2013 je pozemok tzv. K. záhrady zaradený ako verejnoprospešná stavba, čo len podčiarkuje jeho využitie ako verejného priestranstva v prospech širokej verejnosti. Zo schválenej urbanistickej štúdie z roku 2006 vyplýva, že plocha tzv. K. záhrady je

vyznačená ako "verej. zeleň ostatná" a je súčasťou plochy parku. Žalobca vyzval žalovaného listom zo dňa 14.11.2016 na majetkovoprávne vysporiadanie protiprávneho faktického stavu spočívajúce v možnosti úpravy vzťahu medzi sporovými stranami vecným bremenom za odplatu alebo nájomným vzťahom s tým, že zároveň je treba vydať doposiaľ vzniknuté bezdôvodné obohatenie. Žalovaný na písomnú výzvu doposiaľ nereagoval. Žalobca v tejto súvislosti poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 31.01.2011, sp.zn. 4Cdo/52/2009.

1.2 Žalobca má za to, že v predmetnej veci ide o užívanie pozemku bez náhrady na základe nájomnej či inej zmluvy. Žalovaný neustále získava majetkový prospech tým, že užívaním pozemku žalobcu sa jeho majetkový stav nezmenšil, hoci by tomu tak bolo, pokiaľ by existoval právny dôvod plnenia, pretože za prijímané plnenie by musel poskytovať náhradu. Určenie výšky bezdôvodného obohatenia je závislé od obvyklej hladiny nájomného, ktoré by žalovaný v danom mieste a čase platil ak by vec užíval na základe platnej nájomnej zmluvy. Vzhľadom na to je obvyklé nájomné nájomným tržným. Výšku bezdôvodného obohatenia teda v takom prípade vyjadruje peňažná čiastka, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie veci, pričom poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 3Cdo/34/2010. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravidla užívanie zakladá; najčastejšie ide o nájomnú zmluvu, kedy sa výška náhrady určuje podľa obvyklej hladiny nájomného, ktoré by nájomca v danom mieste a čase platil, ak by vec užíval na základe nájomnej zmluvy. S prihliadnutím na uvádzané skutočnosti možno určiť výšku bezdôvodného obohatenia ako sumu rovnajúcu sa obvyklej hladine nájomného za 1 m² pri porovnateľnej nehnuteľnosti v porovnateľnom mieste a čase.

2. K žalobe sa vyjadril žalovaný, ktorý navrhol žalobu zamietnuť.

2.1 Žalovaný uviedol, že v čl. 4.2. kúpnej zmluvy sa žalobca ako kupujúci zaviazal „zachovať účel funkcie chráneného areálu a s tým spojenú výučbu žiakov o ochrane prírody a vzťahu k životnému prostrediu“. Chránený areál S. S. vyhlásil v zmysle § 35 a 53 písm. d/ zák. č. 287/1994 Z.z. o ochrane prírody príslušný úrad životného prostredia. Na území chráneného areálu platí v zmysle § 16 ods. 3 zák. č. 287/1994 Z.z. štvrtý stupeň ochrany. V § 16 ods. 3 zák. č. 287/1994 Z.z. sú presne definované zákazy, ktoré sa vzťahujú na štvrtý stupeň ochrany. Podrobnosti o podmienkach ochrany chráneného areálu, jeho ochranného pásma a vymedzenie hraníc sa ustanovili v zmysle § 16 ods. 7 zák. č. 287/1994 Z.z. všeobecne záväznou vyhláškou, ktorou sa chránený areál a jeho ochranné pásmo vyhlasuje. Vyhláškou Krajského úradu životného prostredia v Prešove č. 7/2006 z 01.01.2007 bola ochrana chráneného areálu S. S. zrušená. V čase uzatvorenia vyššie uvedenej kúpnej zmluvy teda žalobca mal vedomosť, že predmetná parcela č. XXXX tvorila súčasť chráneného areálu S. S.. V čl. 4.2 kúpnej zmluvy sa žalobca osobitne zaviazal, že zachová obmedzenia, resp. zákazy vyplývajúce z § 16 ods. 3 zák. č. 287/1994 Z.z., resp. zo všeobecne záväznej vyhlášky, a že zachová prístup verejnosti na parc. č. XXXX a to bez ohľadu na fakt, či bude parc. č. XXXX súčasťou chráneného areálu alebo nie. Na základe vyššie uvedeného povinnosť žalobcu nezanikla dňa 01.01.2007, keď bola ochrana chráneného areálu S. S. zrušená. V prípade, ak by žalovaný pri predaji parc. č. XXXX požadoval od žalobcu, aby zachoval účel funkcie chráneného areálu iba po dobu, počas ktorej bude parc. č. XXXX súčasťou chráneného areálu, tak by po žalobcovi nevyžadoval vyhlásenie podľa čl. 4.2. kúpnej zmluvy, nakoľko takúto povinnosť mal žalobca ako každý iný subjekt podľa zák. č. 287/1994 Z.z. a teda čl. 4.2. by bol úplne zbytočný. Žalovaný poukázal na fakt, že žalobca získal parc. č. XXXX od žalovaného za kúpnu cenu 1,- Sk. Na základe uvedeného (vzhľadom na kúpnu cenu vo výške 1,- Sk) teda žalovaný úplne spravodlivo požadoval od žalobcu zachovanie účelu funkcie chráneného areálu na parc. č. XXXX v zmysle čl. 4.2. kúpnej zmluvy. Za plnenie si svojej povinnosti v zmysle čl. 4.2 kúpnej zmluvy nie je žalobca oprávnený požadovať žiadnu odplatu. V prípade, ak žalobca svoju povinnosť v zmysle čl. 4.2. kúpnej zmluvy nesplní je žalovaný oprávnený od kúpnej zmluvy podľa čl. 3.2 odstúpiť. Žalovaný ďalej uviedol, že žalobca môže zachovávať obmedzenia resp. zákazy vyplývajúce z § 16 ods. 3 zák. č. 287/1994 Z.z., resp. zo všeobecne záväznej vyhlášky, ktorou sa chránený areál a jeho ochranné pásmo vyhlásil na parc. č. XXXX aj potom, ako bola vyhláškou Krajského úradu životného prostredia v Prešove č. 7/2006 z 01.01.2007 ochrana chráneného areálu S. S. zrušená, t.j. plnenie jeho povinnosti sa nestalo v zmysle § 575 OZ nemožným a nezaniklo.

2.2 Žalovaný ďalej uviedol, že v prípade parc. č. XXXX B. nejedná o verejné priestranstvo odvolávajúc sa na § 30 ods. 2 a § 36 zák. č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach, čl. 2 a čl. 10 VZN Mesta Prešov č. 4/2009, nakoľko verejné priestranstvá sú plochy vo vlastníctve obce alebo v jej správe, pričom parc. č. XXXX, keďže nie je vo vlastníctve Mesta Prešov ale žalobcu, a preto nemôže byť považovaná

za verejné priestranstvo. Zo spôsobu využívania pozemku uvedeného na LV č. XXXXX nevyplývajú pre vlastníka pozemku žiadne obmedzenia (spôsobom využitia sa nedefinuje využitie parcely iba sa tento spôsob opisuje). Spôsob využívania pozemku nedefinuje pozemok ako verejné priestranstvo - môže sa meniť na žiadosť vlastníka pozemku. Podľa Územného plánu mesta W. je parc. č. XXXX súčasťou verejnoprospešnej stavby „Park K.“, avšak v prípade tejto verejnoprospešnej stavby sa jedná o plánovanú ešte nerealizovanú stavbu. Okrem toho územným plánom mesta sa neurčujú verejné priestranstvá, územný plán má funkciu iba, čo sa týka stavebnej činnosti (§ 11 zák. č. 50/1976 Zb. stavebný zákon). Vlastník pozemku, na ktorom sa plánuje postaviť v budúcnosti verejnoprospešná stavba nie je okrem stavebnej činnosti (v zmysle príslušného regulatívu funkčného využitia G2) žiadnym spôsobom obmedzený v užívaní svojej nehnuteľnosti. Územný plán teda nehnuteľnosť žalobcu nedefinuje ako verejné priestranstvo a neumožňuje verejnosti užívanie takejto nehnuteľnosti, t.j. žalobca môže zabrániť vstupu občanov na parc. č. XXXX a nikto mu v tom nemôže zabrániť a nehrozia mu za to žiadne zákonné sankcie. V čase uzatvorenia vyššie uvedenej kúpnej zmluvy platil pre uvedenú parcelu, ktorá bola súčasťou K. záhrady, Regulatív funkčného využitia RL 3.2.4.1 a názov funkčného územia „plocha verejnej zelene“. Žalobca teda vedel, že na nehnuteľnosti, ktorú kupuje viaznu stavebné obmedzenia v zmysle príslušných regulatívov. Žalovaný poukázal, že v zmysle čl. 4.1. kúpnej zmluvy sa predávaná nehnuteľnosť sa prevádza s ťarchou vecného bremena - práva prechodu v prospech Mesta Prešov v zmysle GP č. 428/01. Žalovaný uviedol, že parc. č. XXXX neužíva a nevykonáva na nej žiadnu údržbu, no v prípade, ak by ju užíval, tak by ju neužíval bez právneho dôvodu (užíva ju na základe vecného bremena) a teda sa na úkor žalobcu bezdôvodne neobohacuje. Vyššie uvedená ťarcha je vyznačená aj na LV č. XXXXX.

2.3 Podľa názoru žalovaného je uplatňovanie práva žalobcom v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko: 1/ žalobca nadobudol do vlastníctva nehnuteľnosť v situácii, v ktorej si musel byť vedomý, že sa jedná o chránený areál a že sa podľa územného plánu jedná o verejnú zeleň; 2/ žalobca sa v čl. 4.2. kúpnej zmluvy zaviazal zachovať účel funkcie parc. č. XXXX ako chráneného areálu; 3/ žalobca nadobudol p. č. XXXX od žalovaného za kúpnu cenu 1,- Sk (cena bola určená aj vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti), pričom teraz žiada od žalovaného sumu, ktorá ročne prekročí 50.000 €.

3. Podľa repliky žalobcu nie je možné zachovávať funkciu chráneného územia bez príslušného konštitutívneho rozhodnutia štátneho orgánu o tejto úrovni ochrany. Ak by žalovaným prezentovaný výklad bodu 4.2. kúpnej zmluvy bol v danom prípade aplikovateľný, išlo by o dojednanie ex tunc neplatné pre rozpor so zákonom, pretože subjekt súkromného práva sa nemôže zmluvne zaviazat', že na konkrétnom území bude v časovo neobmedzenom rozsahu substituovať štátny orgán ochrany prírody. Žalobca ďalej uviedol, že neexistuje univerzálna legálna definícia verejného priestranstva a verejnej zelene, avšak ak sa hovorí o užívaní všeobecne prístupných materiálnych statkov vopred neobmedzeným okruhom užívateľov, tak túto definíciu predmetný pozemok, priestor tzv. K. záhrady, nepochybne napĺňa. Nie je právne relevantné z čoho sa charakteristika predmetného pozemku ako verejnoprospešnej stavby, verejného priestranstva, či verejnoprospešnej zelene vyvodzuje, podstatným je skutočný spôsob užívania pozemku žalovaným, teda sa skúma objektívny stav, t.j. či k užívaniu žalovaným došlo, a to bez ohľadu na jeho zavinenie a bez ohľadu na to, či to zároveň spôsobuje obmedzenie vlastníckeho práva žalobcovi. Je zrejmé, že užívanie pozemku žalovaným a prostredníctvom neho širokou verejnosťou presahuje dojednané vecné bremeno, ktoré sa vzťahuje len na plochu vyznačenú geometrickým plánom.

4. Žalovaný v duplike uviedol, že podľa jeho názoru sa súkromný subjekt môže zmluvne zaviazat', že bude plniť povinnosti nad rámec zákona, t.j. že bude plniť aj také povinnosti, ktoré zákon neustanovuje resp. že bude plniť povinnosti, ktoré zákon ustanovuje a to aj potom, čo zákon prestane platiť t.j. všetci ostatní už nie sú povinní plniť povinnosti, ktoré uložil zákon ale súkromný subjekt je povinný ich plniť naďalej, ale ako svoju zmluvnú povinnosť, na ktorú sa zaviazal v zmluve. Žalobca konkrétne neuviedol, s ktorým zákonom by takého dojednanie bolo neplatné.

5. Žalovaný v podaní zo dňa 02.01.2018 uviedol, že pôvodným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti parc. č. XXXX, vtedy ešte ako parcely mpč. XXXX - záhrada o výmere 1 ha 4562 m², zapísanej v PKV č. XXX, K.Ú. W., bolo W. E. východného dištriktu evanjelickej cirkvi na Slovensku. Výmerom bývalého KNV v W. zo dňa 04.12.1959, č. Škol. 4348/1959, predmetná nehnuteľnosť prešla do vlastníctva československého štátu a správy odboru podľa nariadenia číslo 80/45 Zb. SNR a vládneho nariadenia č. 122/51 Zb.. Pozemok K. záhrady, parc. KN-C č. XXXX, K.Ú. W., bol územným plánom mesta

Prešov z roku 1976 evidovaný ako plocha verejnej zelene. Nariadením bývalého ONV v Prešove zo dňa 30.05.1990, číslo 69/b s účinnosťou od 30.05.1990 bol na predmetnej parc. č. XXXX, K..Ú.. W., zriadený podľa § 10 odsek 3 zák. SNR č. 1/55 Zb. chránený prírodný výtvor S. S.. Pozemok parc. č. XXXX vo vlastníctve československého štátu bol evidovaný ako verejná zeľa pred 01.05.1991, kedy nadobudol účinnosť zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, na základe ktorého predmetná parcela prešla z majetku štátu do vlastníctva Mesta Prešov. Žalobca požiadal dňa 17.01.1996 Mesto Prešov o vydanie parc. č. XXXX v zmysle reštitučného zák. č. 282/1993 Z.z.. Mesto Prešov odmietlo parc. č. XXXX vydať z dôvodu, že na nej bola zriadená CHA S. S.. Žalobca následne podal proti Mestu Prešov na Okresnom súde Prešov žalobu o vydanie parc. č. XXXX (sp.zn. 12C/8/1996). Súd rozsudkom zo dňa 16.07.1997, sp.zn. 12C/8/1996, žalobu zamietol, pričom odvolací súd svojim rozsudkom sp.zn. 2Co/439/1997 zo dňa 27.05.1999 rozsudok Okresného súdu Prešov potvrdil. Mesto Prešov uzatvorilo so žalobcom dňa 10.01.2000 kúpnu zmluvu na parc. č. XXXX za kúpnu cenu 1,- Sk. Žalovaný uviedol, že od 01.03.2009 užíva predmetný pozemok na základe zákonného vecného bremena v zmysle § 1 a § 4 zák. č. 66/2009 Z.z. t.j., žalovaný neužíva parc. č. XXXX bez právneho dôvodu a teda sa na úkor žalobcu bezdôvodne neobohacuje.

5.1 Žalovaný ďalej poukázal na to, že žalobca podal dňa 07.01.1999 na Krajský úrad v W., odbor životného prostredia, návrh na vyčlenenie z CHA S. S. a zmeniť jeho zaradenie na súkromné chránené územie - park zeľa s podmienkami podľa § 22 zák. č. 287/1994 Z.z. s tým, že zabezpečí jeho sprístupnenie pre verejnosť a na vlastné náklady jeho riadnu správu, ochranu, prevádzku a využitie územia s oprávnením stráže prírody. Žalobca sa vo svojich návrhoch adresovaných Mestu Prešov výslovne zaviazal, že plochu predmetnej parcely bude udržiavať ako chránený park pre účely verejnosti na požadovanej úrovni (kosenie trávy, hrabanie lístia, čistenie chodníkov, odvoz smetí a pod.), resp. že v prípade uzavretia dohody o bezodplatnom vydaní nehnuteľnosti zachová funkciu parku a zabezpečí jeho prevádzkovanie vo vlastnej pôsobnosti. Z týchto vyjadrení žalobcu vychádzalo Mesto Prešov pri svojom ústretovom postupe, keď žalobcovi prakticky darovalo parc. č. XXXX. Pre žalovaného predstavovalo zachovanie účelu verejného parku na parc. č. XXXX aj po predaji zásadnú prioritu.

6. Žalobca na pojednávaní uviedol, že zák. č. 66/2009 Z.z. sa na uvedenú stavbu nevzťahuje, nakoľko táto stavba nebola vo vlastníctve štátu, pretože by musela prejsť delimitačným protokolom zo štátu na Mesto Prešov, k čomu nikdy nedošlo. Zo spomínaných rozsudkov vyplýva, že reštitučný nárok žalobcu bol daný, avšak pozemok sa nemohol vydať žalobcovi kvôli tomu, že bol na ňom zriadený chránený areál. Dá sa povedať, že na pozemku bol jediný park v meste, a preto sa narýchlo z neho urobil chránený areál, aby sa nehnuteľnosť nemohla vydať. Mesto si však bolo vedomé, že pozemok vydať musí, a tak to urobilo na základe kúpnej zmluvy za 1,- €. Žalobca ďalej uviedol, že stromy na tejto parcele sú staršie ako 70 rokov, čiže z hľadiska urbanisticko-stavebného charakteru takáto stavba nebola ani vo vlastníctve štátu. Žalobca ďalej uviedol, že ďalšou podstatnou skutočnosťou, prečo sa na to nevzťahuje tento zákon je tá, že podľa ustanovení Občianskeho zákonníka účinky vecných bremien vznikajú až zápisom do katastra nehnuteľností, pričom v danom prípade k zápisu nedošlo. Žalobca poukázal na čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, podľa ktorého vyvlastnenie, alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné len vo verejnom záujme, v primeranej miere a za náhradu. V danom prípade sa jedná sa o nútené obmedzenie vlastníckeho práva bez náhrady.

7. Tunajší súd medzitýmnym rozsudkom zo dňa 10.01.2018, č.k. 8C/8/2018-85, určil, že žalobca má právo na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie parcely KN-C č. XXXX o výmere 9885 m², vedenej na LV č. XXXXX, K..Ú.. W., za obdobie od 02.03.2015 do 02.03.2017. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, žalobca je vlastníkom pozemku, parc. č. XXXX - ostatné plochy o výmere 9885 m², ktorý je zapísaný na LV č. XXXXX, K..Ú.. W.. Ako spôsob využitia tohto pozemku je uvedený pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeľa, park a iná funkčná zeľa a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie. Tento pozemok je súčasťou tzv. K. D., pričom žalovaný sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil v období dvoch rokov predchádzajúcim podaniu žaloby užívaním tohto pozemku obyvateľmi žalovaného bez poskytnutia finančného ekvivalentu. Zo znenia čl. IV. kúpnej zmluvy, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníctva pozemku zo žalovaného na žalobcu, nemožno vyvodit' jednoznačný záver, že by sa bol žalobca zaviazal zachovávať funkciu chráneného areálu aj po tom, čo dôjde k jeho zrušeniu a taktiež to, že svoj záväzok bude realizovať bezplatne. Takto ustálený skutkový stav posúdil po právnej podľa ustanovení § 123 a § 451 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka a čl. 20 ods. 1 Ústavy SR. Na druhej strane súd odmietol na túto vec aplikovať ustanovenia zák. č. 66/2009 Z.z. dôvodiac, že žalovaný nepreukázal existenciu parku ako stavby a prechod vlastníctva k

nemu zo štátu na žalovaného s tým, že o prevode vlastníctva bolo potrebné spísať delimitačný protokol v zmysle § 14 zák. č. 138/1991 Zb. Súd ďalej podotkol, že záväzná časť územného plánu žalovaného uvádza plochy pre výstavbu verejnoprospešných stavieb, medzi ktoré patrí aj Park Kalvária, v tomto prípade však ide o nezrealizovanú stavbu, t.j. na parcele z predmetu sporu sa v súčasnosti žiadna stavba nenachádza.

8. Proti citovanému rozsudku podal žalovaný včas odvolanie v ktorom okrem iného uviedol, že v prípade sa jedná o verejnú zeleň, ktorá nie je stavbou. V prípade verejnej zelene, ktorá nie je stavbou bez ohľadu na to, či je alebo nie je považovaná za samostatnú vec, tak podľa názoru žalovaného sú splnené všetky predpoklady v zmysle zák. č. 66/2009 Z.z. a teda, že došlo k vzniku zákonného vecného bremena. Dodal, že delimitačných protokolov týkajúcich sa mesta, nie je uvedená ani jedna verejná zeleň na území W..

9. Krajský súd v Prešove ako odvolací súd uznesením zo dňa 13.02.2020, č.k. 12Co/9/2020-133, zrušil medzitýmny rozsudok a vec vrátil súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie nevenoval pozornosť novej aplikácii ustanovenia § 1 ods. 2 zák. č. 66/2009 Z.z.. Preto sa musí súd prvej inštancie najsamprv vyrovnáť s argumentáciou žalovaného, či predmetný pozemok je verejná zeleň, ktorá nie je stavbou, následne, či je alebo nie je považovaná za samostatnú vec, ktorá je oddelená od pozemku, na ktorom sa nachádza, a napokon, či došlo k prechodu vlastníctva pozemku, na ktorom sa verejná zeleň nachádza, zo štátu na žalovaného. Ak súd prvej inštancie dospeje k nepochybnému záveru o nemožnosti aplikácie vyššie cit. zák. na predmetný spor, je potrebné sa primerane a racionálne vypořiadat' s ďalšou argumentáciou žalovaného spochybňujúcou dôvodnosť žalobnej žiadosti, t.j. s otázkou ne/zániku záväzku žalobcu plynúceho mu z kúpnej zmluvy po tom, ako bola rozhodnutím príslušného orgánu zrušená ochrana chráneného areálu, ktorého súčasťou bol aj pozemok z predmetu sporu, ďalej s otázkou, či žalobcovi, ktorý v čase kúpy pozemku mal vedomosť o účele jeho využitia - verejná zeleň - nemôže potom z neho požívať úžitky, rovnako ako na to nebol oprávnený jeho predchodca, ďalej s otázkou, či vzhľadom na výšku kúpnej ceny, za ktorú žalobca nadobudol od žalovaného pozemok z predmetu sporu, nie je požadovanie vydania bezdôvodného obohatenia v sume, ktorá by mala rádovo dosahovať niekoľko desiatoktisíceuro ročne, v rozpore s dobrými mravmi, resp. či vzhľadom na všetky okolnosti prevodu, nie je kúpna zmluva absolútne neplatná. V súdnej veci súd prvej inštancie žalobnej žiadosti vyhovel. Svoje závery však oprel výhradne iba o tvrdenia žalujúcej strany, ktoré si nekriticky osvojil a prevzal, a na ktorých potom založil aj svoje rozhodnutie. Na proti tomu v dôvodoch svojho rozhodnutia neuviedol akým spôsobom sa vyrovnal s podstatnými kontraargumentmi žalovanej strany a ako naložil s jej dôkaznými návrhmi.

10. Súd oboznámil s listinnými dôkazmi (výzva na majetkovo právne vysporiadanie na č.l. 4, kúpna zmluva na č.l. 5-6, záväzná časť územného plánu Mesta Prešov v znení zmien a doplnkov na č.l. 7, príloha k VZN č. 11/2013 na č.l. 8, výpis z LV č.l. 9, vyhláška KÚ ŽP v Prešove na č.l. 10, grafické znázornenie spornej parcely na č.l. 11, urbanistická štúdia, prehľad funkčného využitia územia v zmysle územnoplánovacej dokumentácie Mesta Prešov na č.l. 28, geometrický plán na č.l. 31, stanovisko hlavného architekta mesta Prešov zo dňa 12.12.2017 na č.l. 47, rozsudok OS PO zn. 12C/8/1996, rozsudok KS PO zn. 2Co/439/1997, PKV č. 359, návrh žalobcu na zmenu CHA S. S. na č.l. 64-66, žiadosť žalobcu o odpredaj na č.l. 68, nariadenie ONV v Prešove zo dňa 30.05.1990 č. 69/b na č.l. 69, návrhy žalobcu zo dňa 18.07.1996, 21.09.1998, 03.03.1998 na č.l. 72-75, stanovisko odboru podnikateľskej činnosti Mestského úradu Prešov z 09.02.1999 na č.l. 76, uznesenia mestského zastupiteľstva Prešove č. 91/1999 z 29.11.1999 na č.l. 78-81) a inými v spise sa nachádzajúcimi listinami, pričom zistil tento skutkový stav:

11. Z LV č. XXXXX, K..Ú.. W., súd zistil, že žalobca je vlastníkom parc. KN-C č. XXXX - ostatné plochy o výmere 9885 m². Čo sa týka spôsobu využitia pozemku tak na liste vlastníctva je uvedený pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie.

12. Vyššie uvedenú nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v časti tzv. K. záhrady žalobca nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.01.2000 uzavretej so žalovaným ako predávajúcim.

13. Podľa Prehľadu funkčného využitia územia zmysle územnoplánovacej dokumentácie mesta W. predstavuje parc. č. KN-C XXXX, K..Ú.. W., plochu verejnej zelene resp. plochu urbanistickej zelene, na ktorú v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta W. č. 5/2017 platí Regulatív funkčného využitia

RL G.2. Podľa uvedeného regulatívu takéto plochy plnia hlavne funkciu parkov, parkov so športovými zariadeniami, resp. ide o malé parkovo upravené plochy. Prípustná funkcia: základné zariadenia súvisiacej občianskej vybavenosti - rekreačné a športové zariadenia, stravovacie zariadenia, sprievodné bývanie v budovách vybavenosti, doplnková funkcia strešné fotovoltaické zariadenia, v pamiatkových územiach len so súhlasom príslušného orgánu pamiatkovej starostlivosti. Rekreačné aktivity vrátane príslušných stavieb tvoriace vybavenosť parku (detské ihriská, športoviská, občerstvenie, atrakcie, WC) úmerné veľkosti plochy. neprípustné funkcie: Neprípustné sú ostatné druhy občianskej vybavenosti, administratíva, priemyselná výroba, dopravné zariadenia, poľnohospodárska výroba, zariadenia na zneškodňovanie odpadov. Regulatív zároveň stanovil ďalšie podmienky.

14. Zo stanoviska hlavného architekta mesta W. zo dňa 12.12.2017 vyplýva, že v územnom pláne z roku 1995 je pozemok K. D., parc. KN-C Č.. XXXX, evidovaný ako plocha verejnej zelene. Podľa územného plánu mesta W., v znení zmien a doplnkov 2015, sa pozemok K. záhrady nachádza na funkčnej ploche urbanistické zelene.

15. Z výsluchu štatutárneho zástupcu žalobcu súd zistil, že evanjelická cirkev nadobudla predmetnú parcelu na základe kúpnej zmluvy, nakoľko na základe reštitučných zákonov nebolo možné tento pozemok vydať, keďže na predmetnej parcele bol zriadený chránený areál. Na uvedenej parcele sa nachádzali dreviny, ktoré bolo potrebné chrániť, čo sa žalobca robil, no následne v r. 2007 bol chránený areál S. S. zrušený. Čo sa týka údržby záhrady, tak túto pravidelne kosili, vyzbierali smeti, a v prípade, ak bol povolený výrub stromov, vykonávali náhradnú výsadbu. Keďže predmetná parcela nie je oplotená mali na ňu prístup aj asociáli. Následne na to prišla mestská polícia, ktorá ich upozornila, že o verejnú zeleň nie je postarané, v dôsledku čoho bol žalobca dvakrát priestupkovo prejednaný. Taktiež jeden z jeho zamestnancov je trestne stíhaný za to, že odstránil suchý strom, pričom žalobca vypracoval posudok na ošetrovanie stromov v záhrade a taktiež požiadal o stanovisko mesta, ktoré však neprišlo. Jednalo sa pritom o suchý strom, ktorý ohrozoval verejnosť. Uviedol, že keď už má povinnosť sa o predmetnú záhradu starať, chce, aby za to dostával určitú finančnú náhradu.

16. Na základe zisteného skutkového stavu súd vec takto právne posúdil:

Podľa článku 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, má každý právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

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

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

Podľa § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka, Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

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

Podľa § 1 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z.z., Tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „pozemok pod stavbou“).

Podľa § 1 ods. 2 zák. č. 66/2009 Z.z., Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, športový areál alebo verejná zeleň, ak tento cintorín, športový areál alebo verejná zeleň prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu.

Podľa § 451 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.

17. Na základe vykonaného dokazovania teda nebolo sporné, že pozemok zapísaný v katastri nehnuteľnosti pod parcelným číslom XXXX ako ostatná plocha (pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň) je pozemok, ktorý je svojím charakterom určený k plneniu funkcie verejnej zelene. Sporné bolo, či predmetné pozemky žalovaný užíva, neoprávnené a teda či sa na úkor žalovaného bezdôvodne obohacuje. K. záhrada predstavuje plochu verejnej zelene, ktorá nie je stavbou a nejedná sa ani o samostatnú vec, ktorá by bola oddeliteľná od pozemku. Trvalé porasty, ako napríklad kríky, stromy atď., sú v súlade súčasťou pozemku (viď napr. na § 2 ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzheyv6mrshe>> o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov). Predmetná verejná zeleň bola spolu s pozemkom prevedená z majetku štátu do majetku mesta v roku 1991 na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a následne bola parcela, na ktorej sa táto verejná zeleň nachádza, prevedená na základe kúpnej zmluvy na žalobcu. Žalovanému z tohto dôvodu vzniklo v zmysle § 1 ods. 2 zák. č. 66/2009 Z.z., zákonné vecné bremeno k pozemku pod touto verejnou zeleňou a to dňom jeho účinnosti, t.j. dňom 01.07.2009, keďže dôsledku zrušenia chráneného areálu dňom 01.01.2007 neexistovala medzi účastníkmi kúpnej zmluvy úprava práv a povinností týkajúca sa tejto verejnej zelene, teda žalovaný nemal dohodnuté iné právo (viď § 4 zák. č. 66/2009 Z.z.).

18. Obsahom práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je držba a užívanie pozemku pod stavbou. Je teda zrejmé, že na strane žalovaného nevzniklo bezdôvodné obohatenie, nakoľko žalovaný (resp. jeho obyvatelia ako verejnosť) môžu užívať predmetnú parcelu na základe právneho dôvodu, ktorým je zákonné vecné bremeno. Žalobca by si mohol voči žalovanému nárokovat' jednorazovú náhradu, ktorá mu vznikla dňom vzniku zákonného vecného bremena, t.j. 01.07.2009. Vzhľadom na to, že sa jedná o majetkové právo, ktoré sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej lehote, pričom žalovaný vzniesol námietku premlčania, tak takýto nárok nie je možné priznať žalobcovi z dôvodu jeho premlčania.

19. V danom prípade nie je aplikovateľné rozsudok NS SR, sp.zn. 4Cdo/52/2009, zo dňa 31.01.2011, nakoľko v prejednávanej veci ide o pozemok, ktorý je síce v územnom pláne mesta (žalovaného) označený ako verejná zeleň, no je pozemkom, ktorý sa nenachádza v obytnej zóne. Užívaním cudzieho pozemku ako verejného priestranstva vzniká bezdôvodné obohatenie na strane obce, avšak je nutné odlíšiť prípady (ako v prejednávanej veci), v ktorých ide o pozemok v obci, ktorý je síce prístupný každému, avšak žiadnym spôsobom neslúži k uspokojovaniu všeobecných potrieb a jeho vlastníkom je ponechaná na úvahe voľba spôsobu jeho využitia bez toho, aby bolo trváme na užívaní pozemku ako verejného priestranstva. Za týchto okolností nemožno usudzovať, že obec sa na úkor vlastníka realizuje užívacie oprávnenie k danému pozemku formou jeho účelového určenia, a preto nemôže ani obstať záver o vzniku bezdôvodného obohatenia na strane mesta. Pre vznik bezdôvodného obohatenia sa vyžaduje predpoklad užívania pozemku a nestačí iba existencia akéhokoľvek voľne dostupného pozemku, pretože len skutočnosť, že vlastník pozemku nebráni, a ani sa nijako neusiluje o zamedzenie vstupu verejnosti naň, ešte nečiní, aby takýto pozemok mohol byť pokladaný za dôležitý pre život v obci (viď rozhodnutie NS ČR, sp.zn. 28Cdo/1498/2014). Podľa záverov Najvyššieho súdu SR v rozhodnutí zo dňa 26.02.2020, sp.zn. 4Cdo/211/2019, skutočnosť, že pozemok je verejným priestranstvom (respektíve, že v územnom pláne obce je označený ako verejná zeleň, ktorú všeobecne záväzné nariadenie obce považujú za verejné priestranstvo), ešte sama osebe neznamená, že predmetný pozemok je zo strany verejnosti skutočne užíva čaká čím na strane obce vzniká bezdôvodné obohatenie. Pre vznik bezdôvodného obohatenia na strane mesta potom nestačí len definovanie pozemku ako verejná zeleň v územnom pláne, pretože len týmto bez ďalšieho objektívne nevzniká žiadna majetková výhodách či prospech, ale sa vyžaduje materiálny znak spočívajúcu v tom že pozemok svojím charakterom (povahou) umiestnením slúži uspokojovaniu potrieb obyvateľov mesta, t.j. K verejnému účelu čaká a za týmto účelom je fakticky mestom alebo jeho obyvateľmi užívaná, či mi jeho vlastníkom bez súkromnoprávneho titulu obmedzovaný vo svojich užívateľských právach. Súd má za to, že tento predpoklad nebol v prejednávanej veci jednoznačne preukázaný zo strany žalobcu.

20. Ak by na daný prípad nebolo možné aplikovať ust. zák. č. 66/2009 Z.z. súd má za to, že nárok žalobcu na náhradu by bol v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca nadobudol do vlastníctva nehnuteľnosť situácií, v ktorej si bol vedomý toho, že sa jedná o chránený areál, a že sa podľa územného plánu jedná o verejnú zeleň, pričom nehnuteľnosť nadobudol za symbolickú kúpnu cenu 1,- Sk. Žalovaný nebol povinný vydať predmetnú nehnuteľnosť na základe predpisov o reštitúcii, čo potvrdili aj rozhodnutia súdov a teda žalovaný nemal žiadnu povinnosť uzatvoriť so žalobcom predmetnú kúpnu zmluvu. S cieľom, aby žalovaný previedol na žalobcu predmetnú nehnuteľnosť, žalobca v liste zo dňa 22.01.1999 adresovanom žalovanému uviedol, že jeho zámerom je podieľať sa aktívne na skrášľovaní životného prostredia pri ekologickej výchove mladej generácie. Taktiež v liste zo dňa 15.07.1996 adresovanom žalovanému uviedol, že „v prípade vydania tejto nehnuteľnosti do nášho pôvodného vlastníctva prevezmeme zmluvne do plnej ochrany a budeme udržiavať plochu ako chránený park pre účely verejnosti na požadovanej úrovni (t.j. kosenie trávy, hrabanie lístia, čistenie chodníkov, odvoz smetia a pod.)“. Taktiež v Dohode o uzavretí budúcej dohody uzavretej v dňa 21.09.1998 medzi žalobcom a žalovaným sa v bode 2.3. uvádza, že „súčasne po uzavretí dohody vykonajú riadne odovzdanie a prevzatie predmetu dohody s tým, že preberajúci sa v nej výslovne zaviazajú zachovať funkciu parku a zabezpečiť jeho prevádzkovanie vo vlastnej pôsobnosti“. Žalobca v liste zo dňa 03.03.1998 adresovanom žalovanému uviedol, že prispeje k vylepšeniu vzhľadu parku trvalým udržiavaním čistoty, poriadku a prevádzkového režimu, k čomu chce zamestnať aj pracovníka. Okrem toho žalobca v návrhu na zmenu časti chráneného areálu S. S. adresovanom krajskému úradu W., odboru životného prostredia, v podrobnostiach o podmienkach ochrany po zmene a vyčlenený z chráneného areálu uviedol, že sa zachová verejná zeleň a bude obnovená funkcia parku pre verejnosť s trvalou ochranou a údržbou stromov zo strany vlastníka. Cirkev sa zaviazala že zabezpečí na vlastné náklady spracovanie projektu na obnovu parku, jeho realizáciu, sprístupnenie pre verejnosť, riadnu správu čaká ochranu prevádzku a využitie územia. Na základe uvedených skutočností má súd za to, že žalobca za účelom toho, aby dosiahol prevod predmetnej nehnuteľnosti na seba, prisľúbil žalovanému, že sa bude o predmetnú nehnuteľnosť na vlastné náklady starať, preto požadovanie náhrady týchto nákladov súčasnosti, považuje súd za v rozpore s dobrými mravmi.

21. Okrem uvedeného sa žalovaný v článku 4.2 kúpnej zmluvy zaviazal, že zachová obmedzenia, resp. zákazy vyplývajúce z § 16 ods. 3 zák. č. 287/1994 Z.z., resp. zo všeobecne záväznej vyhlášky, ktorou sa chránený areál a jeho ochranné pásmo vyhlásilo na parc. č. XXXX a že zachová prístup verejnosti na parc. č. XXXX počas platnosti a účinnosti zmluvy a to bez ohľadu na fakt, či bude parc. č. XXXX súčasťou chráneného areálu alebo nie. Povinnosť žalobcu vyplývajúca z čl. 4.2 kúpnej zmluvy nezanikla dňa 01.01.2007, keď bola vyhláškou Krajského úradu životného prostredia W. ochrana chráneného areálu zrušená. Navyše je potrebné uviesť, že zrušenie chráneného areálu nezáviselo od rozhodnutia mesta a teda žalovaný ani nemohol predpokladať, že sa jeho ochrana niekedy v budúcnosti zruší.

22. Na základe vyššie uvedených skutočností súd žalobu zamietol ako nedôvodnú.

23. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že v plnej miere úspešnému žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 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).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces

- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

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

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