

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 8Co/123/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8116215066  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Fil'akovský  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8116215066.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Fil'akovského a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Anny Kovalovej v právnej veci žalobcu: Y. M., nar. XX.X.XXXX, bytom V. F. XXX, XXX XX V. F., právne zastúpený: KAIFER advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Fibichova 11, 040 01 Košice, IČO: 36 861 561, proti žalovanému: Obec Lemešany, so sídlom Lemešany 186, 082 03 Lemešany, IČO: 00 327 344, právne zastúpený: PALŠA A PARTNERI ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA spol. s r.o., so sídlom Masarykova 13, 080 01 Prešov, IČO: 36 492 086, o zaplatenie 5.000 eur s prísl., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 10.07.2019 č.k. 24C 144/2016-251 takto jednohlasne

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobcovi sa priznáva náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol tak, že  
I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 5.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 5.000 eur od 21.7.2016 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.  
II. Priznáva žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.
2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Prešov dňa 25.7.2016 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť mu 5 000 eur s príslušenstvom. V podanej žalobe tvrdil, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti parc. č. XXX/X v katastrálnom území N. o výmere 1 000 m<sup>2</sup>, ktorú žalovaný bez právneho dôvodu užíva ako športový areál. Peňažné plnenie vo výške 5 000 eur predstavuje súčin rozsahu výmery nehnuteľnosti žalobcu 1 000 m<sup>2</sup> a sumy 2,5 eur ročne za 1m<sup>2</sup>. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je 28 600 eur, obvyklé ročné nájomné je 10% z hodnoty nehnuteľnosti. Ako dôkazy na preukázanie svojich tvrdení označil list vlastníctva č. XXX, územný plán obce z februára 2010, výzvu na uhradenie náhrady za užívanie nehnuteľnosti, znalecký posudok Ing. K. Y. č. XXX/XXXX za obdobie od 26.7.2014 do 25.7.2016.
3. Žalovaný s podanou žalobou nesúhlasil a žiadal ju zamietnuť, keďže na užívanie nehnuteľnosti má zákonom daný právny titul - právo zodpovedajúce zákonnému vecnému bremenu. Uviedol, že športový areál pozostáva z niekoľkých parciel, žalobca je vlastníkom jednej z nich. S majiteľmi ostatných parciel sa žalovaný dohodol tak, že ich buď odkúpil alebo s vlastníkmi uzatvoril nájomné zmluvy, žalobca však požadoval sumu príliš vysokú, preto sa nedohodli. Nárok žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia zároveň považoval za premlčaný, pričom aktívne legitimovanou na podanie žaloby v tomto spore by

bola právna predchodkyňa žalobcu, vlastníčka pozemku v čase vydania zákona č. 66/2009 Z.z., ktorá však už zomrela. Ako dôkazy na preukázanie svojich tvrdení označil výsluch sporových strán, výsluch svedkov a navrhol, aby súd vo veci vyžiadal správu Slovenského pozemkového fondu a Okresného úradu. V priebehu konania žalovaný predložil znalecký posudok Ing. R. Y. č. XXX/XXXX.

4. Súd prejednal vec v prítomnosti právnej zástupkyne žalobcu a právneho zástupcu žalovaného, na ktorom sa oboznámil s predloženými listinnými dôkazmi a obsahom spisu zn. 9C/195/2014. Súd nevykonal dokazovanie výsluchom sporových strán, výsluchom svedkov, oboznámením obsahu spisu Okresného súdu Prešov zn. 12C/230/2011, ani vyžiadaním správy od Slovenského pozemkového fondu a okresného úradu z dôvodu, že vo veci možno spoľahlivo rozhodnúť na základe listinných dôkazov nachádzajúcich sa v spise, s poukazom na zásadu hospodárnosti civilného procesu.

5. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní zistil skutkový stav, podľa ktorého právna predchodkyňa žalobcu, pani E. M., uzatvorila ako prenajímateľ so žalovaným ako nájomcom dňa 19.10.2004 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom pozemku vyznačeného na kópii katastrálnej mapy, záp. č. XXX zo dňa 17.9.2001 ako parcela č. XXX/X k.ú. N. o výmere 4 466 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX ako orná pôda. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 6 mesiacov a zahŕňala nájom od 1.1.1992. Ročné nájomné bolo dohodnuté vo výške 1 Sk za 1 m<sup>2</sup> ročne, teda 4 466 Sk za kalendárny rok nájmu. V zmluve bolo uvedené, že pozemok je súčasťou športového areálu - ihriska, vybudovaného v minulosti, ktorý spravuje a obhospodaruje nájomca, pretože podľa § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 222/1996 sú zákonné prekážky na vydanie nehnuteľnosti. Listom zo dňa 28.5.2009 právna predchodkyňa žalobcu vypovedala žalovanému zmluvu o nájme pozemku č. 1/2004 uzatvorenej dňa 19.10.2004 a upozornila žalovaného, že jej neuhradil nájomné za rok 2007 a 2008. V liste taktiež uviedla, že v minulosti mala záujem odpredať pozemok žalovanému, avšak k dohode nedošlo, preto si parcelu nechá vytýčiť a ujme sa jej užívania. List odoslala žalovanému dňa 11.6.2009. Nájomný vzťah medzi právnou a predchodkyňou žalobcu a žalovaným skončil dňom 31.12.2009.

6. Žalobca je v súčasnosti výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území N., obec N., okres T., zapísanej na LV č. XXX, parcela registra C č. XXX/X ako ostatné plochy o výmere 1 000 m<sup>2</sup>, ktorá nie je zaťažená žiadnym vecným bremenom, keďže v katastri nehnuteľností sa nenachádza záznam o vzniku vecného bremena. Žalobca nadobudol pozemok od svojej matky E. M. na základe darovacej zmluvy v spojení s geometrickým plánom č. XX/XXXX.

7. Nehnuteľnosť ku dňu vyhlásenia rozsudku nie je zaťažená žiadnym vecným bremenom (vychádzajúc z obsahu listu vlastníctva č. XXX). Hodnota tejto nehnuteľnosti bola stanovená znaleckým posudkom č. XXX/XXXX. znalca Ing. K. Y. zo dňa 13.7.2015 na sumu 28 600 eur. Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX zo dňa 1.7.2019 znalca Ing. R. Y. bola stanovená hodnota vecného bremena trvalého záberu pozemkov parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX/X, „E“ KN XXX/X, katastrálne územie N., LV č. XXX k 20.3.2019 pre prevádzku športového areálu vo výške 109 000 eur.

8. Žalovaný ako obec užíva v súčasnosti predmetnú nehnuteľnosť ako športový areál - futbalové ihrisko bez toho, aby poskytovala žalobcovi ako výlučnému vlastníkovi nehnuteľnosti akékoľvek protiplnenie za jej užívanie.

9. Listom zo dňa 12.7.2016 vyzval žalobca žalovaného na úhradu finančnej náhrady za užívanie nehnuteľnosti vo výške 5 000 eur (2,50 eur za 1 m<sup>2</sup> ročne) za obdobie od 26.7.2014 do júla 2016, do 7 dní od doručenia výzvy, žalovaný mu túto sumu neuhradil. Zásielka bola odoslaná dňa 12.7.2016.

10. Z rozhodovacej praxe všeobecných súdov Slovenskej republiky (rozsudok Okresného súdu Poprad sp. zn. 21C/5/2011 zo dňa 10.10.2014, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2Co/161/2015 zo dňa 25.5.2016, rozsudok Okresného súdu Žilina sp. zn. 2C/208/2009 zo dňa 21.6.2012, rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 5Co/447/2012 zo dňa 28.5.2013) vyplýva, že ročná odplata sa užívanie nehnuteľnosti je vo výške 10% z ceny nehnuteľnosti.

11. Rozsudkom Okresného súdu Prešov sp. zn. 12C/230/2011 zo dňa 28.6.2012 bola žaloba o vypratanie nehnuteľnosti (pozemok na ktorom sa nachádza športový areál v obci N.) zamietnutá. Rozhodnutie bolo potvrdené rozsudkom Krajského súdu v Prešove, sp. zn. 15Co/37/2012 zo dňa

27.11.2013. Z rozsudku odvolacieho súdu vyplýva, že za stavbu je nutné považovať celý športový areál, otázka právneho dôvodu užívania spornej nehnuteľnosti žalovaným riešená nebola.

12. Medzitýmym rozsudkom Okresného súdu Prešov sp. zn. 9C/195/2014 zo dňa 19.2.2015 v obdobnej právnej veci bolo vyslovené, že právo žalobcu na náhradu za neoprávnené užívanie nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území N., obec N., zapísanej na LV č. XXX ako parcela č. XXX/X o výmere 1 000 m<sup>2</sup> je dané. Rozhodnutie bolo potvrdené rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7Co/174/2015 zo dňa 29.10.2015. Znaleckým posudkom znalca Ing. H. W. v tomto spore bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov parc. č. XXX/X o výmere 1 000 m<sup>2</sup> na sumu 23 870 eur. Ročný nájom za obdobie 1.1.2012 až 31.12.2012 bol vo výške 2 338 eur, za obdobie 1.1.2014 až 30.6.2014 vo výške 1054,26 eur, denný nájom 5,8247 eur, teda za rok 2 126 eur.

13. V spore sp. zn. 9C/195/2014 bol vypracovaný aj znalecký posudok č. XX, znaleckým ústavom Technická univerzita v Košiciach, Stavebná fakulta, Ústav súdneho znalectva, doručený súdu 19.6.2019, podľa ktorého všeobecná hodnota pozemku parc. č. XXX/X o výmere 1 000 m<sup>2</sup>, k.ú. N. je vo výške 25 600 eur. Tento znalecký posudok sa zaoberal aj komparáciou posudkov znalcov Ing. K. Y. č. XXX/XXXX, Ing. T. R. č. XXX/XXXX, Ing. H. W. č. XXX/XXXX. Všeobecná hodnota 1 m<sup>2</sup> pozemku za rok 2011 je vo výške 23,87 až 28,59 eur/1m<sup>2</sup>, za rok 2012 vo výške 23,87 až 25,56 eur/1m<sup>2</sup>, za rok 2013 23,87 až 25,56 eur/1m<sup>2</sup>, za rok 2014 vo výške 23,87 až 25,56 eur/1m<sup>2</sup>. Všeobecná hodnota nájmu susedného pozemku parc. č. XXX/X o výmere 1 000 m<sup>2</sup> za obdobie od 1.1.2014 do 30.6.2014, ktorý je taktiež súčasťou predmetného športového areálu je vo výške 2 067 eur.

14. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia ďalej uviedol, že 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 z 3.júla 2003).

15. 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 vlastník 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.

16. Bezdôvodné obohatenie v zmysle citovanej právnej úpravy je konštruované ako osobitný právny inštitút mimozmluvného záväzkového práva. Pod právnym inštitútom rozumieme súhrn právnych noriem, ktorých zmysel, účel a funkcia sú podriadené totožnému cieľu. Cieľom právnej úpravy bezdôvodného obohatenia je reparácia nerovnováhy, ku ktorej dochádza bez relevantného právneho dôvodu v majetkovej sfére subjektov právnych vzťahov. K majetkovej nerovnováhe dochádza v právnych vzťahoch pomerne pravidelne, avšak o bezdôvodnom obohatení možno hovoriť výlučne vtedy, ak absentuje právny dôvod tejto majetkovej nerovnováhy. Právnym dôvodom môže byť zákon alebo na základe zákona právne relevantná skutočnosť (napr. zmluva, vznik škody, a pod.)

17. Primárnou funkciou právnej úpravy bezdôvodného obohatenia je tak náprava nespravodlivej majetkovej nerovnováhy vzniknutej z titulu absencie relevantného právneho dôvodu. Hovoríme o funkcii reparačnej či reštitučnej. V širších právnych súvislostiach možno uvažovať aj o funkcii výchovno - preventívnej.

18. Z vykonaného dokazovania v spojitosti s nespornými a všeobecne známymi skutočnosťami mal súd preukázané, že žaloba žalobcu je dôvodná. Aktívna legitímácia žalobcu je daná tým, že je vlastníkom pozemku, ktorý pasívne legitimovaný žalovaný užíva bez právneho dôvodu a za toto užívanie neplatí žalobcovi žiadnu finančnú náhradu, čo je v rozpore s obsahom vlastníckeho práva žalobcu. Samotným základom sporu je skutočnosť, že po tom, čo pre neplatenie nájomného zo strany žalovaného došlo v roku 2009 k vypovedaniu nájomnej zmluvy právnu predchodkyňou žalobcu, žalovaný ako obec bez vynaloženia náležitej odbornej starostlivosti nepodnikol žiadne právne kroky v usporiadaní tohto právneho vzťahu, teda nedohodol so žalobcom novú nájomnú zmluvu, neodkúpil od žalobcu predmetný pozemok, neponúkol mu na výmenu náhradný pozemok ani nezabezpečil vykonanie pozemkových úprav v primeranom čase.

19. Žalovaný sa voči žalobe bránil tvrdením, že nehnuteľnosť užíva na základe vecného bremena, ktoré vzniklo na základe zákona č. 66/2009 Z.z. Vychádzajúc z gramatického výkladu § 4 odsek 1 tohto zákona je zrejmé, že zákonodarca viaže vznik zákonného vecného bremena na dve právne skutočnosti, a to nadobudnutie účinnosti tohto zákona a neexistenciu iného zmluvne dohodnutého práva medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, pričom pre vznik zákonného vecného bremena vyžaduje kumulatívne splnenie oboch podmienok. Z časového hľadiska spája zákonodarca vznik zákonného vecného bremena výlučne s dňom účinnosti zákona (článok I. účinný dňom 1.7.2009) nerozširuje možnosť vzniku zákonného vecného bremena aj na iný okamih, resp. inú právnu skutočnosť, než je deň nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Pokiaľ by zákonodarca mal v úmysle upraviť právne vzťahy tak, ako to interpretuje žalovaný, namiesto slovného spojenia „ku dňu účinnosti“, bol by použil spojenie „odo dňa účinnosti“, resp. „počas účinnosti“. Keďže právna predchodkyňa žalobcu a žalovaný mali ku dňu účinnosti zákona právny vzťah upravený nájomnou zmluvou, zákon č. 66/2009 Z.z. na predmetný právny spor nemožno použiť.

20. Žalovaný taktiež namietal premlčanie nároku žalobcu. Žalobca sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia za obdobie od 26.7.2014 do 25.7.2016, subjektívna lehota na uplatnenie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 26.7.2017 do 25.7.2015 začala plynúť dňom 26.7.2015, žaloba bola podaná dňa 25.7.2016, argumentácia o premlčaní nároku žalobcu preto nie je dôvodná s poukazom na ustanovenie § 101 v spojení s § 107 Občianskeho zákonníka.

21. K právoplatnému rozhodnutiu Okresného súdu Prešov sp. zn. 12C/230/2011 je nutné uviesť, že v tomto spore bola posudzovaná predbežná otázka zákonného vecného bremena iným súdom, nebola však riešená vo výroku rozhodnutia. Riešenie otázky, ktorá nebola priamo predmetom sporu v inom konaní a o ktorej iný súd nerozhodoval vo výroku, hoci sa s ňou (ako s otázkou predbežnou) pre účely svojho rozhodnutia vysporiadal v odôvodnení svojho rozhodnutia, pre súd v inom konaní záväzná nie je (na porovnanie rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 32Cdo/4004/2011). O otázke, či vzniklo právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa v konaní 12C/230/2011 vôbec nerozhodovalo.

22. Závery znaleckého posudku znalca Ing. Y. nemožno použiť v tomto spore, nakoľko žalobca sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie nehnuteľnosti žalobcom, predmetom sporu nie je zriadenie vecného bremena. Napokon, v zmysle nálezu Ústavného súdu SR PL. ÚS 42/2015 je jednorazová náhrada za zariadenie vecného bremena neústavná a vlastníkovi nehnuteľnosti patrí opakovaná ročná náhrada.

23. Pri stanovení výšky sumy bezdôvodného obohatenia súd vychádzal z listinných dôkazov smerujúcich ku konštruktívnemu vyriešeniu tohto sporu, a to najmä zo znaleckého posudku Ing. K. Y.. Tento posudok stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti na sumu 28 600 eur. V zmysle rozhodovacej praxe, na ktorú bolo poukázané vyššie, je adekvátna hodnota ročného nájomného vo výške 10% z hodnoty nehnuteľnosti, čo je 2 860 eur ročne. Žalobca titulom bezdôvodného obohatenia požaduje od žalovaného sumu 2 500 eur ročne, teda sumu nižšiu než hodnotu ročného nájomného. Žalobca od takto vypočítanej sumy ročného nájomného odvodil sumu bezdôvodného obohatenia. Žalovaný v spore nepredložil žiadne dôkazy, ktoré by preukazovali inú sumu bezdôvodného obohatenia za obdobie od 26.7.2014 do 25.7.2016. Žalobca sa dôvodne domáha vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 2 500 eur ročne, teda 5 000 eur za obdobie od 26.7.2014 - 25.7.2016, preto súd jeho žalobe vyhovel a priznal mu požadovanú sumu, zohľadniac aj trhovú aspekt sporu.

24. Závery znaleckých posudkov Ing. Y., Ing. W. a znaleckého ústavu Technická univerzita nebolo možné aplikovať bezvýhradne, ale len podporne, nakoľko sa týkajú období rokov 2011-2014 a je všeobecne známou skutočnosťou, že ceny nehnuteľností a nájomov majú stúpajúcu tendenciu. Keďže žalobcom uplatnený nárok bol v súlade s obsahom predložených listinných dôkazov, resp. nebol v zjavnom rozpore s nimi, súd žalobe žalobcu vyhovel.

25. Napokon súd prvej inštancie vo vzťahu k náhrade trov konania uviedol, že žalovaný sa domáhal, aby súd pre prípad úspechu žalobcu v spore aplikoval ustanovenie § 257 CSP, podľa ktorého súd výnimočne neprizná nárok na náhradu trov konania, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa. V predmetnom spore neboli zistené ani tvrdené žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd nemal nárok na náhradu trov konania niektorej zo sporových strán priznať. Žalovaný je právnickou osobou, podľa zdroja finstat.sk v roku 2018 disponoval aktívami v sume 4 307 911 eur, náklady mal v sume 1 018 481, výnosy 1 101 963 eur, a výsledok jeho hospodárenia bol kladný vo výške 83 478 eur. K ukončeniu nájomnej zmluvy zo strany právnej predchodkyne žalobcu došlo z dôvodu neplatenia nájomného žalovaným a z dôvodu, že sa nedohodli na cene za predaj nehnuteľnosti. Žalovaný v spore nepreukázal, že by sa žalobca, resp. jeho právna predchodkyňa domáhali neprimeranej sumy za predaj nehnuteľnosti a minimálne od roku 2009 vedel, že sa oprávnený bude domáhať náhrady, resp. užívania svojej nehnuteľnosti a napriek tomu bol pasívny a nepodnikol potrebné právne kroky pre vyriešenie tejto situácie. Z uvedených dôvodov mal súd za to, že pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania nie je možné aplikovať ustanovenie § 257 CSP. Naproti tomu je žalobca fyzickou osobou, ktorý sa legitímne domáha ochrany svojho vlastníckeho práva, do ktorého mu žalovaný bez právneho dôvodu zasahuje, resp. bez poskytnutia finančnej náhrady.

26. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca bol v spore plne úspešný, za neexistencie dôvodov hodných osobitného zreteľa pre nepriznanie nároku na náhradu trov konania sporovým stranám, súd mu priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

27. Žalovaný v podanom odvolaní navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a žalobu v celom rozsahu zamietol.

28. Podstatu podaného odvolania tvorí názor odvolateľa spočívajúci v tom, že v danej veci nejde o nárok z protiprávneho stavu, ale o nárok, ktorý vyplýva vlastníčkovi trpiaceho pozemku zo zákonom predpokladaného stavu.

29. Podľa názoru odvolateľa, zákonné bremeno vzniklo účinnosťou zákona č. 66/2009 Z.z., no vlastníka dotknutej nehnuteľnosti obmedzilo vo výkone jeho vlastníckeho práva až dňom nasledujúcim po ukončení súkromnoprávneho vzťahu (zánikom tzv. iného práva) upraveného nájomnou zmluvou, jej jednostranným vypovedaním zo strany prenajímateľa.

30. Žalovaný v podanom odvolaní ďalej uviedol, že v prejednávanom spore v odvolacom konaní iste možno legitímne očakávať, že odvolací súd v časti týkajúcej sa aplikácie zákona č. 66/2009 Z.z. aplikuje právo inak a v súlade s vyššie uvedenými zásadami a princípmi, aj keď súvisiaci špeciálny právny predpis žiadnym spôsobom nerieši situáciu, ak v čase účinnosti tohto zákona nájomné právo existovalo, avšak po dni účinnosti tohto zákona z akýchkoľvek dôvodov toto zmluvne dohodnuté iné právo, v danom prípade právo nájomné, zaniklo.

31. Je tak nevyhnutne potrebné pred konečným posúdením veci, zaoberať sa zmyslom danej právnej normy a nielen zákonom špeciálnym. Je potrebné zaoberať sa a aplikovať aj tzv. generálny, či všeobecný zákon, a to základný civilný kódex - Občiansky zákonník a jeho ustanovenie § 128 ods. 1 a 2.

32. Odvolateľ zastáva názor, že zákonodarca iste sledoval podobný, či totožný cieľ, ako napr. v zákone č. 182/1993 Z.z. aj v zákone 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, ktorý sa týka aj problematiky, ktorú posudzuje a rozhoduje súd v tomto konaní. Aj s poukazom na zmysel právnej úpravy a cieľ sledovaný zákonodarcom pri konštituovaní práv zodpovedajúcich vecnému bremenu, teda tzv. zákonnému vecnému bremenu. Inou interpretáciou dotknutej právnej normy dôjde k priamemu popretiu zámeru zákonodarcu a popretiu zmyslu danej právnej úpravy zákonom 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, či aplikácie právneho poriadku, akoby pred účinnosťou tohto zákona.

Neakceptovanie takto uplatneného nároku nielen čo do výšky, teda nepriznanie požadovanej náhrady a zamietnutie žaloby žalobcu súdom, prichádza do úvahy aj z právneho dôvodu rozporu s dobrými mravmi, s čím sa už opakovane rozhodovacia súdna prax vyporiadala, vrátane nedávneho rozhodnutia ESLP zo dňa 02.07.2019.

33. Súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam vo vzťahu k výške priznaného nároku, keďže pri rozhodovaní vzal na zreteľ listinné dôkazy - znalecké posudky, ktoré uviedol v odôvodnení rozhodnutia a ktoré sa okrem iného týkali úplne iného rozhodného obdobia a sú neaktuálne a naopak, pri posudzovaní sporu nezohľadnil žalovaným predložený znalecký posudok znalca Ing. Y..

34. Výška stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti prezentovaná žalobcom a akceptovaná súdom však nekorešponduje s realitou, keďže samotné zadanie a aj znalecké posudky, z ktorých súd prvej inštancie vychádzal, pri rozhodovaní nevzali na zreteľ skutočnosť, že podľa platného územného plánu Obce N. v rozhodnom období pre toto súdne sporové konanie išlo a stále ide o športový areál, kde nie je podľa zákona prípustná individuálna bytová výstavba, a preto ako to uviedol Znalecký ústav Technickej univerzity v Košiciach, v znaleckom posudku, porovnávací metóda, ktorú použil znalec Ing. D. W. je neakceptovateľná a pre znalecké zisťovanie nepoužiteľná a znalec Ing. I. Y. mal aj podľa Ústavu zadanie len vo vzťahu k určeniu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a nič viac, čo aj podľa Ústavu pre správne zistenie (výšky renty) potrebné pre súdne konanie podľa žalobcom uplatneného nároku nestačí. Napokon odvolateľ uviedol, že súd sa výnimočnosťou a dôvodmi hodnými osobitného zreteľa v rozsudku zaoberal nedostatočne.

35. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného navrhol napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

36. Odvolací súd v zmysle zásad ustanovení § 379, § 380 a § 381 C.s.p. preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že žalovanej obci treba v súlade s osobitnou právnou úpravou v spornom období uznať právo užívať sporný pozemok z titulu vecného bremena, no za náhradu podľa trhových podmienok. (obdobne rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co 32/2019 zo dňa 21. mája 2019, ktorého právne závery odvolací súd, keďže sa týkajú obdobnej právnej veci, zvýrazní aj v tomto rozhodnutí).

37. Treba prisvedčiť odvolateľovi, čo zvýraznil v podanom odvolaní, že v odvolacom konaní vedenom na Krajskom súde v Prešove pod sp. zn. 6Co 32/2019, bola súdom vyriešená právna otázka vzniku práva zodpovedajúceho vecnému bremenu.

38. Odvolací súd v konaní, ktorého bol žalovaný stranou sporu rovnako na strane žalovaného, sp. zn. 6Co 32/2019, dáva odpoveď v podstate na všetky otázky kladené odvolateľom v podanom odvolaní.

39. Pre úplnosť je potrebné z uvedeného rozhodnutia citovať nasledovné:

40. „Spomínaný zákon č. 66/2009 Z.z. upravil vznik vecného bremena ako dočasné opatrenie aj k takto zaberaným pozemkom (športový areál), no len za stavu, že niet iného práva na užívanie pozemku (§ 4) cit.: „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, ktoré prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľnosti je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.“

41. Nemali by byť pochybnosti o tom, že na predmetný právny vzťah (športový areál, futbalové ihrisko) dopadá zákon č. 66/2009 Z.z. Jeho primárnym zmyslom a cieľom nebolo zriadiť zákonné vecné bremená, ale raz a navždy definitívne usporiadať vlastnícke vzťahy; okrem iného aj k pozemkom, na ktorých sú umiestnené športové areály, aby tak právny stav nahradil protiprávny stav vzniknutý užívaním cudzieho pozemku bez právneho dôvodu (náhradné pozemky alebo vyrovnanie v konaní o pozemkových

úpravách; § 2 cit. „ak sa neuplatní postup podľa ods. 1, usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou sa vykoná v konaní o nariadení pozemkových úprav podľa osobitného predpisu.“

42. Ochranu v podobe zákonného vecného bremena zákonodarca upravil len ako dočasnú zákonnú reguláciu, a to len pre prípad, že niet na strane vlastníka stavby iného práva. Zákonodarca teda evidentne nemienil vstupovať do vzťahov, v ktorých sa napr. „našla dohoda“ pri užívaní cudzieho pozemku (arg. slová „ak nemá vlastník stavby ... iné právo ...“; § 4 ods. 1.).

43. Predmetný pozemok, (rovnako ako v tejto právnej veci vedenej na OS Prešov pod sp. zn. 24C 144/2016) je na trávinatej časti futbalového ihriska a len z minimálnej časti zastavaný stavbou. Logickým výkladom treba za športový areál na účely § 1 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z.z. považovať tak pozemok žalobkyne, ktorý je bezprostredne zastavaný stavbou, ako aj časť pozemku, na ktorej je trávnatá časť ihriska. K areálu prirodzene patrí ihrisko a rovnako aj so športom súvisiace stavby, či rôzne zariadenia (porov. rozsudok Okresného súdu Prešov z 19.02.2015 č.k. 9C 195/2014-52).

44. Na obdobie, za ktoré žalobkyňa (v tejto veci žalobca) uplatňuje náhradu (od 01.07.2011 do 30.06.2014), (v tejto veci od 26.07.2014 do 25.07.2016) žiadne zmluvné právo zo zmluvy nedopadá, a preto tento priestor neistoty vyplňa zákonné vecné bremeno (ak nemá vlastník stavby ... dohodnuté iné právo, vzniká právo zodpovedajúce vecnému bremenu ...).

45. Môže sa zdať, že uvedený právny názor odporuje textu zákona, ktorý akoby zakladal zákonnú podmienku viažúcu sa výlučne na „prvú minútu“ nadobudnutia účinnosti zákona cit.: „ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo ...“. Odvolací súd je toho názoru, že zákonné vecné bremeno predstavuje určitú náhradu pre prípad neexistencie dohody, aby tak nastal stav právnej istoty, a to počas celej doby, až po konečné riešenie. Teda nielen pre „prvú minútu“ účinnosti zákona.

46. Odvolací súd prehodnotil právny názor, že zákonné vecné bremeno nevznikne (už nikdy), ak ku dňu účinnosti zákona existoval zmluvný vzťah, ktorého obsahom bolo právo dotknutý pozemok užívať. Odvolací súd tak postupuje z dôvodu, že použitím všetkých výkladových metód a nielen textuálneho (gramatického) výkladu je doslova neudržateľné lipnutie na texte zákona a niekedy vyznieva až absurdne. Teleologicky výklad (zmysel a cieľ zákona ratio legis) podporuje názor, podľa ktorého sa má ustanovenie § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. vykladať tak, že ak niet zmluvného práva užívať dotknutý pozemok, zo zákona vzniká právo obci užívať pozemok podľa práva z vecného bremena. Zmyslom zákona bolo pokryť obdobie právnej neistoty a chaosu, kým sa vzťahy definitívne nevyriešia buď nejakou adekvátnou náhradou alebo pozemkovými úpravami (§ 1).

47. Tento názor podporuje aj logický výklad, veď predsa by bolo nelogické, ak by napríklad jeden deň existencie nejakého zmluvného vzťahu v čase po nadobudnutí účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. zablokoval dôležitý cieľ zákona, ktorým bolo nahradiť bezprávie stavom právnej istoty až do vykonania definitívnych úprav, čo môže trvať celé roky. Logiku tiež má názor, že niet dôvodu zakladať vecné bremeno ex lege, ak existuje zmluva a contrario tam, kde zmluvy niet, tam vzniká riziko neistoty a ako riešenie zákonodarca upravil vecné bremeno. Navyše aj samotný gramatický výklad tomuto názoru neodporuje. Slová zákona „ku dňu účinnosti“ len indikujú favorizovanie zmluvného vzťahu a samozrejme, že nie zmluvného vzťahu z obdobia „ďaleko“ pred nadobudnutím účinnosti zákona, ale zmluvného vzťahu existujúceho v deň (... ku dňu ...) účinnosti zákona.

48. Správne postupoval súd prvej inštancie, keď žalobkyňu priznal náhradu za zaberaný pozemok. Rovnako správne postupoval, keď priznal rovnakú ochranu celému pozemku, ktorý je súčasťou športového areálu, nemali by byť pochybnosti, že predchodkyňa žalobkyne uzavrela nájomnú zmluvu a že ju aj ako celok v kontinuite s vôľou žalobkyne aj čo do plochy 920 m<sup>2</sup> (v tejto veci 1000 m<sup>2</sup>) vypovedala. Zo strany obce v podstate existovala akceptácia tohto postupu s návrhmi na riešenia.

49. V tomto smere žiadna zo strán sporu v čase dania výpovede nepochybovala o tom, že sa výpoveď dáva vo vzťahu k celému predmetu nájmu. Odvolací súd je toho názoru, že ak sa dáva výpoveď z nájmu a zo žiadnej skutočnosti nemožno vyvodiť, že sa touto výpoveďou sleduje vynechať nejaká časť predmetu nájmu, tak sa vypovedá nájom k predmetu nájmu tak, ako bol pôvodne dohodnutý. Ak medzi žalobkyňou a jej predchodkyňou je zhoda na vôli ukončiť nájomný vzťah k celému predmetu nájmu,

nemožno akceptovať žiadne vnucovanie inej predstavy a už vôbec nie zo strany nelegitimovaných osôb. Odvolací súd nevidí dôvod na odklon ani od aplikačnej praxe, podľa ktorej, ak sa vypovedá nájom a ak žiadnej časti predmetu nájmu sa nesleduje osobitný režim, tak sa výpoveď týka celého predmetu nájmu (porov. R 138/1954). Z uvedených dôvodov neboli splnené podmienky na priznávanie žiadneho nájomného, a to ani vo vzťahu k ploche 920 m<sup>2</sup> (v tejto veci 1000 m<sup>2</sup>).

50. Náhrada 1,50 eur za m<sup>2</sup> je aj podľa odvolacieho súdu s poukazom na znalecké závery o trhovej cene nehnuteľností a čiastku nižšiu ako je desatina ceny predmetného pozemku, ako primeraná. Žalobkyni zo zodpovednostného vzťahu tak spravodlivo prislúcha náhrada 4.698 eur (pozemok 1566 m<sup>2</sup> x 1,50 x 2 roky = 4.698 eur). Po odpočítaní už priznanej náhrady 1.938 eur tak prislúcha žalobkyni náhrada 2.760 eur. Odvolací súd sa stotožňuje aj s príslušenstvom, ktorému zodpovedá úrok z omeškania najmenej od 25.07.2004, kedy už ide o obdobie po výzve na plnenie.

51. Správne teda súd prvej inštancie zohľadnil trhový aspekt. Či už sú tu vzťahy ohľadne záhradkárskeho osád (viď. prípad Trenčianske Biskupice v. Slovenská republika) alebo veci regulovaného nájmu nájomných bytov, Európsky súd pre ľudské práva potvrdil dominantnú rolu trhu pri stanovovaní primeranosti náhrad za zaberanie pozemkov vlastníkov. Žalovaná obec zaberá pozemok žalobkyne a je spravodlivé, aby jej za to poskytla spravodlivú náhradu podľa stavu ponuky a dopytu na trhu v danom čase.

52. Aj pre obec by malo byť samozrejmosťou zaplatiť žalobkyni náhradu za zaberanie pozemku podľa podmienok v danom čase. Ak by išlo o vecné bremeno natrvalo, logiku by mal argument, že v nejaký moment vecné bremeno vzniklo a v ten istý moment vzniklo aj právo uplatniť náhradu za vznik vecného bremena a ktorá náhrada má povahu jednorazovej náhrady. Aj oceňovací predpis (porov. prílohu č. 3, F2/a vyhl. č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku) predpokladal v takomto prípade pri zistení jednorazovej hodnoty vecného bremena 10-násobok ročnej výhody. V predmetnej veci však ťažko možno konštatovať, na aký čas bude určené predmetné vecné bremeno, keďže je len dočasným riešením. Preto jednorazová hodnota vecného bremena podľa 20-násobku je problematická a treba vychádzať zo skutočnej doby trvania dočasného bremena až do prijatia definitívneho riešenia.“

53. Ak súd prvej inštancie v tejto veci priznal žalobcovi náhradu zo zodpovednostného vzťahu bezdôvodného obohatenia, podľa názoru odvolacieho súdu a v súlade s citovanými argumentmi v obdobnej veci vedenej na Krajskom súde v Prešove pod sp. zn. 6Co 32/2019, ktoré odvolací súd v celom rozsahu preberá, postupoval správne.

54. K ďalším odvolacím námietkam treba uviesť, že ak súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí vychádzal zo záveru znaleckého posudku znalca Ing. K. Y., ktorý v závere znaleckého posudku uviedol, že všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 30.06.2015, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou“, pričom žalovaný, ako to konštatuje v odôvodnení svojho rozhodnutia súd prvej inštancie, nepredložil žiadne dôkazy, ktoré by preukazovali inú sumu bezdôvodného obohatenia v rozhodnom období, nemožno tomuto postupu nič vyčítať.

55. Čo sa týka výroku o náhrade trov konania, tento súd prvej inštancie náležitým spôsobom odôvodnil a odvolací súd sa v celom rozsahu s uvedeným odôvodnením stotožňuje.

56. S prihliadnutím na uvedené odvolací súd postupom vyplývajúcim z ustanovenia § 387 C.s.p. rozsudok ako vecne správny potvrdil.

57. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ust. § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s ust. § 255 ods. 1 C.s.p.

58. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

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

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