

Súd: Okresný súd Košice II  
Spisová značka: 25C/54/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118275654  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jana Koščová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2020:6118275654.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou Mgr. Janou Koščovou v spore Ž. J. X.Z.: E. Y., P. XX.X.XXXX, Y. E. XXX, J. X.Z.: N. U., P. X.XX.XXXX, Y. Č. X, U., J. X.Z.: N. X., P. XX.X.XXXX, Y. Y. XX, U., J. X.Z.: J. Y., P. XX.X.XXXX, Y. I. XX, U., J. X.Z.: D. Y., P. XX.XX.XXXX, Y. H. X, U., J. X.Z.: U. I., P. XX.X.XXXX, Y. Č. XX, U., J. X.Z.: M. G., P. XX.X.XXXX, Y. Ž. XX, U., všetci právne zastúpení JUDr. Tomášom Čverčkom, advokátom, so sídlom Čajakova 5, Košice, proti žalovanému: Mesto Košice, Trieda SNP 48A, Košice, IČO: 00691135, o zaplatenie 5098,57 Eur takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v 1. rade 528,333 Eur s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 528,333 Eur od 27.1.2018 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni v 2. rade 528,333 Eur s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 528,333 Eur od 27.1.2018 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni v 3. rade 528,333 Eur s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 528,333 Eur od 27.1.2018 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni v 4. rade 528,333 Eur s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 528,333 Eur od 27.1.2018 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

V. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni v 5. rade 528,333 Eur s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 528,333 Eur od 27.1.2018 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

VI. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni v 6. rade 528,333 Eur s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 528,333 Eur od 27.1.2018 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

VII. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni v 7. rade 704,444 Eur s 5% úrokom z omeškania ročne zo sumy 704,444 Eur od 27.1.2018 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

VIII. Žalobcovia v 1. a ž 7.rade majú voči žalovanému právo na náhradu trov konania v celom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1. až 7.rade podaním doručeným súdu dňa 11.7.2018 žiadali, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 5098,57 Eur a náhrady trov konania.

Žalobu odôvodnili skutočnosťou, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi pozemkov - E. Z. „. Č.. XXXX/XX A. J.D. XX D., E. Č.. XXXX/XX - I. A. E. A. J. XXX D., E. Z. „. Č.. XXXX/XX, I. A. E. A. J. XXX D., E. Z. „. Č.. XXXX/XX, I. A. E. A. J.D. XXX D., E. Z. „. Č.. XXXX/XX, I. A. E. A. J. XXX D., E. Z. „. Č.. XXXX/XX, I. V. E. A. J. XX D., E. Z. „. Č.. XXXX/XX, I. V. E. A. J.Ý. XX D., E. Z. „. Č.. XXXX/XX, I. V. E. A.

J. XX D., E. Z. „, Č.. XXXX/XX, I. V. E. A. J. XXX D., V. P. O. Č.. XXXXX J. U. Ú. U. - V., J. U. Ú. U., H. U. U. J. E. X/X N. X/XX V. W.. E. E. H. J. J. Ž. S. I., V. M. E. I. D. E. H. E.. Ž. M. S. A. Z. XXXX, U. V. P. S. E. Z. J. J. V., U. H. J. V. O. Č.. XXXXX, U. G. H. H. M. S. J. E. N. E. V. O. D. D. U., N. N. V. E. V. I. XX.X.XXXX, U. D. S., Ž. B. J. E. J. V. E. Ú. E. L.-H. I. N. U. G. E. P. I. B. J. V.. J. V. H. I. D. U. -D. Ú. H. T. H. H. S. Č.. XXX/XXXX MZ je táto lokalita špecifikovaná ako Mestské biocentrum regionálneho významu BC- RM. Žalobcovia vyzývali niekoľkokrát žalovaného k usporiadaniu vzájomných vzťahov, k uzavretiu dohody upravujúcej náhrady za užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobcov, ktorých je žalovaný užívateľom, nedošlo. Naposledy tak bolo listom zo dňa 22.1.2018. Žalobcovia poukázali na ust. § 123 a 451, 456 Občianskeho zákonníka, na čl. 20 ods. 4 Ústavy, na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo 52/2009 a nález Ústavného súdu SR sp.zn. III ÚS 237/09, ktorý hovorí na rozdiel od vyvlastnenia, kde môže dôjsť k jednorázovému vyplateniu náhrady, pri nútenom obmedzení možno uvažovať o opakovaných platbách primeranej náhrade počas trvania núdzového obmedzenia.

2. Žalobcovia na preukázanie svojich tvrdení predložili Výpis z LV č. XXXXX, katastrálne územie Západ, Pozvánka zo dňa 18.3.2016.

3. Žalovaný v odpore voči platobnému rozkazu Okresného súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 34Up 315/2018 uviedol, že pointa územného plánu je to, že hovorí na čo je to - ktoré územie vhodné, neurčuje vlastnícke vzťahy, neustanovuje režim a nekonkretizuje spôsoby jeho využitia. Ak si majitelia určia režim, že tam pustia ľudí iba v určitých hodinách a len tých, ktorí zaplatia vstupné, stále je to verejnosť, ktorá to bude využívať. Územný plán nenariaďuje, neumožňuje verejnosti, aby pozemky vo vlastníctve žalobcov voľne užívala, je len na žalobcoch ako s predmetným pozemkoch naložia. Tým, že územný plán definuje lokalitu, v ktorých sa sporné nehnuteľnosti nachádzajú ako verejnú zeleň, nebolo v danom území zriadené verejné priestranstvo. Na sporných nehnuteľnostiach sa nenachádzajú žiadne plochy využívané verejnosťou na rekreáciu a podobné využitie, teda na daných pozemkoch nie je daná ich využiteľnosť verejnosťou ani na tento účel neslúžia. Ak teda neexistuje užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobcov verejnosťou, nie je dôvod na plnenie z titulu bezdôvodného obohatenia žalovaného. Žalobcovia nepreukázali, že pozemky v ich vlastníctve sú užívané verejnosťou. Ako žalobcovia uvádzajú v zmysle miestneho územného systému ekologickej stability je uvedená lokalita definovaná ako mestské biocentrum regionálneho významu. Uvedený dokument nijako neobmedzuje žalobcov, keďže jeho podstatou je len zdokumentovanie vyjadrenie ekologickej kvality skúmaných lokalít. Uvedený dokument nezavádza nový stav a neexistujúci stav nijakým spôsobom nemoní, len ho dokumentuje a žiadnym spôsobom neurčuje danú lokalitu na užívanie verejnosťou. Miestny územný systém ekologickej stability neustanovuje, že sa má daná lokalita využívať ako verejné priestranstvo. Obdobne tak nie je uvedené ani v Územnom pláne hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice. Žalovaný namieta nesprávnosť znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. Matejom Špakom. Nesúhlasí s použitou dobou návratnosti, ktorú znalec stanovil v trvaní 15 rokov. V zmysle platnej vyhlášky možno stanoviť obdobie návratnosti v rozmedzí 15 až 40 rokov, pričom doba návratnosti v trvaní 15 rokov sa používa pre pozemky s najvyšším výnosom, spravidla v centre mesta. V prípade pozemkov evidovaných na O. Č.. XXXXX možno uvažovať o návratnosti v trvaní 30 nanajvyš 25 rokov, keďže z hľadiska návratnosti nie je predpoklad, že by tieto pozemky boli rovnako výnosné ako pozemky v centre mesta. Žalovaný predložil znalecký posudok znalca Ing. Lakomého č. 12/2017. Uvedeným znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností nájmu pozemkov T. Č.. XXXX V. P. O. Č.. XXXXX J. U. Ú. X., V. O. J. Č.. XXXXX N. D. E. V. H. Z. T. N. Z. W. U. G. V., Ž. E. E. T. Č.. XXXX G. X. H. E. E. T. P. O. Č.. XXXXX, z toho dôvodu má žalovaný za to, že znalecký posudok č. 12/2017 je relevantným dôkazom preukazujúcim všeobecnú hodnotu nájmu mernej hodnoty pozemkov evidovaných na O. Č.. XXXXX. Zároveň žalovaný uviedol, že žalovanému nebola doručená faktúra ohľadom uplatňovaného nároku a že tento neeviduje v účtovníctve, z toho dôvodu ho nepovažuje za dôvodný.

4. Podaním zo dňa 26.6.2018 žalobca vo vyjadrení k odporu žalovaného uviedol, že podľa znaleckého posudku vypracovaného Ing. Ivanom Lakomým a znaleckému posudku znalca Ing. Mateja Špaka je rozdiel v cene nájmu vo výške 2,89 Eur. Znalec Ing. Lakomý vychádzal z údajov, ktoré nezodpovedajú znaleckým posudkom vzťahujúcim sa na túto lokalitu. Znalec stanovil dĺžku nájmu na obdobie 25 rokov, čo však nezodpovedá pozemkom, ktoré sa nachádzajú v centre mesta. Doba 25 rokov sa vzťahuje na poľnohospodárske pozemky a nie na pozemky, ktoré majú charakter ostatných pozemkov ako je to v prípade žalobcov. Taktiež sa jedná o pozemky, ktoré boli určené na výstavbu rodinných domov, bytov, avšak mesto Košice zmenilo charakter uvedených pozemkov na verejnú zeleň. Ďalšou skutočnosťou je že znalec Ing. Lakomý vychádzal z úrokovej miery 0,73 % ročne, čo však nezodpovedá žiadnej

úrokovej miere akú v súčasnosti banky poskytujú na trhu a aké poskytovali za obdobie rokov 2016 až 2018. Ako už sám znalec uvádzal v posudku, zoberal do úvahy úrokovú sadzbu za rok 2016, avšak žalované obdobie sa týka rokov 2016 až 2018. V roku 2016 boli ročné termínované vklady vo výške 2 % ročne, čo má zásadný vplyv na výšku nájmu, čo uvádza aj znalecký posudok znalca Ing. Mateja Špaka. Doba návratnosti je stanovená v rozmedzí medzi 15-20 rokov, nakoľko vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 495/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku stanovuje koeficient jednotlivých povyšujúcich a ponížujúcich faktorov. Z uvedeného je zrejmé, že je len na znalcovi, aby tento určil či sa na predmetný pozemok vzťahuje koeficient povyšujúcich faktorov alebo sa nevzťahuje. V znaleckom posudku znalec určil koeficient povyšujúcich faktorov na 1,45, čo je o 0,15 viac ako určil znalec Ing. Lakomý. Znalec Ing. Špak určil koeficient strednej vybavenosti na 1,10 a znalec Ing. Lakomý na 1,2. Pred zmenou využitia územia v roku 2013 bola lokalita pozemky vo vlastníctve žalobcov určená na výstavbu. Na uvedenú lokalitu bolo v roku 2003 vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby, a to športovo-rekreačných komplexov a budov, a to za účelom podnikania a teda dosahovania zisku. Z uvedeného je zrejmé, že táto lokalita bola určená na výstavbu a teda o túto lokalitu bol jednak zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu možnosti dosahovania zisku alebo inej výhody podnikania. Práve konaním žalovaného, ktorý rozhodnutím Mestského zastupiteľstva zmenil územný plán v dôsledku ktorého sa táto lokalita stala verejnou zeleňou, de iure obmedzil žalobcov v ich vlastníckom práve a teda žalobcovia sú obmedzení v predmete vlastníctva. Pokiaľ ide o výšku bezdôvodného obohatenia, táto je v súlade so znaleckým posudkom č. 6/2018, teda dokonca v súlade so správaním žalovaného, ktorý prenajíma pozemky, ktoré sú verejnou zeleňou za sumy omnoho vyššie ako si dal urobiť znalecký posudok Ing. Ivanom Lakomým, napr. na KVP doteraz mesto Košice- žalovaný prenajímal pozemky - zeleň vyššieho občianskeho vybavenia za 9,15 Eur/m<sup>2</sup>. Ceny pozemkov, ktoré znalci stanovujú na sumu 60 Eur/m<sup>2</sup> mestské zastupiteľstvo schvaľuje na odpredaj za sumu 80 % vyššiu, t.j. až na sumu 100 Eur/m<sup>2</sup> až 110 Eur/m<sup>2</sup>, pričom uvedené pozemky sa nachádzajú na periférii Košíc a Borovicový háj sa nachádza vo vyhľadávanej a lukratívnej lokalite zastavanej rodinnými domami, kde sa m<sup>2</sup> predáva za 250 Eur/m<sup>2</sup>.

5. Súd uznesením č.k. 25C 54/2018-303 zo dňa 15.3.2019 zo pokračoval v konaní s dedičom po zomrelom poručiteľovi - žalobcovi v 1.rade N. Y.É., N. X. H. E. Y., P. XX.X.XXXX, Y. E. XXX.

6. Súd uznesením č.k. 25C 54/2018-451 zo dňa 11.10.2019 pokračoval v konaní s dedičom po zomrelom poručiteľovi - žalobcom v 5.rade D. Y., N. X. H. J. Y., Z. O., P. XX.X.XXXX.

7. Na základe späťvzatia časti žaloby žalobcom, súd v konaní v časti o zaplatenie 1224,128 Eur zastavil.

8. Podaním zo dňa 24.9.2019 žalobcovia žiadali pripustiť zmenu žaloby. Poukázali na okolnosť, že podľa znaleckého posudku č. 45/2019 bola stanovená suma nájmu na 5,54 Eur/m<sup>2</sup> na rok, zoberali žalobu v časti nad 5 Eur/m<sup>2</sup> dňa 13.6.2019 späť a navrhli zmeniť žalobu tak ako ju súd pripustil v znení podľa uznesenia č.k. 25C 54/2018-451, a to

Pripúšťa zmenu žaloby v znení: Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v 1. rade E. Y. sumu 528,333 eur s 5% ročným úrokom z omeškania od 27.1.2018 do zaplatenia

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v 2. rade N. U. sumu 528,333 eur s 5% ročným úrokom z omeškania od 27.1.2018 do zaplatenia.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v 3. rade U. I. sumu 528,333 eur s 5% ročným úrokom z omeškania od 27.1.2018 do zaplatenia.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v 4. rade G. M. sumu 704,444 eur s 5% ročným úrokom z omeškania od 27.1.2018 do zaplatenia.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v 5. rade Valérii Borovskej sumu 528,333 eur s 5% ročným úrokom z omeškania od 27.1.2018 do zaplatenia.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v 6. rade N. X. sumu 528,333 eur s 5% ročným úrokom z omeškania od 27.1.2018 do zaplatenia.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v 7. rade D. Y. sumu 528,333 eur s 5% ročným úrokom z omeškania od 27.1.2018 do zaplatenia.

9. Medzi stranami sporu nebolo sporné tvrdenie žalobcu o vlastníctve nehnuteľností žalobcov, za ktoré v konaní požadujú bezdôvodné obohatenie, pričom títo žiadajú o vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 9.5.2016 do 8.5.2018.

10. V zmysle Znaleckého posudku č. 1 vypracovaného Ing. Matejom Špakom predloženého v konaní žalobcami predstavovala ku dňu vypracovania znaleckého posudku ku dňu 30.4.2018 cena nájmu za pozemky vo vlastníctve žalobcov 6,58 Eur/m2.

11. Zo Znaleckého posudku č. 12/2017 vypracovaného Ing. Ivanom Lakomým, predloženého v konaní žalovaným vyplýva stanovenie ceny nájmu za pozemky v obci Košice - V., U. Ú. X. V. P. O. Č.. XXXXX (lokalita Borovicový háj) v sume 3,637 Eur/m2, pričom dátum, ku ktorému bol vypracovaný znalecký posudok je 14.2.2017.

12. V zmysle záverov Znaleckého posudku č. 45/2019 vypracovaného v konaní vedenom na Okresnom súde Košice II pod sp.zn. 25C 50/2018 znalkyňou Ing. Luciou Brinckovou (znalecký posudok predložený v konaní žalobcami) predstavuje cena nájmu za pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Terasa, obec Košice - Západ, v lokalite Borovicový háj v období od 6.5.2016 do 5.5.2018 na m2 sumu 5,016 Eur.

Podľa ust. § 1 ods. 1,2 Zákona č. 66/2009 Z.z., 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. 2)

Podľa ust. § 4 ods. 1 Zákona č. 66/2009 Z.z., 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, 10) 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. 11)

Podľa ust. § 4 ods. 2 Zákona č. 66/2009 Z.z., Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

13. Z prv citovaných zákonných ustanovení je jednoznačné, že predmetom spomínanej právnej úpravy je usporiadanie právneho vzťahu vlastníkov stavby, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí z pozemkov pod takýmito stavbami, vrátane plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Upravený bol teda právny vzťah obcí, resp. vyššieho územného celku ako vlastníkov stavieb k pozemkom zastavaným a príľahlým k takýmto stavbám, ku ktorým tieto nemali žiadny právny vzťah. Z ust. § 1 ods. 1 zákona vyplýva, že na úroveň stavieb bol postavený aj cintorín, športový areál, ako aj verejná zeleň, a tak je zrejmé, že tu boli splnené podmienky pre aplikáciu § 4 v spojení s § 1 ods. 2 zák. č. 66/2009 Z.z.

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.

14. Medzi stranami sporu nebolo sporné vlastníctvo žalobcov k nehnuteľnostiam, za ktoré uplatňujú v konaní náhradu titulom bezdôvodného obohatenia. Spornou bola otázka nároku žalobcov na vydanie bezdôvodného obohatenia od žalovaného z hľadiska existencie alebo neexistencie užívacieho práva žalovaného k pozemkom vo vlastníctve žalobcov, ako aj otázka výšky náhrady za užívanie.

15. Súd dospel k záveru, že žalobcami uplatnený nárok je čo do základu dôvodný, vychádzajúc aj z doterajšej súdnej praxe okresných a odvolacích súdov v obdobných veciach (sp.zn. 45C 17/2010, 17C 12/2011, 42C 123/2015, 11C 223/2016), kde bolo konštatované právo vlastníkov pozemkov v lokalite Borovicový háj na adekvátnu odplatu. Súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo dňa 21.1.2006 sp.zn. 33Odo 1253/2005, v ktorom ustálená judikatúra uvádza, že k bezdôvodnému obohateniu, užívaniu pozemkov vlastnícky nepatriacich obci a pritom tvoriacich verejné priestranstvo dochádza nielen pokiaľ obec takéto pozemky vyhlási za verejné priestranstvo, ale i v prípade, že pozemky sú s ohľadom na svoj charakter zo zákona verejným priestranstvom a sú predmetom verejného užívania. Zároveň Najvyšší súd ČR vo svojom uznesení z 23.11.2005 sp.zn. 33Odo 237/2004 uviedol, že pokiaľ mesto v rámci svojej samostatnej pôsobnosti vyhlásilo všeobecne záväznými vyhláškami pozemok jedného vlastníka za verejné priestranstvo ako súčasť parku určeného na každodennú rekreáciu občanov mesta a užíval by ho s tým, že park slúži na rekreáciu verejnosti bez toho, aby s vlastníkom uzavrel nájomnú zmluvu, vznikol vlastníkovi pozemku nárok na zaplatenie náhrady za užívanie pozemku z titulu bezdôvodného obohatenia v zmysle ust. § 451 Občianskeho zákonníka.

16. Je nepochybné, že žalobcovia 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 v naliehavom verejnom záujme bola za nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak a podľa ust. § 128 ods. 2 OZ je možné vo verejnom záujme veci 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, je žalobca ako vlastník pozemkov povinný strpieť obmedzenie svojho vlastníckeho práva užívaním pozemkov v jeho vlastníctve pre potreby všetkých ako verejné priestranstvo a verejná zeleň len za náhradu. Žalovaný má záujem a trvá na zachovaní Borovicového hája ako biocentra, k zmene územného plánu nedošlo (rozhodnutie KS Košice sp.zn. 2Co 103/2017, sp.zn. 5Co 248/2016).

17. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že žalovaný užíval v spornom období od 9.5.2016 do 8.5.2018 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.

18. Pri stanovení výšky bezdôvodného obohatenia súd vychádzal zo záverov znaleckého posudku č. 45/2019 vypracovaného znalkyňou Ing. Luciou Brinckovou, v zmysle ktorého cena nájmu za m<sup>2</sup> za pozemok vo vlastníctve žalobcov predstavovala v období od mája 2016 do mája 2018 sumu 5,016 Eur. Z obsahu znaleckého posudku vyplýva, že znalkyňou bola použitá metóda polohovej diferenciacie ako najvhodnejšej pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a hodnoty nájmu, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnocovania, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Znalkyňa pri výpočte výšky nájmu uvažovala o dobe návratnosti investície 20 rokov pri zohľadnení skutočnosti, že ohodnocovaný pozemok bol súčasťou komplexu, ktorého využitie je na základe ÚPI mesta Košice považované za nižšie (ako verejná zeleň) v porovnaní s využitím pozemkov určených na stavbu. Toto využitie však z hľadiska lokality, v ktorej sa pozemok nachádza- obytná zóna, dobré spojenie, vzdialenosť centra, veľkosť mesta, ako aj z pohľadu možností využitia, ktoré ponúka, oddych, rekreácia, útočisko, pri nepriaznivej klíme nie je bezpredmetné ani zanedbateľné.

19. Podľa výpisu z O. Č.. XXXXX H. J. P. J. A. U. M., A. U. - V., U. Ú.V. X. - E., E..W.. XXXX/XX A. J. XX D., E. Č.. XXXX/XX A. J. XXX D., Č.. XXXX/XX A. J. XXX D., E. Č.. XXXX/XX A. J. XXX D., Č.. XXXX/XX A. J. XXX D., Č.. XXXX/XX A. J. XX D., Č.. XXXX/XX A. J. XX D., Č.. XXXX/XX A. J. XX D., Č.. XXXX/XX A. J. XXX D., (H. XXXX D.), N. Y. J. X/XX (P. V. S. Okresného H. L. E. P. G.. U.P. U. H..V.. XD XXX/XXXX, I. XXX/XXXX, I. S. P. E. N. Y. H. H. E. Y., P. XX.X.XXXX, Y. E. XXX - H. E. - Ž. J. X.Z.), N. U. - Ž. J. X.Z. J. X/XX, N. X., Z. Y. - Ž. J. X.Z. J. X/XX, D. Y. J. X/XX (J. V. S. Okresného H. U. M. E. H. U. G.. H. E.T., H.V. XXD XXX/XXXX, I. XX/XXXX H. H. I. J. S. P. E. V. E. D. Y. J. Y. - Ž. J. X.Z.), D. Y. J. E. X/XX - Ž.N. J. X.Z., , U. I. J. E. X/XX - Ž. J. X.Z., G. M., Z.. J. J. E. X/XX - Ž. J. X.Z..

20. Súd vychádzajúc zo spoluvlastníckych podielov pripadajúcich na jednotlivých žalobcov z nehnuteľností, za ktoré žalobcovia uplatňujú nárok na náhradu bezdôvodného obohatenia priznal v súlade s vyššie citovaným zákonným ustanovením cenu za bezdôvodné obohatenie za žalované obdobie vo výške 5 Eur/m<sup>2</sup> uplatňovanej žalobcami v návrhu na zmenu žaloby pripustenej súdom uznesením č.k. 25C 54/2018-451 tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku, keďže uvedená suma je nižšia ako cena stanovená znaleckým posudkom č. 45/2019 Ing. Lucie Brinckovej, ktorý súd považoval za najrelevantnejší pri zohľadnení lokality, v ktorej sa nehnuteľnosti. žalobcov nachádzajú.

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.

21. Žalobcovia preukázali súdu výzvu na úhradu žalovanej sumy adresovanú žalovanému dňa 22.1.2018, ktorú žalovaný prevzal dňa 23.1.2018, pričom v zmysle predmetnej výzvy mal žalovaný plniť bezdôvodné obohatenie žalobcom v lehote 3 dní od doručenia výzvy.

22. Nakoľko žalovaný nevyhovel výzve na vydanie bezdôvodného obohatenia na základe listu žalobcov zo dňa 22.1.2018, žalobcom vzniklo voči žalovanému nárok na úroky z omeškania od 27.1.2018, preto súd zaviazal žalovaného na plnenie úrokov z omeškania žalobcom tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

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.

23. Nakoľko rozhodnutie o výške nároku žalobcov záviselo od odborného posúdenia (znaleckého posudku) súd rozhodol o náhrade trov konania v zmysle vyššie citovaného ustanovenia tak, že žalobcovia majú právo na náhradu trov konania voči žalovanému v celom rozsahu.

#### **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 nespĺní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, žalobca má právo podať návrh na výkon exekúcie podľa Exekučného poriadku.