

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 24C/15/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8121202211  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 10. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Berežná  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2021:8121202211.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Zuzanou Berežnou v sporovej veci žalobcu: MY.PET, s.r.o., so sídlom Gaštanová 793, 067 83 Kamenica nad Cirochou, IČO: 36 516 741, právne zastúpený: JUDr. Ladislav Scholcz, advokát, so sídlom Krmanova 16, 040 01 Košice, proti žalovanému: Mesto Prešov, so sídlom Hlavná 73, 080 01 Prešov, IČO: 00 327 646, právne zastúpený: JUDr. Martin Staroň, advokát, so sídlom Hlavná 89, 080 01 Prešov, o zaplatenie 83 010,75 eur s príslušenstvom takto

### rozhodol:

I. Žaloba žalobcu sa **z a m i e t a**.

II. **P r i z n á v a** žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal voči žalovanému zaplatenia 83 010,75 eur s príslušenstvom titulom bezdôvodného obohatenia za obdobie od 4.1.2019 do 19.3.2021. V podanej žalobe tvrdil, že v roku 2014 nadobudol nehnuteľnosti v lokalite Kolmanova záhrada, ktoré žalovaný neoprávnene užíva a obohacuje sa na úkor žalobcu. Ako dôkazy na preukázanie svojich tvrdení označil list vlastníctva č. 13 119, znalecký posudok a výsluch štatutárneho zástupcu žalobcu.

2. Žalovaný s podanou žalobou nesúhlasil a žiadal ju zamietnuť. Tvrdil, že nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu neužíva bez právneho dôvodu a na úkor žalobcu sa nebohacuje. Podľa jeho názoru je podaná žaloba v rozpore s dobrými mravmi, keďže predmetné nehnuteľnosti sú využívané ako oddychovo-relaxačná zóna, žalovaný ich nevyužíva za účelom dosiahnutia zisku, ale k bezplatnému uspokojovaniu verejnej potreby. Ako dôkazy na preukázanie svojich tvrdení označil spis Okresného úradu Prešov, katastrálny odbor k predmetným pozemkom, vrátane kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX, spis Okresného súdu Prešov sp. zn. 19C/4/2015.

3. Súd prejednal vec na pojednávaní dňa 13.10.2021 v prítomnosti právnych zástupcov sporových strán, pričom bolo vykonané dokazovanie oboznámením sa s obsahom predložených listinných dôkazov. Návrhy na doplnenie dokazovania boli zamietnuté z dôvodu, že z obsahu predložených listinných dôkazov je možné objektívne zistiť skutkový stav, s dôrazom na zásadu hospodárnosti civilného procesu tak, aby vo veci mohlo byť rozhodnuté spravidla na jedinom pojednávaní.

4. Z predložených listinných dôkazov, v spojitosti s nespornými a všeobecne známymi skutočnosťami súd zistil tento skutkový stav:

5. Žalobca je od roku 2014 výlučným vlastníkom pozemkov parc. č. KN „C“ č. XXXX/X o výmere 3 006 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha a parc. č. KN „C“ č. XXXX/X o výmere 3 006 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, zapísaných na LV č. XXXXX, katastrálne územie Prešov. Pozemky sa nachádzajú na

ploche verejnej a súkromnej zelene a zároveň na ploche pre verejnoprospešnú stavbu, v zmysle prílohy č. 9 k všeobecne záväznému nariadeniu žalovaného č. 5/2018.

6. Žalovaným je Mesto Prešov, na území ktorého sa predmetné pozemky nachádzajú.

7. V zmysle znaleckého posudku č. 10 zo dňa 4.3.2021 je všeobecná hodnota pozemkov parc. č. KN „C“ č. XXXX/X o výmere 3 006 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha a parc. č. KN „C“ č. XXXX/X D. výmere 3 006 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, zapísaných na LV č. 13119 vo výške 577 753,20 eur a všeobecná hodnota nájmu za rok 2019 je 38 350,55 eur, za rok 2020 vo výške 37 196,24 eur, za rok 2021 vo výške 36 895,64 eur.

8. Je všeobecne známou skutočnosťou, že predmetné pozemky sa nachádzajú v Kolmanovej záhrade, ktorá je mestským parkom nachádzajúcim sa v západnej časti mesta Prešov, v časti Pod Kalváriou. Spolu s príľahlou záhradnou časťou Ekocentra tvorí chránený areál s názvom Holá hora. V roku 1820 založil Matej Sennowitz v Prešove botanickú záhradu pre študujúcich, ako aj pre záujemcov o prírodu. Pozemok dostal bezplatne na základe imitátu Kráľovskej uhorskej komory zo dňa 15.5.1820. Odkaz botanickej záhrady oživil v roku 1875 prešovský lekárnik I. M., keď venoval svoju záhradu Evanjelickému kolegiálnemu gymnáziu na botanické účely. Zo záhrady o výmere 4 ha vznikol park, ktorý až do roku 1961 plnil funkciu mestskej zelene. V roku 1960 pripadol pozemok štátu a zotrval v tomto vlastníctve 39 rokov. Plocha parku sa rozšírila v roku 1969, kedy Stanica mladých prírodovedcov (dnes Ekocentrum) pripojila k nemu plochu o výmere 119 m<sup>2</sup> pre prírodovedeckú činnosť. Podľa zákona SNR č. 1/1955 o štátnej ochrane prírody zriadil bývalý Okresný národný výbor svojím uznesením č. 65/b z 15. mája 1990 chránený prírodný výtvor Holá hora a jeho súčasťou bola i Kolmanova záhrada. Zákomom NR SR č. 287/1994 Zb. o ochrane prírody a krajiny bol chránený prírodný výtvor prekategORIZOVANÝ NA CHRÁNENÝ AREÁL Holá hora. Na území areálu platí 4. stupeň ochrany. Výmera záhrady sa z 14 502 m<sup>2</sup> časom zmenšila o zastavaný priestor na 11 159 m<sup>2</sup>. V minulosti bola Kolmanova záhrada oddychovou zónou a rušným strediskom spoločenského života, vytvárala sa genofondová plocha pre účely pestovania chránených a ohrozených druhov rastlín pre posilnenie ich populácie v prírode, dnes je zanedbaná.

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

10. Podľa čl. 20 odsek 1 Ústavy Slovenskej republiky, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

11. Podľa § 123 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a užitky a nakladať s ním.

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

13. Podľa § 43a odsek 3 písmeno p) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), inžinierske stavby sú zábavné a oddychové parky, zoologické a botanické záhrady.

14. Podľa čl. I, § 1 odsek 1 zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky, 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“).

15. Podľa čl. I, § 1 odsek 2 zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky, 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.

16. Podľa čl. I, § 4 odsek 1 zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky, ak nemá vlastníak stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu

17. Podľa § 451 odsek 1 a 2 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník, 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.

18. Podľa § 456 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

19. Podľa § 100 odsek 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, právo sa premiččí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§101 až 110). Na premiččanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premiččania dovoľá, nemožno premiččané právo veriteľovi priznať.

20. Podľa § 101 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premiččacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

21. Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvostupňového ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo účastníka konania na spravodlivý proces (uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 115/2003 <[http://merit.slv.cz/IV.US115/2003%22%20%5Ct%20%22\\_blank](http://merit.slv.cz/IV.US115/2003%22%20%5Ct%20%22_blank)> z 3. júla 2003).

22. Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom náleze PL. ÚS 42/2015 zo dňa 12.10.2016 (odsek č. 84) vyslovil, že v súlade s článkom 20 ústavy vykonaný zásah do práva pokojne užívať svoj majetok musí zachovávať spravodlivú rovnováhu medzi potrebami verejného záujmu na obmedzení vlastníctva a požiadavkami ochrany základného práva jednotlivca vlastníť majetok a čerpať z neho majetkový prospech. Podmienky, za akých sa náhrada poskytuje, majú zásadný význam pre nastolenie spravodlivej rovnováhy, ktorá sa musí rešpektovať pri určení obmedzujúceho opatrenia tak, aby vlastníak nekládol na obmedzovaného vlastníka neprimeranú záťaž. Obmedzenie vlastníckych práv vlastníka sa musí udiť spôsobom, ktorý je v rozumnom pomere k povahe a hodnote obmedzujúcich opatrení. Neposkytnutie náhrady alebo poskytnutie náhrady, ktorá nie je primeraná povahe a rozsahu zásahov do vlastníctva, je v rozpore s princípmi materiálneho právneho štátu. Pri obmedzovaní práv vlastníka nie je možné robiť rozdiely podľa povahy verejného záujmu, kvôli ktorému sa právne postavenie vlastníka obmedzuje. Na určenie výšky náhrady, ktorá je primeraná, je rozhodujúce zistenie ročného úžitku, ktorý sa viaže k tej časti nehnuteľnosti, v ktorej sa vlastníctvo obmedzuje.

23. V predmetnej právnej veci bolo nesporné, že žalobca je od roku 2014 vlastníkom pozemkov, ktoré sa nachádzajú v priestoroch Kolmanovej záhrady v Prešove. Sporné, bolo, či predmetné pozemky žalovaný užíva neoprávnene a či sa na úkor žalovaného bezdôvodne obohacuje.

24. Podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán súd posúdil tak, že Kolmanova záhrada predstavuje plochu verejnej a súkromnej zelene, v zmysle ustanovení Stavebného zákona je oddychovým parkom, teda inžinierskou stavbou a žalovanému vzniklo zákonné vecné bremeno vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou dňom účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť dňa 1.7.2009. Obsahom tohto práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je držba a užívanie

pozemku pod stavbou. Je teda zrejme, že na strane žalovaného sa nejedná o bezdôvodné obohatenie, nakoľko žalovaný, resp. jeho obyvatelia ako verejnosť užívajú parcely KN C č. XXXX/X R. XXXX/X v súlade s právnym poriadkom a na základe právneho dôvodu, ktorým je zákonné vecné bremeno.

25. Žalobca by mal eventuálne nárok na jednorazovú náhradu, pričom nárok na túto náhradu vznikol dňom vzniku zákonného vecného bremena dňa 1.7.2009. Vzhľadom na to, že jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena je majetkovým právom, ktoré sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej lehote odo dňa 1.7.2009 a žalovaný vzniesol námietku premlčania, takýto prípadný nárok žalobcu je premlčaný.

26. Súd prvej inštancie teda považoval za preukázané, že žalovaný nehnuteľnosti vo vlastníctve užíva zákonným spôsobom, na úkor žalobcu sa bezdôvodne neobohacuje, preto žalobu žalobcu zamietol.

27. Podľa § 255 odsek 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

28. Nakoľko bola žaloba žalobcu zamietnutá, v spore mal plný úspech žalovaný, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%, nezistiac dôvody pre aplikáciu § 257 CSP.

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

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Prešov.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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 proti rozsudku 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.

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

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

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

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

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou.

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

Prešov, dňa 13. októbra 2021