

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 9C/34/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8119212919  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Sikorjak  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2021:8119212919.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov samosudcom JUDr. Rastislavom Sikorjakom v právnej veci žalobcu: Ing. L. X.Č., V.. XX.XX.XXXX, P. Q. X, XXX XX Y., právne zastúpený: JUDr. Michal Feciľak, advokát, IČO: 37941623, so sídlom Jesenná 8, 080 05 Prešov proti žalovanému: Mesto Prešov, IČO: 00 327 646, so sídlom Hlavná 73, 080 01 Prešov, právne zastúpený: JUDr. Martin Staroň, advokát, IČO: 42083541, so sídlom Hlavná 89, 080 01 Prešov, o zaplatenie 1.275,83 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 415,00 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00% ročne z tejto sumy od 14.08.2019 až do zaplatenia, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

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

III. Žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

IV. Žalobca a žalovaný s ú p o v i n n í zaplatiť Inštitútu znalcov súdneho inžinierstva, družstvo, Hroncova 3, 040 01 Košice znalečné a to každý v sume 915,32 € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobou došlou súdu dňa 12.08.2019 sa žalobca domáhal na žalovanom zaplatenia sumy 1275,83 € spolu s 5 % úrokom z omeškania z tejto sumy od 14.08.2019 až do zaplatenia.

1.1. Žalobca v žalobe uviedol, že je výlučným vlastníkom parcely Q. F. Č.. XXX/X orná pôda o výmere XX R., k.ú. T. O. V. K. Č.. XXXX a podielovým spoluvlastníkom parcely Q. A. Č.. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere X R., Q..Ú.. T. vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/4 v pomere k celku zapísanej na K. Č.. XXX, ktoré nadobudol na základe darovacej zmluvy od svojho starého otca S. E. (ďalej len sporné pozemky). Na sporných pozemkoch sa nachádza miestna komunikácia a chodník vo vlastníctve žalovaného. Tieto pozemky užíva žalovaný bez toho, aby mal so žalobcom uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu, tzn. že ich užíva bez právneho dôvodu, čím sa žalovaný na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje. Žalobou sa domáha náhrady bezdôvodného obohatenia za čas od 12.08.2017 do 11.08.2019, pričom pokiaľ ide o výšku nároku, tak podľa znaleckého posudku Znaleckého ústavu Technickej univerzity v Košiciach - stavebná fakulta zo dňa 25.07.2017 bola všeobecná hodnota nájmu predmetných pozemkov stanovená u parcely Q. F. Č.. XXX/X pre rok 2017 vo výške 13,28 € za m<sup>2</sup> na rok a pri parcele Q. A. Č.. XXXX/XX o výmere X R. pre rok 2017 vo výške 11,91 € m<sup>2</sup>/rok. Na základe uvedeného teda žalobca za obdobie od 12.08.2017 do 11.08.2019, teda za 730 dní požaduje za užívanie parcely Q. F. Č.. XXX/X vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 1168,64 € a za užívanie parcely Q. A. Č.. XXXX/XX za spoluvlastnícky podiel v alikvotnej výmere X,X R. požaduje vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 107,19 €. Žalobca žalovaného vyzval na plnenie listom zo dňa 01.08.2019 s tým, že žalovaný mal plniť

v lehote 7 dní odo dňa doručenia výzvy. Na základe uvedeného tak žalobca požaduje zaplatenie celkom sumy 1275,83 € spolu s 5 % ročným úrokom odo dňa 14.08.2019 až do zaplatenia.

2. Žalovaný sa k žalobe prvýkrát vyjadril podaním zo dňa 08.10.2019 (č.l. 133-138), v ktorom uviedol nasledujúce:

2.1. Žalovaný má za to, že z jeho strany o bezdôvodné obohatenie nejde, a preto žalobou uplatnený nárok neuznáva. O bezdôvodné obohatenie by v jeho prípade mohlo ísť iba vtedy, ak by stavby chodníka a mestskej komunikácie, ktoré stoja na pozemku vo vlastníctve žalobcu boli neoprávnenou stavbou podľa § 135c Občianskeho zákonníka. O neoprávnenú stavbu by však išlo len vtedy, ak v čase jej výstavby stavebník podľa predpisov občianskeho práva nebol oprávnený stavbu postaviť na príslušnom pozemku. Žalovaný tvrdí, že v danom prípade vlastník pozemku Československý štát bol zároveň v čase stavby chodníka a mestskej komunikácie aj stavebníkom, a teda staval na svojom pozemku, a preto stavba chodníka mestskej komunikácie rozhodne nie neoprávnenú stavbu v zmysle § 135 c) Občianskeho zákonníka. Ďalej žiadal aplikovať § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka týkajúci sa dobrých mravov, pretože poukazuje na to, že žalovaný ako vlastník chodníka a predmetnej komunikácie nie je podnikateľským subjektom a nevlastní mestskú komunikáciu a chodník za účelom zisku, ale za účelom bezplatného uspokojovaniu verejných potrieb. Žalovaný v ďalšej časti tohto podaniach poukazuje na zákon číslo 66/2009 Z.z. a má za to, že v prípade, ak vzniklo 01.07.2009 zákonné vecné bremeno v takomto prípade k pozemku, na ktorom sa nachádza chodník a mestská komunikácia, tak vzniklo vecné bremeno v prospech žalovaného, a preto nejde o neoprávnené užívanie. V prípade, ak by teda toto vecné bremeno vzniklo, žalovaný poukazuje na to, že náhrada za takto vzniknuté vecné bremeno je jednorazová, pričom premlčacia doba by začala plynúť dňom účinnosti zákona číslo 66/2009 Z.z. a to dňa 01.07.2009, a teda uplatnený nárok by bol premlčaný, a preto zároveň vznášajú námietku premlčania. Pokiaľ ide o samotné uplatňované trhové nájomné, žalovaný sa ohradzuje voči predloženému znaleckému posudku znaleckého ústavu v Košiciach. Poukazuje na to, že rovnaký nárok ešte právnym predchodcom žalobkyne S. E. bol uplatnený aj v konaní sp. zn. 8C/76/2016 vedenom na Okresnom súde Prešov. Už v tomto konaní žalovaný namietal znalecký posudok znaleckého ústavu a z toho dôvodu bol vypracovaný znalecký posudok číslo 103/2017 súdnym znalcom Ing. Karolom Jančokom, ktorý dospel k záveru o výške nájomného pri parcele KN E č. 189/4 ako 7,202 € na m<sup>2</sup> na rok a pri parcele Q. F. Č.. XXXX/XX Q. T. X,XXX €. O. R. na rok. Podľa tohto znaleckého posudku by žalovanému prislúchala náhrada vo výške 676,92 €.

3. K predmetu konania sa vyjadril žalobca vo forme repliky zo dňa 31.10.2019 (č.l. 152 - 155). Uvádza, že sa nestotožňuje s tvrdeniami žalovaného vo vyjadrení k žalobe a uvádza, že Československý štát nikdy nebol vlastníkom pozemku, na ktorom je postavený sporný chodník a miestna komunikácia, čo preukazuje nadobúdacími titulmi až k nadobudnutiu sporných pozemkov žalobkyňou. Žalobca zároveň zdôraznil, že tieto sporné stavby tak boli zriadené na cudzom pozemku, ku ktorým vtedajší stavebník nemal vlastnícke právo a zároveň nemožno aplikovať ani zákon číslo 66/2009 Z.z., a teda k týmto pozemkom nevzniklo v prospech žalovaného právo z vecného bremena, keďže predmetné stavby neboli postavené v súlade s vtedy platnými stavebnými predpismi. Pokiaľ ide o predložený znalecký posudok Ing. Jančoka s týmto sa žalobca nestotožnil a stále poukazuje na súkromný znalecký posudok Technickej univerzity Košice.

4. Vzhľadom na tvrdenia žalovaného ho súd vo výzve zo dňa 12.11.2019 (č.l. 179) poučil, že je povinný preukázať ním tvrdené skutočnosti a to, že v čase zastavania sporných pozemkov bol ich vlastníkom Československý štát a zároveň, že tieto stavby boli povolené podľa predpisov platných v čase realizácie stavieb. Zároveň, keďže žalovaný odkazoval na znalecký posudok Ing. Jančoka, ktorý sa však týkal iného obdobia, vyzval súd žalovaného, aby zabezpečil doplnok k tomuto znaleckému posudku za žalované obdobie.

4.1. K žalobe sa opätovne vyjadril žalovaný podaním zo dňa 21.11.2019 na č.l. 181-184, ktorý je v prevažnej väčšine opakovaním jeho predchádzajúceho vyjadrenia. Skutočnosti na preukázanie ktorých bol vyzvaný, nepreukázal.

5. Na pojednávaní konanom dňa 30.01.2020 (č.l. 187-188) súd predniesol stranám sporu svoj predbežný právny názor v tom zmysle, že nie je preukázané, aby sa na predmetné pozemky a stavby vzťahoval zákon číslo 66/2009 Z.z. Zároveň je preukázané, že by tieto stavby boli postavené v súlade s vtedy platnými stavebnými predpismi. Rovnako súd uviedol, že sa už vo viacerých konaniach ohradil voči znaleckým posudkom Technickej univerzity Košice robených pre advokátsku kanceláriu JUDr. Michala

Fecifáka s tým, že tieto považuje za neseriózne. Pokiaľ je súdu známe z iných konaní (napr. konanie sp. zn. 9C/7/2012 /išlo o nájomné za stavbu na cudzom pozemku v areály bývalého poľnohospodárskeho dvora/, kde hodnoty nájomného určené TUKE boli viac ako 5 - násobné oproti hodnotám uvedeným v iných znaleckých posudkoch. ZP TUKE uvádzal výslovne nepravdivé informácie, na ktoré súd reagoval stotožnením sa s vyjadrením žalovaného takto - znalecký ústav porovnáva neporovnateľné, keďže svoj záver postavil na nájomných zmluvách, predmetom ktorých je rampa, manipulačný priestor, parkovacie plochy, skladové plochy, nebytové priestory, výrobné, kancelárske a skladové priestory, pozemok na výstavbu pozemných komunikácií, pozemok potrebný na výstavbu diaľničného privádzača, pričom ide o pozemky v odlišnej časti k. ú. Solivar a iného charakteru, resp. o budovy a nebytové priestory. Nie je pravdou údaj uvedený v znaleckom posudku znaleckého ústavu, podľa ktorého ide o pozemky vzdialené 200 m od pozemku posudzovaného, pretože táto vzdialenosť je 1 607 m. Zároveň nie je pravdou uvedený údaj v znaleckom posudku znaleckého ústavu o tom, že najbližšia zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti 200 m, keďže táto zastávka sa nachádza vo vzdialenosti viac ako 1 km. Pokiaľ ide o to, že znalecký posudok uvádza, že na hospodárskom dvore sa nachádza voda, elektrina a kanalizácia, tu žalovaný uvádza, že tieto rozvody sú nefunkčné a neupotrebitelné. Ďalej žalovaný poukazuje na to, že pozemok sa nachádza v areáli poľnohospodárskeho podniku a je zastavaný stavbami pre poľnohospodársku výrobu a obchodnú činnosť, teda nemôže byť určený pre vyššie využitie. Pre toto vyššie využitie by muselo dôjsť k zmene územného plánu. Tvrdenie, že ide o pozemky s výrazným záujmom o kúpu nie je zo strany znaleckého ústavu ničím podložené. Pokiaľ znalecký posudok znaleckého ústavu poukazuje na ponuky realitných kancelárií, ktoré ponúkajú pozemky v k. ú. Solivar za cenu 49 €/m<sup>2</sup>, treba uviesť, že tieto pozemky sa nachádzajú v inej časti a sú územným plánom určené na výstavbu rodinných domov s vybudovanými inžinierskymi sieťami. Tieto pozemky sú neporovnateľné s parcelami, ktoré tvoria Hospodársky dvor bývalého štátneho majetku.), tento znalecký ústav pre advokátskou kanceláriou JUDr. Fecifáka spracoval znalecké posudky, kde porovnával neporovnateľné pozemky a stavby. V prejednávanej veci v znaleckom posudku výšku nájomného za užívanie pozemku pod cestou a chodníkom porovnával s pozemkami, na ktorých je parkovisko, nebytové priestory a pod. a zároveň znalecký ústav vychádzala vždy iba z nájomných zmlúv spojených s p. Jarkovským alebo osobami mu blízkymi. Kým pre súd vyhotovenie znaleckého posudku v rozsahu pár strán trvá TUKE mesiace (pričom dochádza aj k ukladaniu pokút za nedodržanie lehoty), pre advokátsku kanceláriu JUDr. Fecifáka sa znalecké posudky presahujúce 100 strán vyhotovoval za čas napr. 6 týždňov. Súd má aj informácie, že Znalecký ústav TUKE za jeden z týchto posudkov dostal pokutu od Ministerstva spravodlivosti SR vzhľadom na jeho nesprávnosť.

6. Vzhľadom na predbežný právny názor súdu, žalovaný navrhol, aby do konania bol pribratý znalec z odboru stavebnícka, ktorý by určil hodnotu nájomného za parcely KN C č. 3155/21 a KN E č. 189/4 za žalované obdobie, teda obdobie od 12.08.2017 do 11.08.2019. 6.1. Pribratá znalecká organizácia Inštitút znalcov súdneho inžinierstva vypracovala „Znalecký posudok číslo 12/2020“ a tento súdu predložila dňa 19.10.2020 (č.l 251 - 484). V tomto znaleckom posudku znalecká organizácia dospela k záveru, že výška nájomného za žalované obdobie pri pozemku KN C č. 3155/21 je 3,87 € za m<sup>2</sup> na rok a pri pozemku KN E č. 189/4,32 € za m<sup>2</sup> na rok.

7. Voči znaleckému posudku podala námietky žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu (č.l. 490 - 506), kde s týmto znaleckým posudkom nesúhlasila. Žalobkyňa poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo/8/2009, z ktorého citovala „užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia, ak tento nie je stanovený právnym predpisom (takýmto predpisom nie sú zásady pre určenie výšky nájomného za prenájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta z 24.02.2006) je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci. Prihliadne sa pritom na účel a spôsob užívania a na druh právneho dôvodu, ktorým sa spravidla právo užívania veci vzhľadom na jeho rozsah a spôsob 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 platnej nájomnej zmluvy. Obvykle nájomné je nájomným tržným.“

7.1. Vo veci konajúci súd sa s týmto citovaným rozhodnutím v plnom rozsahu stotožňuje a podľa neho aj postupoval.

7.2. Žalobkyňa ďalej poukazuje na to, že skutočnú výšku tržného nájomného sporných pozemkov je možné zistiť z prílohy číslo 26. a 27. znaleckého posudku číslo 12/2020 a to zmluvy o nájme pozemkov uzatvorenej medzi S.. Y. Q. a Národnou diaľničnou spoločnosťou týkajúcou sa pozemku o výmere XXX R. V. C. Y. L. Y.ove za sumu 12,78 € za m<sup>2</sup> na rok a zo zmluvy o nájme pozemku súvisiacich s výstavbou

a užívaním pozemných komunikácií medzi prenajímateľmi Coryn s.r.o. a nájomcom Národná diaľničná spoločnosť týkajúca sa pozemku o rozlohe XXXX R. V. C. Y. za sumu 15,34 € za m<sup>2</sup> za rok. Tu treba uviesť, že podľa vedomostí súdu, obe tieto osoby sú späté s osobou p. J., Q. S.. Y. Q. s ním mal spoločné podnikateľské aktivity a spoločnosť Coryn je priamo spoločnosťou ovládanou p. J..

7.3. Ako prílohy k tomuto vyjadreniu žalobkyňa predložila vyjadrenie realitných kancelárií Gama Investment a Regio-Real, pričom jedno vyjadrenie bolo vypracované pre p. Y. J. - Coryn a druhé pre p. Y. J. a týkali sa priemernej výšky prenájmu pozemkov - druh zastavané plochy a nádvorí pre roky 2007 až 2011, ktorá bola uvedená vo výške od 400 SK za m<sup>2</sup> do 14 € za m<sup>2</sup>.

8. Žalovaný sa k znaleckému posudku vyjadril podaním došlým súdu dňa 18.11.2020 (č.l. 540), kde uviedol, že voči znaleckému posudku nemá žiadne námietky.

9. Vzhľadom na námietky žalobkyne pristúpil súd k tomu, že požiadal znaleckú organizáciu Inštitút znalcov súdneho inžinierstva o podanie doplnku k znaleckému posudku, ktoré sa uskutočnilo „Odborným vyjadrením číslo 1/2021“ (č.l. 562 - 597). Znalecká organizácia v celom rozsahu zotrvala na svojom pôvodnom odbornom vyjadrení.

10. Žalovaný podaním zo dňa 02.02.2021 (č.l. 606 - 608) žiadal, aby sa súd vysporiadal aj s námietkou dobrým mravom, kde poukázal na rozhodnutie ESLP v konaní o sťažnosti číslo 4014/12 týkajúce sa Y. J., ktorý podal sťažnosť na ESLP preto, že mu cez prizmu dobrých mravov bola zamietnutá žaloba o obdobnom nároku ako je predmetom tohto konania.

11. K doplneniu odborného vyjadrenia sa vyjadrila žalobkyňa podaním zo dňa 15.03.2021 (č.l. 613-617), kde uviedla, že so znaleckým posudkom a jeho doplnením nesúhlasí a predložila súdu kúpne zmluvy týkajúce sa pozemkov podľa nej porovnateľných s pozemkami, ktoré sú predmetom tohto konania a to kúpnu zmluvu medzi predávajúcim Ponoko s.r.o. (štatutárny orgán Y. J.) a Slovenskou správou ciest, kúpnu zmluvu medzi Y. Q. a Slovenskou správou ciest a kúpnu zmluvu medzi Y. J. a Slovenskou správou ciest. Rovnako žalobkyňa pociťovala potrebu vyjadriť sa aj k námietke rozporu s dobrými mravmi, a preto tak urobila podaním zo dňa 19.03.2021 (č.l. 620-623), pričom uviedla, že rozhodnutie ESLP v konkrétnej veci nemôže mať judikatórny presah. Následne sa žalobkyňa znova vyjadrila podaním zo dňa 14.04.2021 (č.l. 628 - 649), kde poukázala na „Znalecký posudok Ing. Jančoka“ s tým, že tento dospel k odlišnej cene nájmu ako je cena uvedená v znaleckom posudku spracovanom v rámci tohto súdneho konania.

12. Pred tým ako súd pristúpi k odôvodňovaniu rozhodnutia vo veci samej, považuje za potrebné uviesť, že ľahký spor o bagateľnú sumu 1 000 € bol na základe námietok žalobkyne a jej právneho nástupcu hypertrofovaný do súdneho spisu o rozsahu cca 650 strán (obdobne vo veci 9C/30/2020 o nariadenie neodkladného opatrenia /zástupca žalovaných JUDr. Feciľak/ - cca 600 strán, 9C/37/2016 - žaloba o vydanie bezdôvodného obohatenia /zástupca žalobcu JUDr. Feciľak/ - cca 800 strán).

### 13. Relevantná právna úprava.

Podľa Občianskeho zákonníka

§ 451 ods.1 - Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

§ 451 ods.2 - 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.

§ 456 - 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.

§ 458 ods.1 - 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.

§ 517 ods.1 - 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.

§ 517 ods.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.

§ 563 - Ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

Podľa 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov

§ 4 ods.1 - 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.

14. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že uplatnený nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia zo strany žalobkyne je pokiaľ ide o základ tohto nároku nepochybne daný. Ide o bezdôvodné obohatenie spočívajúce v plnení bez právneho dôvodu, ktoré keďže spočívalo vo výkonoch, musí byť nahradené peňažnou formou. Pozemok (spolu)vlastnícky patriaci žalobkyni je žalovaným neoprávnene užívaný jeho stavbou. Aplikácia zákona č. 66/2009 Z.z. neprichádza do úvahy, keďže žalovaný napriek výzve preukázať tvrdenia aplikáciu uvedeného zákona odôvodňujúcu (najmä oprávnenosť stavby), tak neurobil. Tu treba uviesť, že je nesprávny právny názor žalovaného, že o bezdôvodné obohatenie by nemohlo ísť v prípade, ak by v minulom čase stavebník mal právo stavbu na pozemku postaviť. Z judikatúry vyplýva, že aj v prípadoch, ak časom dôjde z rozličných dôvodov k oddeleniu vlastníctva pozemku od vlastníctva stavby, vzniká vlastníkovi stavby (pri neexistencii zmluvného práva užívania) právo na bezdôvodné obohatenie z dôvodu, že na jeho pozemku sa nachádza stavba vo vlastníctve inej osoby.

14.1. Pokiaľ ide o výšku bezdôvodného obohatenia určovaného ako trhové nájomné, ktoré by pri existencii zmluvného vzťahu žalovaný žalobcovi platil za m<sup>2</sup> na obdobie 1 roka, súd musí uviesť, že už dávno nebol konfrontovaný s tak kvalitným znaleckým posudkom, resp. odborným vyjadrením ako je tomu v tejto veci. Na tom nemenia nič ani námietky žalobkyne, ktoré sú logické, pretože jej nedávajú za pravdu ohľadne výšky plnenia, na druhej strane však pre súd irelevantné a žiadnym spôsobom posudok znaleckej organizácii nedostávajúce do polohy spornosti. Znalecká organizácia podrobne analyzovala v širokom rozsahu všetky jej predložené zmluvy a vyabstrahovala z nich zmluvy vhodné na porovnanie, pričom tento svoj názor aj riadne odôvodnila. Žalobkyňa nechce pochopiť, že pre porovnanie nie sú vhodné zmluvy týkajúce sa prenajatia pozemkov svojím charakterom, účelom užívania a najmä veľkosťou iné, ako sú prejednávané pozemky. Je nekorektné tvrdiť, že ako porovnávací materiál nemôžu slúžiť zmluvy, kde prenajímateľom je žalovaný. Žalovaný si predsa pre orientačné určenie nájomného pri pozemkoch v jeho vlastníctve nechal vyhotoviť Odborné stanovisko, v ktorom sa tiež postupovalo podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Toto stanovisko znalecká organizácia nebrala do úvahy ako právny predpis stanovujúci výšku nájomného (viď vyššie citovaný judikát NS SR) ale vychádzala zo zmlúv, pri ktorých pre určenie výšky nájomného žalovaný interne používa Odborné stanovisko. Žalobkyňa žiadnym spôsobom nepreukázala, aby žalovaný pri dojednávaní nájomných zmlúv požadoval iné ako trhové nájomné a tým ukracoval seba a svojich obyvateľov. To, že v konečnom dôsledku nájomné v konaní spracovaným znaleckým posudkom vyšlo nižšie ako nájomné určené Ing. Jančokom na záver súdu nemá vplyv, pretože je bežné, že znalci dôjdu k rozdielnym hodnotám, či už vyšším alebo nižším. V tomto prípade však súd má za to, že posudok je komplexný a znalecká organizácia vychádzala zo správnych predpokladov a svoje závery riadne a náležite odôvodnila.

15. Pokiaľ ide o otázku konania žalobkyne v rozpore s dobrými mravmi, senát 9C už v inom konaní uviedol, že s touto námietkou nesúhlasí. Predovšetkým nie je preukázané, že zo strany žalobkyne dochádza k skupovaniu pozemkov alebo k ich inému zabezpečeniu si práve za účelom súdenia sa s verejnoprávnymi korporáciami typu obce, vyššieho územného celku a pod. a na tom nemení nič ani to, že už jej právny predchodca pán E. takéto súdne konanie viedol. Naopak, práve v konaní žalovaného vidí súd rozpor s dobrými mravmi, pretože tento sa spolieha na to, že vlastníckmi pozemkov neoprávnene zastavaných stavbami vo vlastníctve žalovaného a verejne užívanými (pričom vlastníkovi pozemku zostáva iba tzv. holé vlastníctvo) sú osoby, ktoré nemajú dostatok finančných prostriedkov a dostatok sily na to, aby viedli súdne konania vo vzťahu k mestu ako vlastníkovi stavby, a preto ak sa nájde takáto osoba, ktorá do takého súdneho konania vstúpi, dochádza k narušeniu „pokojného života mesta“ v tejto oblasti. Bolo by zaujímavé sledovať opačný prípad a teda ako by žalovaný postupoval, ak by neoprávnená stavba stála na jeho pozemkoch a teda či by presadzovanie vlastníckeho práva

ním považoval za konanie rozporné s dobrými mravmi. Tu treba vyjadriť počudovanie nad prístupom mesta, že nehnuteľnosti v takej zanedbateľnej výmere doteraz dohodou s jej vlastníkom nevykúpilo, prípadne v riadnom správnom konaní nevyvlastnilo, aby k súdnym sporom ako je tento už opakovane nedochádzalo.

16. Výška plnenia.

Žalobca požadoval: za parcelu KNE č. 189/4 - 13,28€/m2/rok,

: za parcelu KNC č. 3155/21 - 11,91 €/m2/rok.

16.1. Rozsudok OS PO sp. zn. 20C/132/2008 za obdobie 2006 - 2008 vychádzal zo sumy 4,943 € a 5,012 €/m2/rok.

16.2. Z rozsudku OS PO sp. zn. 8C/76/2016 (týkajúci sa rokov 2014, 2015) vyplýva, že žalobca S. E. zastúpený JUDr. Feciľakom predložil ZP Ing. Ilkoviča na sumu 15,49 €/m2/rok a ZP TUKE na sumu cca 12 €/m2/rok a 13,40 €/m2/rok. Tieto ZP boli súdom odmietnuté a súd vychádzal zo ZP Ing. Jančoka a súm cca 7,20 €/m2/rok a 4,79 €/m2/rok.

16.3. Ako už bolo uvedené v prejednávanej veci vychádza súd zo ZP v rámci tohto konania urobeného, ktorý výšku nájomného určil takto:

- KNC č. 3155/21 - 3,87 €/m2 - 2 roky = 69,66 €, teda 70 €, čo pri výške spoluvlastníckeho podielu predstavuje sumu 35,00 €

- KNE č. 189/4 - 4,32 €/m2 - 2 roky = 380,16 €, teda 380,00 € pri výške podielu 1/1, spolu 415,00 €.

16.4. Splatnosť bezdôvodného obohatenia je na výzvú, podľa ktorej sa malo plniť do 7 dní od doručenia výzvy zo dňa 01.08.2019 (doručená v rovnaký deň - č.l. 30). Ak teda žalobca požaduje úrok z omeškania od 14.08.2019, súd ho od tohto dátumu priznal. Výška základnej sadzby ECB ku dňu omeškania bola 0,00% ročne a preto úrok z omeškania je 5,00% ročne (§ 3 NV SR č. 87/1995 Z.z.).

17. Podľa § 251 C.s.p. - Trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

Podľa § 255 ods.1 C.s.p. - Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 257 C.s.p. - Výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

Podľa § 260 C.s.p. - Ak súd nariadil vo veci znalecké dokazovanie, pri rozhodovaní o náhrade výdavkov spojených s vykonaním tohto dôkazu sa riadi ustanoveniami osobitného predpisu.

17.1. V prejednávanej veci išlo o konanie, v ktorom výška plnenia závisela od znaleckého posudku a úvahy súdu. Žalobca bol úspešný v základe nároku (priznanie náhrady) a výška náhrady závisela od úvahy súdu a znaleckého posudku. Súd sa stotožňuje so záverom súdnej praxe, že aplikácia § 257 C.s.p. prichádza do úvahy v takýchto konaniach v prípade, ak žalobca výšku odplaty určí zrejme nereálne. V danom prípade žalobca navrhoval odplatu v 3 - násobnej výške ako mu bola priznaná, hoci vedel (rovnako ako aj jeho právny zástupca), že v obdobnej veci boli jeho právnym predchodcom a právnym zástupcom predložené znalecké posudky (ktorých obdobu predložil aj teraz) ako zrejme premrštené odmietnuté a na takejto premrštenej sume zotrval aj v tomto konaní. Úspech v základe nároku bol teda zohľadnený tak, že preddavok žalovaného vo výške 900 € vyplatený znaleckej organizácii si žalovaný nesie zo svojho. Zvyšok nezaplateného znaleckého (o výške ktorého už bolo rozhodnuté - 2384,15 € - 900 € + 346,49 € = 1830,34 €, preto súd v súlade s logikou veci a hospodárnosťou konania priznával už priamo náhradu a nielen nárok na ňu) preto súd vidiac v tvrdohlavom zotrvávaní na nereálnych nárokoch dôvod hodný osobitného zreteľa uložil na zaplatenie obom stranám sporu a žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi nepriznal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie. Podľa § 359 C.s.p. - Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Prešov v dvoch (2) vyhotoveniach.

Podľa § 363 C.s.p. - V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Podľa § 364 C.s.p. - Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 C.s.p. - (1) 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.

(2) 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.

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

Podľa § 366 C.s.p. - 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.