

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: K2-27C/64/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120296073
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Dobošová
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2025:6120296073.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudkyňou JUDr. Darinou Dobošovou v spore žalobcu : A. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. XX, D., práv. zast. JUDr. Martinom Fabiánom, advokátom, so sídlom Štúrova 20, Košice, IČO: 35 549 840 proti žalovanému: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00 691 135, o zaplatenie 22.311,98 € s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni 7.208,16 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.926,57 € od 27.4.2020 do zaplatenia, vo výške 5 % ročne zo sumy 2.369,31 € od 9.12.2021 do zaplatenia, vo výške 5% ročne zo sumy 1.908,28 € od 29.3.2023 do zaplatenia, všetko spolu do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 46 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 27.4.2020 domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 12.329,86 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 12.329,86 € od 27.4.2020 do zaplatenia z titulu bezdôvodného obohatenia žalovaného za obdobie od 28.4.2018 do 27.4.2020 a náhradu trov konania.

Žalobca žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti E. F. XXXXX - G. E. G. H. XXX A. C. I. A. J. G. K. E. L. „C.“, M. I. B. F. XXXXX, D. N.: O. A., G.: D. - O., G.: D. P. E. E. J. Q. K. H. E. K. O. L. K. „K.“ R. K. E. S., I. O. Q. I. J. Q. I. K. P. M., D. R. J. H. H. M. J. T. I. Q.. Q. S. H. O. M. E. F. XX/XXXX M. S. XX.X.XXXX P. U. R., O. X, D., M. M. G. O., E. O., D. J. H. primeraného nájmu 7,392 €/m². Vychádzajúc z uvedeného žalobca žiadal v žalobe, aby žalovaný mu nahradil 12.329,86 € za obdobie od 28.4.2018 do 27.4.2020 (834 m² x 7,392 € za m²/rok x 24 mesiacov).

2. Žalobca podaním zo dňa 9.12.2021 (č.l. 158) rozšíril žalobu o ďalšie obdobie od 28.4.2020 do 9.12.2021 a žiadal priznať spolu sumu 22.311,98 €. Súd uznesením na pojednávaní dňa 27.5.2022 pripustil zmenu žaloby v tomto znení: Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 22.311,98 € spolu s úrokom z omeškania ročne zo sumy 12.329,86 € od 27.4.2020 do zaplatenia a zo sumy 9.982,12 € od 9.12.2021 do zaplatenia.

Žalobca podaním zo dňa 29.3.2023 (č.l. 258) čiastočne zobral žalobu späť v časti nárokov vo výmere 365 m² s odôvodnením, že pôvodne žiadal odplatu za bezdôvodné obohatenie za 834 m², z čoho 469 m² je súčasťou rekreačného areálu S. P. K., ktorý pozemok žalovaný prenajíma tretej osobe - podnikateľovi, ktorý ho používa na svoje podnikateľské účely, preto v tej časti trvá na žalobe a vo zvyšnej časti o 365 m² (834 - 469) berie žalobu späť, a to v rozsahu o zaplatenie :

- 9.764,84 € (t.j. 22.311,98 € ako suma zodpovedajúca bezdôvodnému obohateniu za užívanie pozemku vo výmere 834 m² za obdobie od 28.04.2018 do 09.12.2021 - 12.547,14 € ako suma zodpovedajúca

bezdôvodnému obohateniu za užívanie pozemku vo výmere 469 m² za obdobie od 28.04.2018 do 09.12.2021),

- spolu s 5 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 5.396,16 € od 27.04.2020 do zaplatenia (t.j. 5 % úrok z omeškania ročne zo sumy 12.329,86 € od 27.04.2020 do zaplatenia zodpovedajúci omeškaniu žalovaného so zaplatením sumy zodpovedajúcej bezdôvodnému obohateniu za užívanie pozemku vo výmere 834 m² - 5 % úrok z omeškania ročne zo sumy 6.933,70 € od 27.04.2020 do zaplatenia zodpovedajúci omeškaniu žalovaného so zaplatením sumy zodpovedajúcej bezdôvodnému obohateniu za užívanie pozemku vo výmere 469 m²),

- spolu s 5 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 4.368,68 € od 09.12.2021 do zaplatenia (t.j. 5 % úrok z omeškania ročne zo sumy 9.982,12 € od 09.12.2021 do zaplatenia zodpovedajúci omeškaniu žalovaného so zaplatením sumy zodpovedajúcej bezdôvodnému obohateniu za užívanie pozemku vo výmere 834 m² a 5 % úrok z omeškania ročne zo sumy 5.613,44 € od 09.12.2021 do zaplatenia zodpovedajúci omeškaniu žalovaného so zaplatením sumy zodpovedajúcej bezdôvodnému obohateniu za užívanie pozemku vo výmere 469 m²).

Zároveň v podaní rozšíril žalobu o ďalšie obdobie od 9.12.2021 do 29.3.2023 o sumu 4.521,15 € (469 m² x 7,392 €/x476 dní).

Tak žiadal úhradu za obdobie od 28.4.2018 do 29.3.2023 v celkovej výške 17.068,29 € (7,392 €/m² x 1.797 dní) a v časti pôvodne uplatneného nároku prevyšujúceho sumu 17.068,29 €, t.j. v sume 5.243,69 € (22.311,98 - 17.068,29 €) zobral žalobu späť a žiadal konanie zastaviť ako aj v časti ním prislúchajúcich úrokov z omeškania.

F. O. Q. G. Q. T., Q. H. M. V. E. F. XX/XXXX M. S. XX.X.XXXX H. P. U. R., Q. XXXX/XX, D., R. E. D. U. E. T. O. E. F. XXXX - G. E. H. H. XXX A., C. I. A. J. G. K. E. L. „C.“ M. I. B. F. XX.XXX D. N.: O. A., G.: D. - O., G.: D. P., E. M. L. „C.“ S. L. „W.“ K. M. L. I. S. I. E. L. „W.“ E. F. XXXX/XX- G. E. H. H. XXX A. K. E. F. XXXX/XX - G. E. H. H. XXX A. J. E. F. XXXX/XX H. H. XXX A. Q. E. T. G. - E. K. O. L. K. - S. P. K. H. W. L. K. T. Q. M. E. E. E. E. G., E. O. E. I. § X G. X M. F. XX/XXXX M. M. O. H. K. J. M.. Q. uvedený pozemok teda využíva bez náhrady žalobcovi, preto mu vzniká nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výmere 469 m².

Žalobca poukázal na § 1 ods. 3 zák. č. 66/2009 Z. z., v zmysle ktorého sa predmetný zákon nevzťahuje na usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely, pričom žalovaný časť rekreačného areálu s názvom „Detský areál Anička“, ktorý sa nachádza sčasti aj na pozemku žalobcu, prenajíma tretej osobe podnikateľovi, ktorá ho používa na svoje podnikateľské účely. Súd uznesením na pojednávaní dňa 8.12.2023 pripustil zmenu žaloby v tomto znení :

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 17.068,29 € spolu s 5 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 6.933,70 € od 27.4.2020 do zaplatenia, zo sumy 5.613,44 € od 9.12.2021 do zaplatenia a zo sumy 4.521,15 € od 29.3.2023 do zaplatenia, všetko spolu do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

3. Žalovaný vzniesol námietku premlčania s odôvodnením, že odplata pri zákonom vecnom bremene podľa zák.č. 66/2009 Z.z. je jednorázová a začína od účinnosti zákona. Okrem toho pre prípad, žeby súd pripustil žalobcom navrhnutú zmenu žaloby, namietal úrok z omeškania a uviedol, že lehota začína až od pripustenia zmeny žaloby.

4. Žalobca predložil nájomnú zmluvu č. 2010000369 zo dňa 29.4.2010 na preukázanie toho, že žalovaný predmetnú nehnuteľnosť od 1.5.2010 prenajíma na podnikateľské účely, za nájomné vo výške 15.200 € ročne, ktorá skutočnosť s poukazom na ust. § 1 ods. 3 zák. č. 66/2009 Z.z. vylučuje aplikáciu zák. č. 66/2009 Z.z..

5. Žalovaný uviedol, že nájomná zmluva, ktorá bola v tomto konaní predložená žalobcom, nebola uzavretá ku dňu účinnosti zákona, preto neboli naplnené podmienky zákona a následné uzatvorenie nájomnej zmluvy v roku 2010 už na zánik vecného bremena nemá vplyv, lebo posudzovanie skutočností, či stavba slúži na podnikateľský účel, by sa mal posudzovať ku dňu účinnosti predmetného zákona. Na predmetnom pozemku sa nachádza E. E. - K. ako verejná zeleň, ktorý žalovaný nadobudol na základe zák. č. 138/1991 Zb. následne delimitovaného Delimitačným protokolom zo dňa 13.4.2006.

6. Súd nariadil a vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi tvoriace obsah spisu a zistil tento skutkový stav:

7. Q. U. H. H. I. E. F. XXXX - G. E. G. H. XXX A. E. L. „C.“ C. I. A. J. G., M. I. B. F. XXXX, G. D. P., G. D., D. N. O. A. (F.X), D. R. V. E. P. U. R. F. XX/XXXX M. S. XX.X.XXXX E. M. L. „C.“ S. L. „W.“ K. M. L. I. S. I. E. L. „W.“ E. F. XXXX/XX - G. E. H. H. XXX A. K. E. F. XXXX/XX- G. E. H. H. XXX A.(F. XXX).

8. Z Protokolu o prechode vlastníctva, majetkových práv a záväzkov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zo dňa 13.04.2006 (ďalej ako „delimitačný protokol“) (č.l.45) vyplýva, že žalovaný prevzal do vlastníctva nehnuteľnosť E. K. (bod 7.) ako verejnú zeleň od Správy mestskej zelene Košice. Predmetom prechodu vlastníctva zo Správy mestskej zelene v Košiciach bol nehnuteľný majetok, ku ktorému právo hospodárenia v zmysle §2 ods.2 zák. č. 138/1991 Zb., ku dňu účinnosti zákona preukazoval Záhradnícky a sadovnícky podnik mesta Košice. (č.l.29)

Delimitačným protokolom zo dňa 4.1.1981, predmetný majetok Technické služby mesta Košice odovzdali Záhradníckemu a sadovníckemu podniku mesta Košice. Táto delimitácia sa uskutočnila na základe Rozhodnutia rady Mestského národného výboru v Košiciach zo dňa 5.12.1980 č.277, ktorým sa dňom 1.1.1981 z Technických služieb mesta Košice vyčlenila činnosť správy verejnej zelene a jej údržby a výkonom štátnej správy a ochrany verejnej zelene do podniku Záhradnícky a sadovnícky podnik mesta Košice. (č.l. 45).

Delimitačným protokolom zo dňa 28.6.1991 s účinnosťou od 30.6.1991, predmetný majetok Záhradnícky a sadovnícky podnik mesta Košice odovzdal Správe mestskej zelene v Košiciach, so sídlom Rastislavova 79, Košice. Táto delimitácia sa uskutočnila na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č.7/B zo dňa 14.5.1991, ktorým bola zriadená Správa mestskej zelene Košice ako rozpočtová organizácia mesta. (č.l.49).

9. Rozhodnutím býv. Obvodného národného výboru Košice I zo dňa 18.5.1983 R. E. D. K. G. D. E. S. O. K. N. E. H. B. D. -O. E.F. XXXX I. D. O. A. J. E. M. E. N. K. G. E. ničéním a poškodzovaním, ako aj udržiavanie zelene a jej súčasti počas celého roka vrátane opráv zariadenia a rekonštrukcií. Z odôvodnenia vyplýva „Toto rozhodnutie bolo vydané na základe schváleného nariadenia NV Mesta Košice „o zakladaní, údržbe a ochrana zelene na území Mesta Košice. Vzhľadom na neudržiavanie niektorých poľnohospodárskych a nepoľnohospodárskych plôch v obvode Košice I a neustále sa opakujúcich nedostatkov na tomto úseku zo strany podnikov a organizácií, ktorí sú vlastníkami alebo užívateľmi pozemkov bolo potrebné vydať toto rozhodnutie v záujme vytvárania krajšieho životného prostredia Mesta Košice.“ (č.l.131).

10. M. B. M. K. O. E. E. E. M. XX.X.XXXX, I. S. E. E. - K. H., že na základe rozhodnutia primátora mesta Košíc, ako aj úlohy z operatívnej porady riaditeľov podnikov konanej dňa 24.8.1983 Záhradnícky a sadovnícky podnik mesta Košíc bol poverený so zahájením prác súvisiacich s prevzatím parku E. - K. do trvalej údržby a uzavretím zmluvy o prevzatí uvedeného parku. Za tým účelom Vás žiadame o predloženie podkladových materiálov potrebných k delimitácií parku E. - K. (M. K. zariadenia) do správy a údržby ZaSP Košice v termíne do 20.9.1983 (č.l. 128).

11. Z Hospodárskej zmluvy M. S. XX.XX.XXXX H., Q. E. D. K. G. H. D. A. H. J. E. C. F. XXXX G. H. XX X., XX K.,XX A. D. N. D. O., H. J. O. V. K. E., E. O. I. O. G. G. O. K. T. E., E. X. I. M. L. E. A. D. K. N. M. G. E. L., D. S. XX.X.XXXX G. S. J. M. K. O. E. A. D. (F.XXX).

12. V liste Útvary hlavného architekta mesta Košice „Vymedzenie E. E. - D.“ M. S. XX.XX.XXXX H. G. G., D. T. E. E. E. X. D. I.: X. M. U. O. T. F. E., M. O. G. M. Y. W. D.. S. E. X. H. S. Z., M. M. O. T. Y. W. D. - S., H. X. T. T. L. X.. H. N. E. R. L. G. E. N. I. H. O. X. K. E. G. E. Q. D. . D.. T. N. U. H. E. G. D. X. E. O. D. - Z. M. L. A. (F. XXX)

13. Žalobca vyzval žalovaného na vysporiadanie vzájomných vzťahov listom zo dňa 26.11.2019 a úhrady sumy z titulu bezdôvodného obohatenia používania predmetnej parcely, v sume 8.340 € za obdobie od 26.11.2017 do 25.11.2019 (č.l.9)

14. Žalovaný uviedol, že na základe Protokolu o prechode vlastníctva, majetkových práv a záväzkov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zo dňa 13.04.2006 (ďalej ako „delimitačný protokol“), prevzal do vlastníctva nehnuteľnosť E. K. K. H. zeleň. A aj napriek skutočnosti, že v delimitačnom protokole resp. jeho prílohách nie sú bližšie špecifikované pozemky, na ktorých sa E. K. nachádza, z archívnych dokumentov, je možné bližšie špecifikovať pozemky, na ktorých sa mal park K. nachádzať. V liste Útvary hlavného architekta mesta Košice „Vymedzenie priestorov E. - D.“ M. S. XX.XX.XXXX U. H. G. J. G. G., D. T. E. E. E. X. D..

15. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX P. U. R., O. X, D. M. S. XX.X.XXXX (F. X), H. O. H. X. E. E. F. XXXXX H. O. XX.XXX € K. X. I. X,XXX €/A..

M. E. E. H., Q. P. G. E. E. F. XXXXX O. I. H. M. N. G. D.- - O., D. N. O. A. I. J. rovinatom teréne. Pozemok tvorí prevažne zatrávená plocha, na časti pozemku je asfaltová cesta šírky 5 m, na časti pozemku je minigolf. Pozemok sa nachádza v areáli K., je to vyhľadávané miesto a park pre šport, oddych a zábavu s množstvom ihrísk pre deti, minigolf, tenisovými kurtami, kúpaliskom - L. K., workortovým ihriskom, reštauráciami, bufetmi, lodenicou a minerálnym prameňom M. K. - V., A. napojenia na všetky verejné siete, vrátane plynovodu. V okolí pozemku je asfaltová miestna komunikácia, detský areál, parkoviská, obchody, obytné domy. Podľa čl.II Posudok, použitá bola metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

16. Zo znaleckého posudku č. 111/2019 znalca P. E. S., G. XX, D., zo dňa XX.XX.XXXX, I. O. H. X. E., I. E. K. H. I. M. M. H. R., E. J. E. I. E. L. C., K. G. E. E. F. XXXXX H. H. X. E. XX.XXX,XX € K. W. I. G. E., G. E. X,XXX €/A..

M. R. X.X.X.H., Q. P. G. L. E. E. L. W. D. G. E. F. XXXXX/XXX C. D. K. H. I. B. K. M. E. K. I., D. T. O. B. M. v E. K., ako súčasť ďalších parciel prístupných z ulíc Pod šiancom a Kostolianskej cesty. Lokalita je pozdĺžneho tvaru a tvorí súvislú plochu vedľa potoka Hornád tzv. E. K.. Lokalizovaná je v zastavanom území obce Košice - Sever, k. ú. O. A. v lokalite severne od centra mesta. V blízkosti lokality sa nachádzajú, objekty športovorekreačného vybavenia, občianskej polyfunkčnej vybavenosti, bytové domy a západne na Kostolianskej ceste aj rodinné domy. Súčasný prístup k parcelám je po spevnenej komunikácii z Kostolianskej cesty alebo z ulice Pod šiancom.

Podľa ÚPN-HSA Košice sa pozemok nachádza v E. K. a je, ako aj ostatné parcely, definované ako verejná zeleň. Územie je intenzívne zarastené stromami, sú tam zriadené ihriská, detské ihriská, športovorekreačné vybavenia, nachádza sa tam minerálny prameň V. a lokalita sa využíva pre rekreáciu a oddych v zeleni.

Podrobnejšie regulatívy územný plán v tejto lokalite neurčuje, územie je vedené ako stabilizované, predmetné parcely sú zastavané objektami pre športovorekreačné vybavenie (lodenica) a technické vybavenie (studne VVS a.s. Košice). Predpokladá sa v lokalite možnosť výstavby doplnkových objektov športovorekreačného vybavenia ako sú ihriská, altánky, fitness prvky, ale len v takej miere, aby nezmenili existujúci charakter lokality. Všetky inžinierske siete vodovod, kanalizácia, plyn, elektrický prúd, sa nachádzajú v dostupnej vzdialenosti na ulici Pod šiancom, ale och napojenie je možné len cez pozemky iných vlastníkov. Zák. č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami. Lokalita sa nachádza v záplavovej časti Hornádu pre Q 100 ročnej vody. V zmysle ÚPN M Košice patrí medzi toky s existujúcim potencionálne významným povodňovým rizikom a preto použil redukujúci faktor. Na základe uvedeného je ďalšie užívanie parciel dané súčasným charakterom v zmysle ÚPN Z mesta Košice ako zastavané plochy športovorekreačnými a technickými stavbami v rekreačnej lokalite E. K.

17. Zo znaleckého posudku predloženého žalovaným č. 160/2021 (č.l. 300) vyhotoveného Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, Ulica 1. mája 32, Žilina, do konania vedeného na Okresnom súde Košice II sp. zn. 10C/14/2019, dátum vypracovania k 22.12.2021 vyplýva z tabuľku č.11 všeobecná hodnota nájmu pozemkov I. E. C. :

- E. F. XXXXX (L. F. XXX T.) H. H. X,XXX €/A.,

- E. F. XXXXX (L. F. XXX T.) H. H. X,XXX €/A..

Znalecký ústav vykonal podrobnú analýzu hodnotených pozemkov, pri ktorej skúmal aj funkčné využitie pozemkov dané platným územným plánom Mesta Košice a existenciu vecných bremien (str.14). V bode 1.1.3 Všeobecná hodnota nájmu pozemkov je uvedené, že porovnávací metóda bola vylúčená, lebo je možno stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu touto metódou len v prípade, že je k dispozícii súbor aspoň troch ponúk na prenájom pozemkov alebo uzatvorených nájomných zmlúv, ktoré sú porovnateľné s posudzovaným pozemkom. Znalecký ústav vykonal šetrenie verejne dostupných databáz, pričom nezistil, že by existovala databáza nájmov, ktoré by bolo možné použiť ako vstupný podklad porovnávací metódy v tomto prípade. (str.23)

V bode 1.3. sú údaje o obhliadke predmetu posúdenia spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.6.2020, kedy boli predložené zúčastnenými právnickými zástupcami žalobcu okrem iného nájomné zmluvy v počte 3 ks. Pri miestnej obhliadke bolo zistené že predmetné pozemky tvoria časť oddychovej zóny A. D. nazývanej E. K.. Východnú stranu územia lemuje koryto vodného toku Hornád, v juhozápadnej časti sa nachádzajú tenisové kurty. V severnej časti sa nachádza minerálny prameň V.. Pozemky sú verejne prístupné bez obmedzenia.(str.24).

V bode 1.4. Technická dokumentácia sa uvádza, že pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia, sú v zmysle údajov z územného plánu Mesta Košice funkčne určené nasledovne:

- plochy verejnej zelene,
- plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia
- plochy územnej rezervy pre občiansku vybavenosť, bytovú výstavbu a športovorekreačné vyššie vybavenie
- plochy komunikácie

Na obrázku 2 je výrez z územného plánu Mesta Košice s vyznačením polohy hodnotených pozemkov spolu s časťou legendy.(str. 25). Podklady na vypracovanie posudku, boli aj kópia nájomnej zmluvy č. 2019000526 zo dňa 4.4.2019 uzatvorená medzi Mestom Košice a právnickou osobou s dojednanou jednotkovou sadzbou 4,01 €/m² (str.10). Z bodu 2.4.vyplýva, že na účely ohodnotenia znalecký ústav zatriedil na základe podrobnej analýzy hodnotených pozemkov do hlavných skupín podľa ich funkčného využitia daného územným plánom Mesta Košice. Podľa bodu 4. Pozemky funkčne určené územným plánom ako plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia. (č.l.35).

18. Žalobca nesúhlasil s výškou odplaty uvedenou v znaleckom posudku č. 160/2021 z dôvodu, že sa nejedná o totožnú parcelu a nezohľadňuje skutočnosť, že sporný pozemok je prenajímaný ako súčasť S. P. K. a používaný na komerčné účely. Uviedol, že predloží súkromný znalecký posudok, ktorý to zohľadní. Rovnako namietal skutočnosť, že znalecký posudok posudzoval parcelu ako celok, čiže nie s rozdelením tak, že časť parcely je verejnou zeleňou a časť sa prenajíma na podnikateľské účely.

19. Žalovaný k uvedenej námietke žalobcu uviedol, že v spornom období bola predmetná nehnuteľnosť zapísaná tiež v EKN a nie v CKN, pričom predmetný znalecký posudok č. 160/2021 zohľadnil aj nájomnú zmluvu ktorou odôvodňuje žalobca podnikateľský účel a aj keď predmetom znaleckého posudku nebol práve pozemok žalobcu, ale boli susedné parcely č.10560 a č.10564, ktoré sa tiež nachádzajú pod areálom detského ihriska, čo je v znaleckom posudku zohľadnené. Okrem toho žalovaný poukázal na to, že podnikateľský účel sporného pozemku sa má posudzovať ku dňu účinnosti zák. č. 66/2009 Z.z., a k tomuto dňu nájomná zmluva nebola uzatvorená.

20. Na pojednávaní dňa 26.4.2024 (č.l. 379) žalobca prostredníctvom právneho zástupcu uviedol, že ďalší súkromný znalecký posudok nedal vyhotoviť s odôvodnením, že po konzultácií so znalcom znalec sa vyjadril, že skutočnosť, či je predmetný pozemok verejnou zeleňou alebo je ako súčasť areálu Anička využívaný na detské ihrisko a teda na podnikateľské účely, nebude mať z jeho pohľadu zásadný vplyv na všeobecnú hodnotu pozemku a náhradu za užívanie titulom bezdôvodného obohatenia príp. nájomného. Žiadal prihladiť na znalecký posudok č. 43/2020 a má zato, že je pre toto konanie v plnom rozsahu využiteľný.

Žalovaný uviedol, že aj keď predložili znalecký posudok č. 160/2021 vyhotovený ústavom súdneho inžinierstva, zotrávajú aj na predošlom znaleckom posudku č. 111/2019 P. S., kde bola určená hodnota na 3,02 €/ m², teda v podstate v rovnakej výške ako v znaleckom posudku č. 160/2021, preto nie je na mieste ani námietka zaujatosti voči uvedenému znalcovi.

21. Žalovaný neuznal nárok ani čo do výšky a predložil znalecký posudok č. 111/2019 zo dňa 24.7.2019 vypracovaný znalcom P. E. S. K. I. so znaleckým posudkom č. 43/2020 predloženým žalobcom.

Žalobca v replike (č.l. 68) podal proti znalcovi P. E. S., ktorý vypracoval znalecký posudok č. 111/2019 zo dňa 24.7.2019 predložený žalovaným, námietku zaujatosti z dôvodu, že znalec má pomer k sporovej strane a to k žalovanému, nakoľko z lustrácie verejne prístupných informácií, predovšetkým zmlúv, objednávok a faktúr, ktoré žalovaný zverejňuje na svojej internetovej stránke [. <X.> zistil, že žalovaný opakovane a dlhodobo je v zmluvnom a ekonomickom vzťahu s predmetným znalcom a využíva jeho služby.

K námietke zaujatosti znalca P. E. S., ktorý vyhotovil predložený znalecký posudok č. 111/2019 žalovaný uviedol, že je irelevantná, nakoľko aj z vyjadrenia žalobcu vyplýva, že na internete je zverejnených množstvo objednávok na vyhotovenia znaleckých posudkov, ktoré si mesto necháva vyhotovovať a skutočnosť, že uvedený znalec vyhotovil viacero znaleckých posudkov vyplýva aj zo samotného faktu, že Mesto Košice pri nakladaní s majetkom mesta postupuje a vychádza zo znaleckých posudkov. Za tým účelom ročne zadáva rádovo desiatky až stovky objednávok na znalecké posudky rôznym znalcom a to, že uvedený znalec vyhotovil viacero znaleckých posudkov nemá žiaden vplyv na jeho objektívnosť resp. zaujatosť. Doplnil že pred zadávaním znaleckých posudkov žalovaný oslovuje viacerých znalcov

a až na základe predložených cenových ponúk následne vyhodnocuje a zadáva objednávku víťaznému znalcovi.

22. Z webstránky Mesta Košice zo dňa 27.11.2009 pod názvom „Detské ihrisko K. bude mať nového prevádzkovateľa“ vyplýva, že „Magistrát navrhuje, aby Mesto Košice dlhodobo prenajalo areál S. P. K. novému prevádzkovateľovi. Ten by ho súkromnými investíciami zatriktívnil na športovo - rekreačné aktivity pre športovú verejnosť. Doterajší 15- ročný nájomný vzťah na dobu určitú so súčasným prevádzkovateľom areálu končí 31.12.2009 (č.l. 381).

23. Z nájomnej zmluvy č. 2010000369 zo dňa 29.4.2010 vyplýva, že žalovaný ako vlastník areálu detského ihriska „K.“, umiestneného na pozemku časť E. F. XXXX/X H. D.N. O. A., E. X. I. A. O., P. X, D. M. L. I. H. H. XX.XXX € M. W. E. I. O. S. I. G. X.X.XXXX I. S. J. XX,X L. E. I. I. U. E. E. F. XXXX/X H. D. N. O. A. K. S. P. „K.“ I. F. E. F. XXXX/X H. D. N. O. A. R. S. S. A. A. S. E. F. XX. E. I. U. H. I. V. E. F. X., E. F.. H. R. X I. U. G. G. E. I. O. G. A., B., W. O. F. (F. XXX).

24. Mestský súd Košice rozsudkom zo dňa 26.4.2024 pod č.k. K2-27C/64/2020-384 takto rozhodol :

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni 7.208,16 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.926,57 € od 27.4.2020 do zaplataenia, vo výške 5 % ročne zo sumy 2.369,31 € od 9.12.2021 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 1.908,28 € od 29.3.2023 do zaplataenia, všetko spolu do troch dní o právoplatnosti rozsudku.

I. Zastavuje konanie o sumu 9.764,84 € s príslušenstvom.

II. V prevyšujúcej časti žalobu zamietá.

III. Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi konania v rozsahu 46 %.

25. Odvolací súd uznesením zo dňa 15.7.2025 pod č.k. 9Co/128/2024-427 zrušil I. a IV. výrok rozsudku prvostupňového súdu. Z odôvodnenia odvolacieho súdu okrem iného vyplýva z bodu 19., že „v prejednávanej veci súd založil svoje rozhodnutie na listinnom dôkaze - článku z webovej stránky, s ktorým sporové strany neoboznámil (podľa obsahu súdneho spisu sa javí, že ním disponoval až po vyhlásení rozhodnutia vo veci samej), pričom nie je zrejmé, na základe akej úvahy hodnotil predmetný článok ako dôkazný prostriedok majúci povahu všeobecne známej skutočnosti. Fakt zverejnenia článku na webovej stránke Mesta Košice, ak nejde o udalosť všeobecne známu obyvateľom mesta (rozsiahly požiar, povodeň, epidémia), nezakladá prezumpciu všeobecne známej skutočnosti ... O uvedenom článku (publikovaný mal byť 27.11.2009) nemala vedomosť žalobkyňa ani žalovaný, povinnosťou súdu prvej inštancie bolo tento listinný dôkaz v konaní riadne oboznámiť, a vytvoriť procesný priestor stranám sporu, aby sa k nemu vyjadrili a uplatnili prostriedky procesného útoku a obrany.“

26. Súd po vrátení veci doplnil dokazovanie prečítaním článku z web stránky Mesta Košice zo dňa 27.11.2009 pod názvom „Detské ihrisko K. bude mať nového prevádzkovateľa“ z ktorého vyplýva, že „Magistrát navrhuje, aby Mesto Košice dlhodobo prenajalo areál S. P. K. novému prevádzkovateľovi. Ten by ho súkromnými investíciami zatriktívnil na športovo - rekreačné aktivity pre športovú verejnosť. Doterajší 15-ročný nájomný vzťah na dobu určitú so súčasným prevádzkovateľom areálu končí 31.12.2009 (č.l. 381).

27. Ďalej žalovaný predložil nájomnú zmluvu z roku 1994 s dodatkami, na ktorú predmetný článok odkazuje. Poukázal na dodatok č. 1 z 1998, že nájomcom bol A. klub klasik, T. D., G. M. K. I. G. M. I. E. F., E. K. I. E. F. D. S. N. M. F. 66/2009 Z.z..

28. Z nájomnej zmluvy č. Nn/66/I/1994 zo dňa 9.9.1994 vyplýva, že bola uzatvorená podľa § 663 a nasl. OZ, medzi prenajímateľom : A. D. K. I. : A. O., R. X, D., E. M. U. :

G. S. P. H. K. K. I. O. I. F. E. E. F. XXXXX, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX G. W. H. XXXX A. H. D. N. D.. O. S. P. O.:

- bufet a pokladňa 530.765,- Sk

- vonkajšie úpravy 581.418,- Sk

- plot 37.076,- Sk

- porasty 10.250,- Sk

Cena podľa súdno-znaleckého odhadu z r. 1993: 1.159, 509,- Sk

Nájomné bolo určené vo výške 1% z ceny podľa znaleckého posudku t.j. 1.159, 509,- Sk ročne, ktoré je odpočítateľnou položkou výšky investičných nákladov nájomcu.... Pokiaľ v danom roku nájomca neinvestuje do majetku mesta, je povinný uhradiť dohodnuté nájomné. Nájomné sa bude platiť raz ročne k 30.11. v kalendárnom roku na účet prenajímateľa.. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 15 rokov a začala plynúť prvým dňom mesiaca po podpísaní zmluvy.

29. Z Dodatku č. 1 z 22.6.1998 k nájomnej zmluve č. Nn/66/I/1994 zo dňa 9.9.1994. vyplýva, že sa nájomca A. O., R. X, D. H. K. I. M. O. U. „A. D. W., T. U. D., E. Y. X, D., M.. E. M. P. L. R.. G. dojednania dodatkom sa nemenia.

30. Z Dodatku č. 2 z 25.9.2009 k nájomnej zmluve č. I./XXXX M. S. X.X.XXXX, vyplýva, že doba nájmu sa v bode 1. vypúšťa „15 rokov a začína plynúť prvým dňom mesiaca po podpísaní zmluvy“ a nahrádza sa slovami „do 31.12.2009“. Ostatné ustanovenia predmetnej zmluvy sú dodatkom neupravené.

31. Z výpisu zo štatistického registra organizácií, Štatistického úradu SR, vyplýva : A. D. D. (A. W. W. – H. B., S. H. XX.X.XXXX, E. \. : M.,
Hlavná činnosť : činnosť športových klubov
Inštitucionálny sektor : neziskové inštitúcie slúžiace domácnostiam.
Z výpisu z registra, názov združenia A. D. D. ((A. W. W.) D. – H. B., E. \.: G. M., G. G. K. G. M., P.: XX XXX XXXX, O. E. Y. XXX/X, XXX XX D.

32. Zo O. A. D. D. (A. W. W.) H. :
W./ W. F.: „M. A. D. D. U. Y. D., D. E. U.:
X. E. H. Y. O., D. J. I. N. O. O. M. S. V..
X. O. O. G. L. S. V. I. O..

3. aktívne pomáhať rozvoju talentovanej mládeže.

4. Vytvárať podmienky pre športový rast svojich členov.

f/ Zásady hospodárenia:

1. Majetok združenia tvoria tieto zdroje príjmov:

- príjmy z organizovania súťaží
- príspevky členov klubu
- dotácie a dary od sponzorov
- príjmy z reklám

2. Minigolf klub klasik je nezisková organizácia, na finančné pokrytie činnosti používa najmä dary a dotácie od sponzorov.

3. Združenie hospodári na základe schváleného rozpočtu na kalendárny rok.

4. O hospodárení sa vedie riadna účtovná evidencia v zmysle platných zákonných predpisov.

33. Žalobca prostredníctvom pr.zást.uviedol, že v areáli K. sa vykonávala podnikateľská činnosť, nakoľko predmetom nájmu bol aj bufet a pokladňa, platilo sa vstupné do areálu. Dodal, že právny nástupca pôvodného I. A. O., ktorým bol na základe Dodatku č. 1 k tejto nájomnej zmluve Minigolf klub klasik, disponoval živnostenským oprávnením, vykonával podnikateľskú činnosť, vzhľadom na uvedené je nesporné, že občianske združenie vykonávalo na pozemku, ktoré je vo vlastníctve žalobkyne, podnikateľskú činnosť aj v rozhodnom období účinnosti zákona č. 66/2009, teda k 1.7.2009 a teda je to vyňaté zo zákona č. 66/2009, preto je žaloba dôvodná.

A. D. W., T. U. D., E. Y. X, D. R. L. G. N. D. E. F. Q.. L. XXXXXXXXX O. E. E. : prevádzkovanie minigolfového ihriska, prevádzkovanie detského zábavného parku, požičiavanie športových potrieb, usporadúvanie verejných a kultúrnych podujatí, predaj na priamu konzumáciu. Dátum vzniku 6.5.1998 a ukončenie podnikateľskej činnosti dňom zániku 9.1.2018.

34. Takto zistený skutkový stav súd posúdil podľa nasledujúcich právnych predpisov:

35. Podľa § 123 zák. č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník (ďalej len ako „OZ“), vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

36. Podľa § 128 ods. 2 OZ 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.

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

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

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

Podľa Čl. 20 ods. 4 Ústavy SR vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

40. Podľa 451 ods.1 a 2 OZ, 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.

41. Podľa § 456 OZ, 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.

42. Podľa § 458 ods. 1 OZ, musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

43. Podľa § 100 ods. 1, 2 OZ (1) Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. (2) Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

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

45. Podľa § 107 ods. 1 OZ, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

46. Podľa § 1 ods. 1,2,3 zák. č. 66/2009 Zz. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len ako „zák.č.66/2009 Z.z.“),

(1) 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, 1) vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len "pozemok pod stavbou").

(2) 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.

(3) Tento zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely.

47. Podľa § 2 ods. 1,2 zák. č. 66/2009 Zz. (1) Obec alebo vyšší územný celok, ktorý sa stal podľa osobitných predpisov 1) vlastníkom stavby 4) prechodom z vlastníctva štátu bez majetkovoprávneho usporiadania vlastníctva k pozemkom (ďalej len "vlastník stavby"), môže poskytnúť zámennou zmluvou vlastníkovi pozemku pod stavbou náhradný pozemok, ktorý je v jeho vlastníctve. Náhradný pozemok v primeranej výmere, 5) bonite a rovnakého druhu, ako bol pôvodne pozemok pred zastavaním, poskytne vlastník stavby v tom istom katastrálnom území. Ak územie obce tvorí viac katastrálnych území, náhradný pozemok sa poskytne v rámci územia obce.

(2) Ak sa neuplatní postup podľa odseku 1, usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou sa vykoná v konaní o pozemkových úpravách podľa osobitného predpisu.

48. Podľa § 4 ods. 1, 2 zák. č. 66/2009 Zz. ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

(2) Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

49. Podľa §2 ods.1, 2 písm. a) zák. č. 513/1991 Zb. obchodného zákonníka, podnikaním sa rozumie sústavná činnosť vykonávaná samostatne podnikateľom vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť za účelom dosiahnutia zisku alebo na účel dosiahnutia merateľného pozitívneho sociálneho vplyvu, ak ide o hospodársku činnosť registrovaného sociálneho podniku podľa osobitného predpisu. (2) Podnikateľom podľa tohto zákona je:

a) osoba zapísaná v obchodnom registri,

50. Podľa § 56 ods. 1 zák.č. 513/1991 Zb.(1) Obchodná spoločnosť (ďalej len "spoločnosť") je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Spoločnosťami sú verejná obchodná spoločnosť, komanditná spoločnosť, spoločnosť s ručením obmedzeným, akciová spoločnosť a jednoduchá spoločnosť na akcie. Spoločnosť s ručením obmedzeným a akciová spoločnosť môžu byť založené aj za iným účelom, pokiaľ to osobitný zákon nezakazuje.

51. Podľa § 144 zák. č. 160/2015 Z.z. o civilnom sporovom poriadku (ďalej len „CSP“) , žalobca môže vziať žalobu späť.

52. Podľa § 145 ods. 1,2 CSP, ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzátí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

53. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané a medzi stranami to nebolo sporné, že na predmetnom pozemku, ktoré patrí do výlučného vlastníctva žalobcu, je detské ihrisko areál K., ktoré prešlo do výlučného vlastníctva žalovaného delimitačným protokolom zo dňa 13.4.2006 a že žalovaný na základe nájomnej zmluvy z 29.4.2010 detské ihrisko prenajíma na podnikateľské účely. Sporné bolo, či žalovaný prenajímal detské ihrisko podnikateľské účely už aj v čase účinnosti zák. č. 66/2009 Z. z. t. j. 1.7.2009.

54. Z hľadiska posúdenia, či k pozemkom v areáli detského ihriska Anička vzniklo vecné bremeno v zmysle zák. č. 66/2009 Z. z., je rozhodujúce, či areál slúžil na podnikanie v čase nadobudnutia jeho účinnosti, t. j. 1.7.2009, keďže k vzniku vecného bremena došlo týmto dňom v prípade splnenia všetkých zákonných podmienok. Splnenie zákonných podmienok pre aplikáciu zák. č. 66/2009 Z. z. sa teda posúdilo ku dňu 1.7.2009.

55. Použitie zák. č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky, tak ako to navrhol žalovaný, v danom prípade nie je možné s poukazom na ust. § 1 ods. 3 citovaného zákona, podľa ktorého sa tento zákon nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely.

Podnikateľská činnosť je vykonávaná za účelom dosiahnutia zisku vtedy, keď hlavným účelom podnikania je dosiahnutie zisku (majetkového prospechu). Podnikateľ teda podniká preto, aby dosiahol zisk. Podnikateľom je aj osoba zapísaná v obchodnom registri, teda aj spoločnosť s ručením obmedzeným. Žalovaný prenajíma detské ihrisko K., obchodnej spoločnosti na podnikateľské účely, teda vyvíja činnosť s úmyslom dosiahnuť zisk.

56. Z webstránky Mesta Košice zo dňa 27.11.2009, ktorú zverejňuje žalovaný (preto mu musí byť obsah známy) vyplýva, že predmetné detské ihrisko K. bolo do 31.12.2009 v 15 ročnom nájme, teda aj počas účinnosti zák. č. 66/2009 Z.z. (1.7.2009). Uvedené bolo preukázané aj nájomnou zmluvou F. I./XXXX M. S. X.X.XXXX O. S. z ktorých vyplýva, že žalovaný prenajímal objekt detského ihriska v areáli K. (aj bufet a pokladňu, uhrádzalo sa vstupné) za nájomné určené v zmluve, ktoré sa uhrádzalo žalovanému raz ročne k 30.11. v kalendárnom roku. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 15 rokov od 1.10.1994, neskôr dodatkom k zmluve zmenená doba nájmu do 31.12.2009. Nájomca, vykonával podnikateľskú činnosť aj v rozhodnom období k 1.7.2009 a žalovanému platil nájomné za predmetné S. P. K., T. O. na podnikanie v čase nadobudnutia účinnosti zák.č. 66/2009 Z.z., t. j. 1.7.2009.

57. Vzhľadom na skutočnosť, že stavba - detské ihrisko K. slúžila na podnikateľské účely už v čase nadobudnutia účinnosti zák.č. 66/2009 Z.z., t. j. 1.7.2009, nemožno na predmetné pozemky aplikovať zák. č. 66/2009 Z. z. podľa ust. § 1 ods. 3 uvedeného zákona., preto k týmto pozemkom nevzniklo zákonné vecné bremeno v zmysle citovaného zákona v prospech žalovaného. Vzhľadom na uvedené súd vzťah žalobcu a žalovaného posúdil ako vzťah z bezdôvodného obohatenia a nárok žalobcu podľa § 451 a nasl. OZ, nakoľko ho žalovaný užíva bez právneho dôvodu (bez zmluvy či iného titulu oprávňujúceho na užívanie) bezodplatne, čím mu na úkor žalobcu ako výlučného vlastníka predmetného pozemku pod detským ihriskom Anička vzniká bezdôvodné obohatenie v zmysle § 451 OZ vo výške obvyklého nájomného, ktoré by uhrádzal ak by k týmto pozemkom existoval nájomný vzťah. Toto bezdôvodné obohatenie je žalovaný povinný vydať žalobcovi, na úkor ktorého sa obohatil.

58. Bezodvodné obohatenie vzniká vždy vlastníkovi stavby bez ohľadu na to, kým je stavba užívaná. Zastavaný pozemok je užívaný už tým, že sú na ňom postavené stavby, t. j. užívanie stavby je konzumované jej vlastníctvom. K obohateniu vlastníka stavby dochádza už z titulu vlastníckeho práva, ktoré zakladá jeho oprávnenie stavbu užívať. Je potom výlučne vecou jeho rozhodnutia, či stavbu bude užívať sám alebo ju bezplatne či odplatne prenechá inému. Povinnosť poskytovať náhradu vlastníkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, postihuje vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom svoje vlastnícke právo realizuje alebo na skutočnosť, či užívanie stavby prináša zisk a bez ohľadu na to, či stavbu vôbec využíva.

59. Žalovaný vzniesol námietku premlčania, avšak v súvislosti so zák. č. 66/2009 Z. z. Súd námietku premlčania posúdil aj vzhľadom na právne posúdenie veci podľa § 451 OZ aj z titulu bezdôvodného obohatenia, ktoré sa premlčuje v zmysle § 107 ods. 1, 2 OZ za 2 roky odo dňa keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za 3 roky, ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za 10 rokov odo dňa, keď k nemu došlo. Žalobca žiadal náhradu bezdôvodného obohatenia od 28.4.2018, pričom žalobu podal 27.4.2020, teda v rámci 2- ročnej premlčacej lehoty, preto nárok žalobcu nie je premlčaný.

60. Žalobca po pripustení zmien žaloby žiadal náhradu bezdôvodného obohatenia za obdobie od 28.4.2018 do 29.3.2013 spolu vo výške 22.311,98 € a žalobu v časti o 9.764,84 € s príslušenstvom zobral späť (bod.2 tohto rozsudku), preto súd konanie v tej časti zastavil.

61. V spore boli predložené tri znalecké posudky :

Znaleckým posudkom č. 43/2020 P. U. R., zo dňa 26.3.2020 predloženého žalobcom je stanovená hodnota nájmu E. F. XXXXX H. H. X,XXX €/A.. M. E. pozemku vyplýva, že sa nachádza v areáli K., je to vyhľadávané miesto a park pre šport, oddych a zábavu s množstvom ihrísk pre deti, minigolf, tenisovými kurtami, kúpaliskom - L. K., workortovým ihriskom, reštauráciami, bufetmi, lodenicou a minerálnym prameňom zvaným K. - V., K. I., Q. P. G. E. D. E. S. P. K. K. Q. O. E., L. Q. U. H. M. C. S. W.. E. R. E. A. E. diferenciácie. Porovnávací metóda bola vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

62. Znaleckým posudkom č. 111/2019 znalca P. E. S., M. S. XX.XX.XXXX, E. Q. U. O. X. I. E. F. XXXXX H. H. X,XXX €/A..

63. Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX (F. XXX) N. O. P. Q. J. H. Q., M. S. XX.XX.XXXX, E. Q. U. O. X. I. E. I. E. C. K. E.W. XXXXX, K. H. S. B. E. K. K. T. O. E. F. XXXXX H. H. X,XXX €/A. K. E. F. XXXXX H. H. X,XXX €/A., D. O. E. S. P. K... K. T. E. G. E. E. O. O. A. Y. S. XX.X.XXXX, D. R. E. M. E. zástupcami žalobcu okrem iného, nájomné zmluvy v počte 3 ks. Podkladom na vypracovanie posudku, bola aj kópia nájomnej M. F. XXXXXXXXXXXX M. S. X.X.XXXX uzatvorená medzi Mestom Košice a právnickou osobou.

64. Súd pri určení výšky odplaty za vecné bremeno vychádzal zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX, D. bola určená výška obvyklého nájomného 3,12 €/m², ktorý bol z troch predložených znaleckých posudkov najaktuálnejší (časovo najneskôr vyhotovený) a aj najkomplexnejší (ohľadom celého E. K.) a to s prihliadnutím na jeho funkčné využitie a nájomné zmluvy. Súd dodáva, že v spornom období bola E.F. XXXXX M. T. H. C. K. M. E. F. XXX/XXXX M. K. I. M. (E. N.) K. K. D. E. M. E. I. E. E. Q., K. O. E. F.XXXXX K. F.XXXXX, T. O. H. L. I. E. K. S. P. K., F. U. H. M. E. M..

65. Žalobca žiadal prihliadnuť na znalecký posudok F. XX/XXXX K. nesúhlasil s výškou odplaty uvedenou v znaleckom posudku F. XXX/XXXX M. dôvodu, že sa nejedná o totožnú parcelu a nezohľadňuje skutočnosť, že sporný pozemok je prenajímaný na komerčné účely. Avšak následne uviedol, že oslovil znalca, ktorý mu uviedol, že skutočnosť, či je predmetný pozemok verejnou zeleňou alebo využívaný na podnikateľské účely, nebude mať zásadný vplyv na všeobecnú hodnotu pozemku a náhradu za užívanie titulom bezdôvodného obohatenia príp. nájomného.

66. Žalobca namietal znalecký posudok č. 111/2019 P. S., predložený žalovaným a namietal zaujatosť znalca, avšak súd nevychádzal z uvedeného znaleckého posudku, ktorý učil výšku nájmu 3,107 €/m², teda nižšiu ako žiadal žalovaný (3,12 €/m²) v zmysle znaleckého posudku č. 160/2021 z ktorého súd vychádzal, preto nebolo dôvodné ani hospodárne na tento znalecký E. P. S. E..

67. Žalovaný v spore predložil znalecký posudok F. XXX/XXXX M. P. E. S., G. XX, D., zo dňa 24.07.2019, na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, nájmu pozemkov a výšky náhrady za zriadenie H. R., E. J. E. I. E. L. C., K. G. E. E. F. XXXXX, M. D. H. H. X. E. XX.XXX,XX € K. W. I. G. E., G. E. X,XXX €/A.. O. X. S. Q. E. E.. M. dňa 11.9.2020 (č.l.67).

Žalobca v replike doručenej súdu 24.9.2020 (č.l. 68) podal proti znalcovi P. E. S., námietku zaujatosti z dôvodu, že znalec má pomer k sporovej strane a to k žalovanému, nakoľko z lustrácie verejne prístupných informácií, predovšetkým zmlúv, objednávok a faktúr, ktoré žalovaný zverejňuje na svojej internetovej stránke [<X> zistil, že žalovaný opakovane a dlhodobo je v zmluvnom a ekonomickom vzťahu s predmetným znalcom a využíva jeho služby.

68. Podľa § 49 ods.1 zák. č. 160/2016 Z.z. o civilnom sporovom poriadku (ďalej len „CSP“), sudca je vylúčený z prejednávania a rozhodovania sporu, ak so zreteľom na jeho pomer k sporu, k stranám, ich zástupcom alebo osobám zúčastneným na konaní možno mať odôvodnené pochybnosti o jeho nezaujatosti.

69. Podľa § 52 ods.1,2 CSP, strana má právo z dôvodov uvedených v § 49 uplatniť námietku zaujatosti. (2) V námietke zaujatosti musí byť okrem všeobecných náležitostí podania uvedené, proti komu smeruje, dôvod, pre ktorý má byť sudca vylúčený, kedy sa strana uplatňujúca si námietku o dôvode vylúčenia dozvedela a dôkazy na preukázanie svojho tvrdenia, ktorých povaha to pripúšťa, okrem tých, ktoré nemôže bez svojej viny pripojiť. Na podanie, ktoré nespĺňa náležitosti podľa prvej vety, súd neprihliada ; v tomto prípade sa vec nadriadenému súdu nepredkladá. Ustanovenia o odstraňovaní vád podania sa nepoužívajú.

70. Podľa § 59 CSP, na vylúčenie súdneho úradníka, iných zamestnancov súdu, znalca, prekladateľa, alebo tlmočníka sa primerane použijú ustanovenia o vylúčení sudcov. O vylúčení týchto osôb rozhoduje súd, ktorý spor prejednáva a rozhoduje.

71. Žalobca v námietke zaujatosti znalca, ktorú súdu doručil 24.9.2020 neuviedol, kedy sa o dôvode vylúčenia dozvedel, preto súd v zmysle vyššie uvedeného zák. ustanovenia na uvedené podanie, ktoré nespĺňa náležitosti, neprihliadol.

72. Na základe uvedeného súd priznal žalobcovi nárok na peňažnú náhradu za bezdôvodné obohatenie vo výške 3,12 €/m²/rok, ktoré žalovaný získal na úkor žalobcu plnením bez právneho dôvodu a to za obdobie od 28.4.2018 do 29.3.2023 za 469 m² x 3,12 € = 1.463,28 € za 1 rok : 365 dní = 4,008986301 denne x 1.797 dní, teda za obdobie od 28.4.2018 do 29.3.2013 spolu v sume 7.208,16 €.

73. Podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka /ďalej len Obč. zák./, dlžník ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

(2) Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

74. Podľa ust. § 3 nar. vl. SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (v znení účinnom od 1.6.2014), výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

75. V konaní bolo preukázané, že žalobca nepreukázal, že žalovaného pred podaním žaloby vyzval na plnenie, žaloba bola doručená súdu 27.4.2020, žalovaný sa teda dostal do omeškania od 27.4.2020, preto ho súd zaviazal na zaplatenie zákonných úrokov z omeškania zo sumy 2.926,57 € od 27.4.2020 do zaplatenia. Návrh na zmenu žaloby žalobca doručil súdu 9.12.2021 (č.l. 157), žalovaný sa teda dostal do omeškania od 9.12.2021 zo sumy 2.369,31 € a ďalší návrh na rozšírenie žaloby doručil súdu dňa 29.3.2023 (č.l. 259), preto sa dostal do omeškania zo sumy 1.908,28 € od 29.3.2023, preto súd zaviazal žalovaného na zaplatenie aj zákonných úrokov z omeškania od uvedených dátumov vo výške v zmysle vyššie uvedeného zák. ustanovenia. Percentuálna výška úrokov z omeškania vyplýva z § 3 ods. 1 nariadenia vlády a je o 5 percentuálnych bodov viac ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, a to 0,0 %, preto žalobcovi patria úroky z omeškania 5% ročne.

76. Podľa § 255 ods. 1 CSP, Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

77. Podľa § 256 ods. 1 CSP, ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

78. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 256 ods. 1 CSP. Zo žalovanej sumy 22.311,98 € žalobca mal priznanú sumu 7.208,16 € a v prevyšujúcej časti žalobu zamietnutú. Súd tak žalovanému priznal náhradu trov konania žalovanému vo výške úspechu 46 %, nakoľko úspech žalobcu bol 27 % a úspech žalovaného 73 % (73 - 27).

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Košice v 2 vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo ním sleduje, podpis a ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní aj spisová značka tohto konania) 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 proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, 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 nevykonával 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 predchádzajúcom odseku, 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.

Žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku, ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie.