

Súd: Okresný súd Košice II
Spisová značka: 25C/40/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120297929
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 10. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jana Koščová
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2020:6120297929.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou Mgr. Janou Koščovou v spore žalobcov G. X.B.: N. X., Y.. XX.X.XXXX, E. F. XX, XXX XX R., G. X.B.: A. L., Y.. XX.XX.XXXX, E. N.B. XX, R., G. X.B.: N. L., Y.. XX.X.XXXX, E. Ž. X, R., právne zastúpených : JUDr. Tomáš Čverčko, advokát, Čajakova 5, Košice, proti žalovanému: Mesto Košice, IČO: 00 691 135, Trieda SNP 48/A, Košice, v konaní o zaplatenie 6713,65 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom v 1. až 3.rade spoločne a nerozdielne sumu 6.713,65 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 6.713,65 Eur od 3.6.2020 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

V prevyšujúcej časti úrokov z omeškania žalobu zamieťa.

Žalobcovia majú voči žalovanému právo na náhradu trov konania v celom rozsahu spoločne a nerozdielne.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1. až 3.rade žalobou podanou súdu dňa 14.5.2020 žiadali, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcom 6713,65 Eur s 5 % úrokom ročne zo sumy 6713,65 Eur od 14.5.2018 do zaplatenia, ako aj náhradu trov konania.

Žalobu odôvodnili skutočnosťou, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi pozemkov parcely registra „C“ č. 4311/65, č. 4311/68, č. 4311/69, č. 4311/72, č. 4311/75, č. 4311/79, č. 4311/83, č. 4312/59, zapísané na LV č. XXXXX v katastrálnom území Košice - Západ vedeného Katastrálnym úradom Košice, správa katastra Košice, a to v podiele 1/4, 2/54, 2/36 a 1/18 z celku. Žalovaný užíva predmetné pozemky od roku 1957, kedy začal na uvedených pozemkoch realizovať výstavbu verejnej zelene, ktorá skutočnosť vyplýva aj z LV č. XXXXX, kde je stanovený spôsob užívania pozemku a predovšetkým z listín Magistrátu mesta Košice, ako aj z pozvánky zo dňa 18.3.2016, kde Mesto uviedlo, že funkčné využitie parciel v zmysle platného územného plánu je pre ne definovaná ako funkcia verejnej zelene. V zmysle strategického dokumentu mesta Košice, Miestneho územného systému ekologickej stability schváleného Uznesením č. 811/2013 je táto lokalita špecifikovaná ako mestské biocentrum regionálneho významu. Žalobcovia vyzývali niekoľkokrát žalovaného k vysporiadaniu vzájomných vzťahov, k uzavretiu dohody o náhrade za užívanie pozemkov nedošlo z dôvodu odmietavého postoja žalovaného. Žalobcovia boli preto nútení domáhať sa vydania bezdôvodného obohatenia získaného žalovaným na ich úkor súdnou cestou, pričom bezdôvodné obohatenie uplatňujú vo výške nájmu 5,230 Eur/m² za obdobie od 14.5.2018 do 13.5.2020 v celkovej výške 641,35 m², čo predstavuje spolu sumu 6713,65 Eur (5,234 Eur x 641,35 m², t.j. 3356,82 Eur na rok).

2. Žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu Okresného súdu Banská Bystrica vydanom v konaní pod sp.zn. 9Up 773/2020 uviedol, že nesúhlasí so žalobou žalobcu, žiada žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Poukázal na okolnosť, že územný plán nenariaďuje ani neumožňuje verejnosti, aby žalované pozemky vo vlastníctve žalobcov voľne užívala, je len na žalobcoch ako s predmetnými pozemkami naložia. Na sporných nehnuteľnostiach sa nenachádzajú žiadne plochy využívané verejnosťou na rekreáciu či iné využitie, na predmetných pozemkoch nie je daná ich využiteľnosť verejnosťou ani na tento účel neslúžia. Ak neexistuje užívanie pozemkov v spoluvlastníctve žalobcov verejnosťou, nie je dôvod na plnenie z titulu bezdôvodného obohatenia. Žalobcovia užívanie ich pozemkov nijako v konaní nepreukázali. Okolnosť, že lokalita je v zmysle miestneho územného systému ekologickej stability definovaná ako mestské biocentrum regionálneho významu nijako neobmedzuje žalobcov, uvedený dokument nezavádza na vystavení, existujúci stav nijakým spôsobom nemení. K znaleckému posudku predloženého žalobcami č. 3/2018 vypracovaného znalcom Ing. Matejom Špakom uviedli, že žalovaný nesúhlasí s použitou dobou návratnosti, ktorú znalec stanovil v trvaní 15 rokov. Podľa názoru žalovaného i v prípade pozemkov vo vlastníctve žalobcov je možné uvažovať o návratnosti v trvaní 30, nanajvýš 25 rokov, keďže nie je predpoklad, že by tieto pozemky boli rovnako výnosné ako pozemky v centre mesta. Žalovaný zároveň predložil znalecký posudok č. 12/2017 zo 14.2.2017 vypracovaného znalcom Ing. Jurajom Lakomým, kde stanovil všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov v lokalite Borovicový háj na sumu 3,637 Eur/m² a kúpne zmluvy uzatvorené medzi žalovaným ako kupujúcim a jednotlivými vlastníkami nehnuteľností pozemkov v lokalite Borovicový háj ako predávajúcimi v zmysle ktorých bola dohodnutá kúpna cena pozemkov za m² - 69,61 Eur.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe zo dňa 16.7.2020 uviedol, že stavebné pozemky v okolí lokality, kde sa nachádzajú pozemky vo vlastníctve žalobcov sa možno predávajú za vyššie ceny, avšak hodnota pozemku, ktoré sú v zmysle územného plánu definované ako verejná zeleň je 69,61 Eur na m². Túto skutočnosť relevantne preukazujú viaceré kúpne zmluvy, ktoré žalovaný uzatvoril s vlastníkami pozemkov koncom roka 2019, kde bola dohodnutá kúpna cena 69,61 Eur. Ak by znalec uplatnil porovnávaciu metódu, musel by vychádzať z týchto kúpnych zmlúv, a nie z kúpnych zmlúv na pozemky, ktoré svojou povahou, druhom ani polohou nezodpovedajú žalovaným pozemkom. Na základe uvedeného súd by nemal vychádzať zo záverov znaleckého posudku predloženého žalobcami.

4. Žalobca navrhol vykonanie dokazovania v konaní znaleckým posudkom č. 3 vypracovaného znalcom Ing. Matejom Špakom na preukázanie výšky nájomného za pozemky vo vlastníctve žalobcov, výzvu na úhradu dlžnej sumy bezdôvodného obohatenia za žalované obdobie roky 2018 až 2020 vo výške 5,234 Eur/m² zo dňa 14.4.2020 adresované žalovanému doporučene, kópiu doručeny predžalobnej výzvy, Pozvánku mesta Košice zo dňa 18.3.2016.

5. Súd oboznámil znalecké posudky znalcom Ing. Ladislava Pražmu vypracovaného v konaní na OS Košice II pod sp.zn. 24C 52/2018, znalecký posudok Ing. Lucie Brinckovej č. 45/2019 ohľadne pozemkov parcel. č. 4354/6, obec Košice - Západ, katastrálne územie Terasa, znalecký posudok z obsahu odôvodnenia rozsudku č.k. 16C 52/2016-261 znalca Ing. Juraja Lenčáka.

6. V konaní medzi stranami sporu nebola sporná okolnosť vlastníckeho práva žalobcov k pozemkom parcely registra „C“ č. 4311/65 - druh ostatná plocha o výmere 961 m², parcely registra „C“ č. 4311/68 - druh ostatná plocha o výmere 96 m², parcely registra „C“ č. 4311/69 - druh ostatná plocha o výmere 473 m², parcely registra „C“ č. 4311/72 - druh ostatná plocha o výmere 53 m², parcely registra „C“ č. 4311/75 - druh ostatná plocha o výmere 196 m², parcely registra „C“ č. 4311/79 - druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 49 m², parcely registra „C“ č. 4311/83 - druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 122 m², parcely registra „C“ č. 4312/59 - druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 149 m², v podieloch 1/4, 2/54, 2/36 a 1/18 z celku zapísané na LV č. XXXXX v katastrálnom území Košice - Západ vedeného Katastrálnym úradom Košice, Správa katastra Košice. Uvedené vlastníctvo žalobkyne v 1.rade v podiele 2/12, žalobkyne v 2.rade v podiele 1/18 a žalobkyne v 3.rade v podiele 1/12 preukazuje aj výpis z LV č. XXXXX z katastra nehnuteľností Úradu geodézie a kartografie a katastra SR vytvorený cez katastrálny portál pre okres Košice II, obec Košice - Západ, katastrálne územie Terasa predložený žalobcom v konaní.

7. V danom prípade medzi stranami sporu bola sporná okolnosť vzniku bezdôvodného obohatenia zo strany žalovaného vzhľadom na žalovaným namietanú skutočnosť, že žalobcovia nepreukázali užívanie pozemkov v ich spoluvlastníctve verejnosťou a samotný dokument územný plán nenariaďuje ani

neumožňuje verejnosti, aby pozemky vo vlastníctve žalobcov voľne užívala. Zároveň v zmysle miestneho územného systému ekologickej stability je lokalita definovaná ako mestské biocentrum regionálneho významu, čo však nestavuje, že sa daná lokalita má využívať ako verejné priestranstvo.

8. Súd vychádzal z už doterajšej súdnej praxe, v rámci ktorej jednotlivými rozhodnutiami bolo konštatované, že vlastníci pozemkov neudelili súhlas k užívaniu pozemkov v ich vlastníctve ako verejnej zelene, pričom v zmysle ust. §128 Občianskeho zákonníka je vlastník povinný strpieť, ak v stave núdze alebo naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak a v zmysle ust. § 128 ods. 2 OZ je možné vo verejnom záujme vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu. Ak teda pozemky vo vlastníctve žalobcov neboli vo verejnom záujme vyvlastnené, sú žalobcovia ako vlastníci pozemkov povinní strpieť obmedzenie svojho vlastníckeho práva užívaním pozemkov v ich vlastníctve pre potreby všetkých ako verejné priestranstvo - verejný záujem ale za náhradu. Žalovaný má záujem a trvá na zachovaní Borovicového hája ako biocentra, k zmene územného plánu nedošlo a poveril správcu (Správu mestskej zelene) správou predmetnej nehnuteľnosti (rozhodnutie Krajského súdu Košice sp.zn.2Co 103/2017, rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 5Co 248/2016).

9. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že žalovaný v spornom období od 14.5.2018 do 13.5.2020 užíval pozemky vo vlastníctve žalobcov, pretože vzhľadom na charakter pozemkov a existenciu lesného biotopu (Borovicový háj) tieto plnia funkciu verejnej zelene, čím žalovaný plní svoje verejné funkcie súvisiace s uspokojovaním potrieb verejnosti. Pokiaľ žalovaný predmetné pozemky vzhľadom na existenciu Borovicového hája užíval a vlastnícke právo žalobcov bolo týmto obmedzené bez poskytnutia primeranej náhrady, tak sa bezdôvodne obohatil a žalobcom v súlade s ust. § 451 a § 456 Občianskeho zákonníka vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia súd vychádzal zo záverov znaleckých posudkov Ing. Lucie Brinckovej, Ing. Vladislava Pražmu a Ing. Juraja Lenčáka, pričom v zmysle záverov znaleckého posudku č. 45/2019 Ing. Lucie Brinckovej vypracovaného v konaní OS Košice II sp.zn. 25C 50/2018 boli hodnotené pozemky v lokalite Borovicového hája za obdobie od 6.5.2016 do 5.5.2018 s určením ceny nájmu 5,075 Eur/m² pri použití metódy výpočtu. V zmysle záverov znaleckého posudku Ing. Vladimíra Pražmu vypracovaného v konaní OS Košice II pod sp.zn. 24C 52/2018 predstavoval nájom za pozemky parcely č. 4311/48, 50, 52, 55, 56 a 58 zapísaných na LV č. XXXXX katastrálne územie Terasa metódou výpočtu 5,075 Eur/m², pričom bolo hodnotené obdobie do 4.5.2018 a zároveň v zmysle znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. Jurajom Lenčákom v konaní OS Košice II sp.zn. 16C 52/2016, kde znalec vychádzal z cien pozemkov parcel č. 4311/1, 37, 38, 46, 48, 50, 55, 56, 58 v katastrálnom území Košice Západ, zapísaných na LV č. XXXXX bola určená výška nájomného 5,234 Eur/m² za obdobie rokov 2014 až 2016.

Podľa ust. § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa ust. § 451 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.

Podľa ust. § 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.

Podľa ust. § 458 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. (2) S predmetom bezdôvodného obohatenia sa musia vydať aj úžitky z neho, pokiaľ ten, kto obohatenie získal, nekonal dobromyseľne. (3) Ten, kto predmet bezdôvodného obohatenia vydáva, má právo na náhradu potrebných nákladov, ktoré na vec vynaložil.

10. Súd dospel k záveru, že žalovaný pozemky vo vlastníctve žalobcov za žalované obdobie užíval, pričom vlastnícke právo žalobcov bolo obmedzené a týmto vzniklo v súlade s ust. § 451 a

456 Občianskeho zákonníka nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, preto priznal žalobcami požadovanú výšku bezdôvodného obohatenia vychádzajúc z nimi požadovanej výšky ceny nájomného na m², ktorá korešponduje so záverom znaleckého posudku vypracovaného v konaní vedenom na OS Košice II pod sp.zn. 16C 52/2016 Ing. Jurajom Lenčákom, kde bolo stanovené nájomné 5,234 Eur/m². Súd mal za to, že v tomto znaleckom posudku boli hodnotené parcely najbližšie k parcelám vo vlastníctve žalobcov, pričom nájomné bolo určované za obdobie rokov 2014-2016, ktoré predchádza žalovanému obdobiu v tomto konaní a je všeobecne známe, že hodnota pozemkov v posudzovanej lokalite má stúpajúcu nie klesajúcu tendenciu. Výšku takto stanoveného nájomného súd považoval za primeranú, pričom znalecký posudok č. 3 Ing. Mateja Špaka vychádzal z údajov doby návratnosti investícií 15 rokov, znalecký posudok Ing. Lucie Brinckovej s dobou návratnosti investície v dĺžke 20 rokov, znalecký posudok Ing. Juraja Lenčáka s dobou návratnosti 20 rokov.

11. Súd ako menej vierohodné vyhodnotil závery znaleckého posudku predloženého žalovaným v konaní č. 12/2017, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Lakomým a ktorý stanovil hodnotu nájmu pozemkov parcel. č. 4311/5, /28, /29, /30, /31-36, /39, /42,44,45,46, parcely č. 4009/1, č. 4300/5 a 4300/20 v lokalite Borovicový háj vo výške 3,637 Eur/m² pri predpokladanej návratnosti investícií 25 rokov, keďže toto hodnotenie je v rozpore s vyššie uvedenými znaleckými posudkami vypracovanými v konaniach o vydanie bezdôvodného obohatenia za lokalitu Borovicový háj, kde už bolo rozhodnuté (v prípade rozhodnutia vo veci vedenej na OS Košice II pod sp.zn. 16C 52/2016 právoplatne - rozhodnutie potvrdené Krajským súdom v Košiciach).

12. Na základe uvedeného vychádzajúc aj z doterajšej súdnej praxe pri rozhodovaniach o výške nájomného v lokalite Borovicový háj súd priznal žalobcom nimi požadovanú výšku nájomného za žalované obdobie od 14.5.2018 do 13.5.2020 za celkovú výmere 641,35 m² pri cene 5,234 Eur/m², čo predstavuje sumu 6713,65 Eur (5,234 eur x 641,35 m², t.j. 3356,82 Eur na rok).

13. Pokiaľ žalovaný v konaní predložil kúpne zmluvy o predaji pozemkov v lokalite Borovicový háj, v zmysle ktorých bola dohodnutá medzi vlastníkmi uvedených pozemkov a žalovaným ako kupujúcim kúpna cena pozemkov na 69,61 Eur/m², súd neprihliadal pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia zodpovedajúcej nájmu na predmetné údaje o hodnote pozemkov, keďže tieto ceny boli stanovené dohodou zmluvných strán a nezodpovedajú výške stanovenej znaleckými posudkami, na ktoré súd v tomto konaní prihliadal.

Podľa ust. § 517 ods. 2 OZ, 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.

Podľa ust. § 3 vládneho nariadenia SR č. 87/1995 Z.z., výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

14. Nakoľko v danom prípade bola výzva žalobcov na úhradu bezdôvodného obohatenia doručená žalovanému pred uplynutím doby, za ktoré požaduje bezdôvodné obohatenie, súd priznal žalobcom nárok na úroky z omeškania za vydanie bezdôvodného obohatenia od 2.dňa nasledujúceho po doručení žaloby žalovanému, t.j. od 3.6.2020 do zaplatenia vo výške v súlade s citovaným zákonným ustanovením a Vládnym nariadením SR č. 87/1995 Z.z. V prevyšujúcej časti úrokov z omeškania súd žalobu zamietol.

Podľa ust. § 255 ods. 1,2 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

15. Žalobcovia mali plný úspech v istine uplatnenej v konaní, súd v súlade s citovaným zákonným ustanovením rozhodol, že žalobcovia majú voči žalovanému právo na náhradu trov konania v celom rozsahu spoločne a nerozdielne, keďže žalovaný neuviedol žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle ust. § 257 C.s.p. pre nepriznanie práva na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresný súd Košice II v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v zmysle ust. § 362 ods. 1 C.s.p. v troch písomných vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 C.s.p. - ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (odvolací návrh).

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

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 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 (§ 365 ods. 1 C.s.p.)

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, žalobca má právo podať návrh na výkon exekúcie podľa Exekučného poriadku.