

Súd: Okresný súd Košice II
Spisová značka: 44C/21/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6119218646
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alžbeta Beňáková
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2020:6119218646.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II, sudkyňou JUDr. Alžbetou Beňákovou, v spore žalobcu: Y. S., C.. XX.X.XXXX, S. U. XX, XXX XX I., zastúpeného JUDr. Tomášom Čverčkom, advokátom so sídlom Čajakova 5, 040 01 Košice, proti žalovanému: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, o zaplatenie 1.103,22 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 1.103,22 € s 5 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 1.103,22 € od 29.6.2018 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca m á n á r o k na náhradu trov konania proti žalovanému v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa návrhom na vydanie platobného rozkazu, doručeným Okresnému súdu Banská Bystrica, postúpeným tunajšiemu súdu dňa 15.4.2019 domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 1.103,22 € spolu s úrokom z omeškania titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Terasa, Obec: Košice - Západ, Okres: Košice II, zapísaných na LV č. XXXXX, ako parcely registra „E“, špecifikované v žalobnom petite, žalovaným o výmere spolu 5.031 m² a to vo veľkosti 1/48 z celku, t.j. 104,81 m² patriacich do vlastníctva žalobcu bez právneho titulu a to za obdobie od 30.1.2017 do 29.1.2019. Zároveň žiadal nahradiť trovy konania.

2. Ďalej dôvodil, že žalovaný predmetné nehnuteľnosti užíva neoprávnene už od roku 1957 kedy začal na uvedených pozemkoch realizovať výsadbu verejnej zelene. Okrem LV táto skutočnosť vyplýva, aj z listín Magistrátu mesta Košice, ako aj z pozvánky zo dňa 18.3.2016, kde mesto Košice uviedlo, že funkčné využitie parciel v zmysle platného Územného plánu hospodársko-sídelsej aglomerácie Košice, je pre ne definovaná funkcia verejnej zelene. V zmysle strategického dokumentu mesta Košice Miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES) schváleného uznesením č. 811/2013 MZ je táto lokalita špecifikovaná ako Mestské biocentrum regionálneho významu BC- RM. Aj napriek viacerým výzvam žalobcu na riešenie tejto situácie, k dohode so žalovaným nedošlo z dôvodu jeho odmietavého postoja. Naposledy listom zo dňa 4.5.2018. S poukazom na ust. § 123 a § 451 ods. 1 a nasl. OZ a čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/52/2009 zo dňa 31.1.2011, či nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III ÚS 237/09 uviedol, že vlastníkom pozemku, na ktorom sa nachádza verejné priestranstvo obce môže od obce požadovať vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie, kým nebude na tento pozemok uzatvorená nájomná zmluva, zriadené vecné bremeno alebo nebude pozemok nadobudnutý naspäť do vlastníctva obce. Výšku náhrady určil podľa znaleckého posudku č. 1/2019, kde znalec stanovil výšku ročného nájmu v sume 5,263 € za m². Zároveň požaduje žalobca úroky z omeškania od 29.6.2018.

3. Okresný súd Banská Bystrica platobným rozkazom sp. zn. 35Up/89/2019 zo dňa 12.2.2019 vyhovel podanému návrhu na vydanie platobného rozkazu v plnom rozsahu a zaviazal žalovaného na zaplatenie žalovanej sumy.

4. Žalovaný v podanom odpore proti vydanému platobnému rozkazu namietal, že Územný plán hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice definuje sporné územie ako verejnú zeleň. Slovo „verejná“ v spojení so slovom zeleň v legende územného plánu nič nehovorí o vlastníckych vzťahoch ani nie je cieľom územného plánu ich nejakým obmedziť. Cieľom je definovať funkčné využitie územia. Pointa územného plánu je v tom, že hovorí, na čo je to- ktoré územie vhodné, neurčuje vlastnícke vzťahy, nestanovuje režim a nekonkretizuje spôsoby jeho využitia. Tým, že územný plán definuje lokalitu ako verejnú zeleň, nebolo na danom území zriadené verejné priestranstvo. Na sporných nehnuteľnostiach sa nenachádzajú žiadne plochy využívané verejnosťou na rekreáciu a podobné využitie. Na daných pozemkoch nie je daná ich využiteľnosť verejnosťou, ani na tento účel neslúžia.

5. Žalovaný konštatoval, že v Miestnom územnom systéme ekologickej stability (MÚSES) je definovaná lokalita ako mestské biocentrum regionálneho významu. Ani MÚSES neobmedzuje žalobcu, keďže jeho podstatou je len zdokumentovanie a vyjadrenie ekologickej kvality skúmaných lokalít. Dokument nezavádza nový stav, ani existujúci stav nijakým spôsobom nemení, len ho dokumentuje a žiadnym spôsobom neurčuje danú lokalitu na užívanie verejnosťou. Ani tento dokument nestanovuje, že sa má daná lokalita využívať ako verejné priestranstvo a podobne tak nie je uvedené ani v Územnom pláne hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice.

6. V závere svojho vyjadrenia žalovaný namietal znalecký posudok predložený žalobcom. Nesúhlasil s dobou návratnosti, ktorú znalec stanovil v trvaní 20 rokov. V zmysle platnej vyhlášky možno stanoviť obdobie návratnosti v rozmedzí 15 až 40 rokov, pričom doba návratnosti 20 rokov sa používa pre pozemky s vysokým výnosom, spravidla v blízkom okolí centra mesta. Podľa názoru žalovaného je v prípade pozemkov evidovaných na LV č. XXXXX možné uvažovať o dobe návratnosti v trvaní 30, najviac 25 rokov, keďže z hľadiska návratnosti nie je predpoklad, že by tieto pozemky boli rovnako výnosné ako pozemky v blízkom okolí centra mesta. Žalovaný preto predložil znalecký posudok č. 9/2019 zo dňa 20.9.2018, vypracovaný Inštitútom znalcov súdneho inžinierstva, družstvo, Hroncova 3, Košice, ktorý je na rozdiel od žalobcom predloženého znaleckého posudku vypracovaný vysoko odborne, je dostatočne odôvodnený a uvádza pravdivé skutočnosti, v dôsledku čoho nevzbudzuje pochybnosti o jeho správnosti a svedčí o tom, že nárok žalobcu je výrazne nadhodnotený. Uvedeným znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností a nájmu pozemkov zapísaných na LV č. XXXXX, v k. ú. Terasa.

7. K podanému podporu sa vyjadril žalobca vo vyjadrení zo dňa 1.4.2019. K predloženému znaleckému posudku žalovaný uviedol, že podľa znaleckého posudku Inštitútu znalcov súdneho inžinierstva a posudkom znalca Ing. Mateja Špaka je rozdiel v cene VŠH 23,57 € a v cene nájmu vo výške 2,79 €. K uvedenému poznamenal, že žalovaný si dal v roku 2017 vypracovať znalecký posudok č. 12/2017 Ing. Lakomým, ktorý vypočítal VŠH, ktorý stanovil cenu pozemku na 69,61 €/m² a cenu nájmu za m² vo výške 3,697,- €. Oproti znalcovi Ing. Ivanovi Lakomému po takmer dvoch rokoch (ZP č. 12/2017 zo dňa 25.1.2017) stanovil Inštitút cenu nehnuteľnosti o cca 10,57 € nižšiu a cenu nájmu nižšiu o cca 1,22 €/m². Z uvedeného sa javí, že podľa Inštitútu išli ceny nehnuteľností a aj ceny nájmov za necelé dva roky nižšie, resp. dole. Podľa Štatistického úradu SR sa priemerné ceny nehnuteľností len za posledný rok (jún 2017 až jún 2018) zvýšili o 54,30 % a ceny prenájmov o 15,20 %. Ďalej znalkyňa Ing. Alena Kmeťová oprela svoj znalecký posudok o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie a nie porovnávacou metódou a hodnotu nehnuteľností výnosovou metódou, nakoľko to podľa znalca nie je možné stanoviť objektívne. Ďalej poukázal na ponuky na predaj nehnuteľností a na skutočnosť, že dňa 13.12.2017 žalovaný schválil na svojom zasadnutí odkúpenie lokality Borovicového hája za jednotkovú cenu 69,61 €/m². V roku 2017 žalovaný nespochybnil cenu 4,50 €/m² a to v konaní na tunajšom súde sp. zn. 11C/223/2013, Krajský súd Košice sp. zn. 5Co/75/2018, ktoré je právoplatné, ako aj v iných konaniach (napr. 10Up/40/2017, sp. zn. 5Up/66/2017). Ďalej namietal dobu návratnosti, ktorú stanovila znalkyňa na obdobie 30 rokov, čo podľa jeho názoru nezodpovedá pozemkom, ktoré sa nachádzajú takmer v centre mesta. Doba 30 rokov sa vzťahuje na poľnohospodárske pozemky a nie na pozemky, ktoré majú charakter ostatných pozemkov. Pred zmenou využitia územia z roku 2013 boli tieto pozemky určené na výstavbu rodinných/bytových domov. Znalec Ing. Lakomý pritom použil ako

dobu návratnosti 25 rokov. V dôsledku zmeny územného plánu, sa stala lokalita verejnou zeleňou, čím žalovaný de iure obmedzil žalobcu v jeho vlastníckom práve.

8. Výška bezdôvodného obohatenia je v súlade so znaleckým posudkom č. 1/2019, aj so správaním žalovaného, ktorý prenajíma pozemky, ktoré sú verejná zeleň za sumy omnoho vyššie. Napríklad na KVP doteraz žalovaný prenajímal pozemky- zeleň vyššieho občianskeho vybavenia za 9,15 € za m². Pozemky, ktoré znalci stanovujú na sumu cca 60,- € za m², mestské zastupiteľstvo schvaľuje na odpredaj za sumy o 70% vyššie, t.j. až na sumu 100- 110,- € /m², pričom tieto sa nachádzajú na periférii Košíc a Borovicový háj vo vyhládávanej a lukratívnej lokalite zastavanej rodinnými domami, kde sa m² predáva za 250,- €. V závere poukázal na právoplatné rozsudky, ktoré boli vydané v obdobných veciach. Žiadal žalobe v celom rozsahu vyhovieť a žalovaného zaviazat' k úhrade trov konania.

9. Súd nariadil na prejednanie veci dňa 20.1.2020 pojednávanie, na ktoré sa dostavil právny zástupca žalobcu. Žalovaný sa na pojednávanie dostavil až po skončení pojednávania, nakoľko si pomýlil čas konania pojednávania. Súd mal riadne vykázané doručenia predvolania žalovanému, preto v zmysle ust. § 180 CSP prejednal vec v neprítomnosti žalovaného. Právny zástupca na pojednávaní zotrval na podanej žalobe, pričom navrhol súdu pripojiť spis Okresného súdu Košice II sp. zn. 16C/52/2016, kde súd rozhodol a Krajský súd toto rozhodnutie potvrdil dňa 17.9.2019 podľa znaleckého posudku Ing. Lenčáka, kde súd priznal náhradu vo výške 5,234 €/m² ročného nájmu pozemkov. V tomto konaní boli pozemky, ktoré sú susediace k pozemkom, ktoré sú predmetom tohto konania. Taktiež poukázal aj na znalecký posudok Ing. Brídzkovej, ktorá určila cenu ročného nájmu vo výške 5,016 €/m². Tento znalecký posudok predchádza rozsudku súdu sp. zn. 16C/52/2016.

10. Súd vykonal dokazovanie listinami, ktoré sú obsahom spisu, najmä znaleckým posudkom č. 1/2019 znalca Ing. Mateja Špaka, PhD. mult. a znaleckým posudkom č. 9/2018 Inštitútu znalcov súdneho inžinierstva, družstvo a zistil tento skutkový stav:

11. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX, v k. ú. Terasa, Obec: KOŠICE- ZÁPAD, Okres: Košice II, parcely registra „E“ ,

- parcela č. XXXX/X, o výmere 205 m², druh: trvalý trávnatý porast,
- parcela č. XXXX/X, o výmere 93 m², druh: zastavané plochy a nádvorie,
- parcela č. XXXX/X o výmere 18 m², druh: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela č. XXXX/X, o výmere 414 m², druh: zastavané plochy a nádvorie,
- parcela č. XXXX/X, o výmere 4.227 m², druh: ostatná plocha,
- parcela č. XXXX/X, o výmere 2 m², druh: ostatná plocha,
- parcela č. XXXX/XX, o výmere 72 m², druh: ostatná plocha vo veľkosti podielu 1/48 k celku, t.j. 104,81 m². Vlastníctvo k uvedeným nehnuteľnostiam nadobudol žalobca titulom dedenia.

12. Z predloženého LV č. XXXXX vyplýva, že parcely č. XXXX/X o výmere 4.227 m² a č. 4311/21 o výmere 72 m² sú užívané ako pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie, parcela č. XXXX/X o výmere 93 m², č. XXXX/X o výmere 18 m², č. XXXX/X o výmere 414 m² sú pozemkami, na ktorom sú postavené inžinierske stavby- cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť, parcela č. 4010/1 o výmere 205 m² je využívaná ako pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami, a parcela č. XXXX/X o výmere 2 m² na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

13. Zo znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. Matejom Špakom, PhD. mult. č. 1/2019 zo dňa 27.1.2019, z odboru Stavebníctvo, odvetvie Stavebný materiál, Odhad hodnoty nehnuteľností vyplýva, že všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov v k. ú. Terasa, Obec: Košice- západ, Okres: Košice II, zapísané na LV č. XXXXX W.e vo výške 5,263 €/m² s dobou návratnosti 20 rokov.

14. Zo znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavom Inštitútu znalcov súdneho inžinierstva č. 9/2018 zo dňa 20.9.2018, z odboru Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, vyplýva všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov v k. ú. Terasa, Obec: Košice- západ, Okres: Košice II, zapísané na LV č. XXXXX za rok 2017 vo výške 2,674 €/m² a za rok 2018 vo výške 2,749 €/m² s dobou návratnosti 30 rokov.

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

16. Podľa ust. § 488 Občianskeho zákonníka, záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohládávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

17. Podľa ust. § 489 Občianskeho zákonníka, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

18. Podľa ust. § 451 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

19. Podľa ust. § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

20. Právna úprava týkajúca sa bezdôvodného obohatenia je v Občianskom zákonníku obsiahnutá v § 451 až 459 a je kogentná.

21. Plnenie bez právneho dôvodu je jednou zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia založenej na tom, že medzi zúčastnenými stranami chýba od začiatku právny vzťah, ktorý by zakladal právny nárok na predmetné plnenie spočívajúce v tom, že bolo niečo dané alebo sa v prospech niekoho konalo. Plnením bez právneho dôvodu je aj užívanie cudzieho pozemku bez nájomnej zmluvy, či iného titulu oprávňujúceho užívať cudziu vec, kde prospech vzniká tomu, kto realizuje užívateľské oprávnenie bez toho, aby za to platil úhradu a bez toho, aby sa jeho majetkový stav zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym vzťahom, ktorý zakladá právo vec užívať.

22. Z vykonaného dokazovania mal súd nesporne preukázané, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX, v k. ú. Terasa, Obec: KOŠICE- ZÁPAD, Okres: Košice II, parcely registra „E“ ,

- parcela č. XXXX/X, o výmere 205 m², druh: trvalý trávnatý porast,
- parcela č. XXXX/X, o výmere 93 m², druh: zastavané plochy a nádvorie,
- parcela č. XXXX/X o výmere 18 m², druh: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela č. XXXX/X, o výmere 414 m², druh: zastavané plochy a nádvorie,
- parcela č. XXXX/X, o výmere 4.227 m², druh: ostatná plocha,
- parcela č. XXXX/X, o výmere 2 m², druh: ostatná plocha,
- parcela č. XXXX/XX, o výmere 72 m², druh: ostatná plocha vo veľkosti podielu 1/48 k celku, t.j. 104,81 m².

Vlastníctvo k uvedeným nehnuteľnostiam nadobudol žalobca titulom dedenia. Medzi stranami nebolo sporné, že uvedené pozemky sa nachádzajú v lokalite tzv. Borovicový háj, ktorú územný plán hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice definoval ako verejnú zeleň. Táto lokalita bola v zmysle Miestneho územného systému ekologickej stability (ďalej ako „MÚSES“) špecifikovaná ako Mestské biocentrum regionálneho významu BC - RM a začlenená do regionálneho mestského biokoridoru Čičkovský potok - Borovicový háj - Park na Žriedlovej ulici - Mestský park - Mlynský náhon - Hornád, má vysokú ekologickú hodnotu, kde na celom jej území, a preto pochopiteľne aj na spornom pozemku, stále platí zákaz stavať a realizovať zástavbu, nesmú sa tu vykonávať činnosti, ktoré vedú k zníženiu jeho stupňa ekologickej stability. MÚSES bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 811/13 zo dňa 16.12.2013. Žalovaný teda svojvoľne užíva pozemky, patriace žalobcovi na účel verejnej zelene, ktorá slúži všetkým obyvateľom mesta Košice. Nebolo teda preukázané, že by žalovanému prináležal vlastnícky alebo iný vecnoprávny titul, oprávňujúci ho na užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobcu, ani vzťahy medzi sporovými stranami neboli vysporiadané. Žalovaný si pritom uvedomuje potrebu riešiť vzniknutú situáciu a snaží sa ju riešiť, nakoľko je súdu z jeho činnosti známe, že uznesením Mestského zastupiteľstva z XV. zasadnutia zo dňa 24.4.2017 pod č. 745 už bolo schválené riešenie odkúpenia lokality Borovicový háj s finančným dopadom na rozpočet mesta, so schválením splátkového kalendára rozloženého na niekoľko rokov. Z uznesenia Mestského zastupiteľstva v Košiciach z XVIII. zasadnutia zo dňa 11.12.2017 pod č. 973 bola schválená kúpa pozemkov v lokalite Borovicový háj za kúpnu cenu 69,61 €/m².

23. Žalovaný namietal, že tým, že územný plán definuje lokalitu, v ktorej sa sporné nehnuteľnosti nachádzajú ako verejnú zeleň, nebolo na danom území zriadené verejné priestranstvo, pričom na žalovaných pozemkoch sa nenachádzajú žiadne plochy využívané verejnosťou na rekreáciu a podobné využitie. S týmto názorom žalovaného súd nesúhlasí, nakoľko pozemky územne spadajú do lokality Borovicový háj a majú charakter verejného priestranstva, pretože sú preukázateľne užívané verejnosťou na účel verejnej zelene, t. j. neobmedzeným okruhom užívateľov, najmä obyvateľmi obce, teda v konečnom dôsledku žalovaným, v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou súdov, o čom má žalovaný vedomosť, keďže je sporovou stranou v mnohých konaniach vedených na tunajšom súde (pozri aj rozsudky tohto senátu sp. zn. 44C/63/2018, potvrdený Krajským súdom v Košiciach, sp. zn. 9Co/287/2019, sp. zn. 44Csp/63/2018, ktoré nebolo napadnuté odvolaním).

24. Za užívanie verejného priestranstva verejnosťou patrí žalobcovi náhrada, nakoľko takéto užívanie musí strpieť, obmedzuje ho v jeho vlastníckom práve, predovšetkým z dôvodu rozhodnutia žalovaného so zachovaním Borovicového hája ako biocentra v § 3 bod 3 Všeobecne záväzného nariadenia žalovaného č. 25 O miestnom územnom systéme ekologickej stability, schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. 811/2013. Súd vychádzal tiež z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/52/2009, ktorý sa problematikou užívania verejného priestranstva zaoberal práve v uvedenom rozhodnutí, kde konštatoval, cit.: „Vyňatie priestoru (pozemku) vlastneného súkromným subjektom a spĺňajúceho znaky verejného priestranstva, z verejnoprávneho režimu verejného priestranstva, by viedlo k podstatnému sťaženiu či znemožneniu právnej regulácie spoločenských vzťahov, na ktorých má obec verejný záujem, a to či už ide o jej povinnosť vytvárať pre svojich obyvateľov vhodné životné prostredie alebo dbať na urbanistické či ekologické kritériá, na ktorý účel slúži pozemok navrhovateľky. Vyslovil, že pokiaľ nie je v občianskoprávnej rovine zmluvou upravené obecné užívanie sporného pozemku, ktorý slúži obyvateľom bytov v priľahlých obytných domoch, má to za následok vznik bezdôvodného obohatenia na strane obce plnením bez právneho dôvodu (§ 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>), lebo aj keď existuje právny dôvod užívania tohto pozemku (verejnej zelene či verejného priestranstva), nejde o titul, podľa ktorého by obci vzniklo oprávnenie, aby takéto plnenie zo strany tretej osoby (strpenie užívania majetku navrhovateľky) bolo poskytované bezplatne. V opačnom prípade by došlo k porušeniu základného princípu občianskoprávných vzťahov, spočívajúceho v rovnosti ich účastníkov (§ 2 ods. 2 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>).“

25. V súlade s týmto rozhodnutím súdy v obdobných veciach rozhodujú ustáleno (ako už súd uviedol v bode 23 rozsudku), vrátane Okresného súdu Košice II, či Krajského súdu v Košiciach a priznávajú žalobcom náhradu za užívanie pozemkov v lokalite Borovicový háj. Užívaním uvedených nehnuteľností žalobcu došlo zo strany žalovaného k bezdôvodnému obohateniu bez právneho dôvodu a preto je povinný zaplatiť žalobcovi peňažnú náhradu. Súd pre doplnenie uvádza, že žalovaný aj napriek početným rozhodnutiam tunajšieho súdu, či Krajského súdu v Košiciach, opakovane zotrváva na svojich argumentoch, čo do základu nároku žalobcu, pričom by sa mal efektívnejšie snažiť doriešiť niekoľko rokov trvajúcu situáciu, pretože pretrvávaním stavu právnej neistoty zťažuje nielen jednotlivých vlastníkov nehnuteľností, ale aj samotný súd.

26. Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia vychádzal súd zo znaleckého posudku č. 1/2019, ktorým výška ročného nájmu pri pozemkoch zapísaných na LV č. XXXXX bola stanovená na 5,263 €/m². Znalec pri výpočte použil dobu návratnosti pozemkov v trvaní 20 rokov. Žalovaný predložil znalecký posudok vypracovaný Inštitútom znalcov súdneho inžinierstva, ktorý stanovil výšku ročného nájmného pozemkov na oveľa nižšiu sumu a to za rok 2017 v sume 2,674 €/m² a za rok 2018 v sume 2,749 €/m² s dobou návratnosti 30 rokov. Súd v tomto smere súhlasí s názorom žalobcu, že starší znalecký posudok znalca Ing. Ivana Lakomého č. 12/2017 zo dňa 25.1.2017 stanovil vyššiu hodnotu ročného nájmného na sumu 3,697 € za m², pričom použil dobu návratnosti 25 rokov. Tento znalecký posudok, okrem iných, používalo mesto Košice do vypracovania znaleckého posudku Inštitútom znalcov súdneho inžinierstva v rámci súdnych konaní. Je pozoruhodné, že starší znalecký posudok určil všeobecnú hodnotu ročného nájmu na sumu vyššiu ako znalecký ústav. Pri tom je všeobecne známe, že ceny nehnuteľností a popritom aj ceny nájmov majú stúpajúcu tendenciu. Aj z tohto dôvodu sa súdu javila výška ročného nájmu pozemkov v sume 2,674 €/m², resp. 2,749 €/m² ako neprimeraná. Za prijateľnejší považoval súd znalecký posudok predložený žalobcom, ktorý podľa názoru súdu použil aj primeranú dobu návratnosti 20 rokov, vzhľadom k umiestneniu lokality Borovicový háj blízko centra mesta Košice. Výška náhrady

určená týmto znaleckým posudkom sa javila súdu spravodlivejšia, ako náhrada určená v znaleckom posudku predloženom žalovaným. Žalovaný v konaní nepredložil iné znalecké posudky, resp. neuplatnil iné právne relevantné námietky.

27. Súd preto vyhovel podanej žalobe a priznal žalobcovi plnenie vo výške 1.103,22 € za obdobie od 30.1.2017 do 29.1.2019 ($104,81 \text{ €} \times 5,263 \text{ €} = 551,61 \text{ €} \times 2 \text{ roky} = 1.103,22 \text{ €}$), tak ako je uvedené vo výroku I tohto rozsudku.

28. Súd na návrh žalobcu nevykonal pripojenie spisu tunajšieho súdu sp. zn. 16C/52/2016, kde súd vychádzal zo znaleckého posudku znalca Ing. Lenčáka, ktorý stanovil výšku ročného nájmu na sumu 5,234 €/m², nakoľko znalecký posudok predložený žalobcom s výškou ročného nájmu 5,263 €/m² súd považoval za akceptovateľný, pričom rozdiel medzi posudkami je nepatrný. Navyiac, znalecký posudok mohol predložiť aj samotný právny zástupca žalobcu, keďže aj v tomto konaní vystupoval ako právny zástupca žalobkyne, preto tento návrh žalobcu súd na pojednávaní zamietol.

29. Podľa ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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. 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 (§ 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

30. Podľa ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka platnom od 01.02.2013 výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky (ďalej len „ECB“) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

31. Žalobca žiadal priznať úroky z omeškania od 29.6.2018, čo potvrdil aj na pojednávaní jeho právny zástupca, nakoľko súd zistil rozpor v petite žaloby a v texte žaloby, čo právny zástupca žalobcu upresnil, preto súd zaviazal žalovaného zaplatiť aj úrok z omeškania, ktorý bol vyčíslený v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením vlády a to 5 % ročne zo sumy 1.103,22 € od 29.6.2018 (výzva na plnenie bola doručená ešte skôr 10.5.2018) až do zaplatenia, ktoré súd žalobcovi priznal vo výroku I tohto rozsudku.

32. Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu teda k 29.6.2018 bola 0,00 % a úrok z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyšší.

33. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

35. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení vo výroku II a to tak, že žalobcovi na základe zásady úspechu v spore priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu proti žalovanému, keďže bol v konaní úspešný v plnom rozsahu. Súd zároveň nevidel priestor pre aplikáciu ust. § 257 CSP. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia v dvoch vyhotoveniach na Okresný súd Košice II.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie 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.

Odvolaacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolanie musí byť podpísané a predložené v 2 rovnopisoch.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).