

Súd: Okresný súd Košice II
Spisová značka: 44C/29/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7218209557
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alžbeta Beňáková
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2020:7218209557.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou JUDr. Alžbetou Beňákovou, v spore žalobcu: Ing. W. W., S.. XX.XX.XXXX, M. X. XX, Z., proti žalovanému: Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice, o zaplatenie 1.885,- € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 1.885,- € s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 870,- € od 13.1.2019 do zaplatenia a zo sumy 1.015,- € od 15.12.2019 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. V prevyšujúcom rozsahu žalobu z a m i e t a .

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

o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 28.9.2018, zmenenou uznesením č. k. 44C/29/2018-118 zo dňa 5.12.2019, domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 870,- € za obdobie od 28.9.2017 do 27.9.2018 s úrokom z omeškania 5% ročne zo sumy 870,- € od 28.9.2018 do zaplatenia a sumy 1.015,- € za obdobie od 28.9.2018 do 27.11.2019 s úrokom z omeškania 5% ročne zo sumy 1.015,- € od 28.11.2019 do zaplatenia a náhrady trov konania titulom náhrady za zriadenie zákonného vecného bremena v prospech žalovaného na pozemku žalobcu.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je vlastníkom stavieb Pozemné komunikácie Sídliisko KVP-Červený Rak (č. III/050192) a Petzvalova ul. na sídlisku Luník VIII v Košiciach, ktoré sú postavené aj na pozemkoch v spoluvlastníctve žalobcu. V konaniach vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 29C/93/2009, resp. 28C/149/2012 bolo uznané, že stavby v spoluvlastníctve žalovaného sú postavené aj na týchto pozemkoch vedených na LV č. XXXXX W. k. ú. Lunik, parc. č. G.-Z. XXXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 162 m² a časti pozemku vedeného na LV č. XXXXX, k. ú. Terasa, parc. G.-Z. Č.. XXXX/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere 132 m². Zákomom č. 66/2009 Z.z. (§4) vzniklo na týchto pozemkoch v prospech žalovaného právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré je využívané dodnes. V zákone chýba právna úprava o odplatnosti, resp. bezodplatnosti vecného bremena. Poukázal na rozsudok Okresného súdu Košice II, sp. zn. 20C/13/2017 zo dňa 30.1.2018, kde súd priznal náhradu za vecné bremeno za obdobie predchádzajúce podaniu tejto žaloby. Podľa znaleckého posudku č. 37/2017 zo dňa 22.3.2017 bola stanovená výška nájmu 1.160,- € za jeden rok od 28.2.2016 do 27.2.2017, čo je 870,- € za podiel 3. Za obdobie od 28.9.2018 do 27.11.2019 ide o sumu 1.015,- €. Listom zo dňa 26.5.2017 žalovanému navrhol uzavretie dohody o finančnej náhrade za vecné bremeno, ktorý návrh žalovaný neakceptoval.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe zo dňa 25.1.2019 uviedol, že nepopiera, že na pozemku žalobcu sa nachádza pozemná komunikácia v jeho vlastníctve. Do pozornosti súdu dal ust. § 4 zákona č. 66/2019 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 66/2009 Z. z.“). Žalovaný poukázal na skutočnosť, že ku pozemkom, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu vzniklo zo zákona vecné bremeno v prospech žalovaného. Zákon pritom nestanovuje, že za vecné bremeno zriadené v zmysle § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. patrí náhrada. Podľa dôvodovej správy ku § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. sa ako spôsob riešenia vzťahov k neusporiadaným pozemkom navrhuje zriadenie vecného bremena podľa ustanovení § 151 n) a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), pričom vecné bremeno nezakladá vlastnícke právo k pozemkom a nie je definitívnym riešením. Z uvedeného vyplýva, že prípadnú odplatnosť vecného bremena je potrebné odvodiť z právnej úpravy, ktorú ustanovuje OZ. Ustanovenia OZ upravujúce inštitút vecného bremena neurčujú, že so zriadením vecného bremena a jeho trvaním je spojená povinnosť oprávneného z vecného bremena poskytnúť povinnému nejakú náhradu. Vychádzajúc zo súkromnoprávnej úpravy vecných bremien tak možno konštatovať, že so zriadením vecného bremena nie je nerozlučne spätá povinnosť poskytnúť náhradu.

4. K záveru o povinnosti žalovaného poskytnúť náhradu za zákonom zriadené vecné bremeno nemožno dospieť ani s odvolaním sa na ustanovenia čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy Slovenskej republiky. Z predmetných ustanovení vyplýva, že Ústava SR zaručuje všetkým vlastníkom rovnaký zákonný obsah a ochranu vlastníckeho práva, z čoho vyplýva, že vlastnícke právo nie je v slovenskom právnom poriadku upravené ako právo absolútne neobmedzené, ale predpokladá sa, že zákonodarca v rámci svojej legislatívnej právomoci stanoví obsah vlastníckeho práva. V tejto súvislosti žalovaný poukazuje na to, že ustanovenie § 4 zákona č. 66/2009 Z.z. nie je ničím iným ako zákonným vymedzením obsahu vlastníckeho práva k pozemkom zastavaným stavbami, ktorých výpočet je uvedený v zákone.

5. Žalovaný ďalej uvádza, že je nemysliteľné, aby súd svojimi rozhodnutiami nahradzoval vôľu zákonodarcu pri rozhodovaní o odplatnosti alebo bezodplatnosti takto zriadeného vecného bremena. Uvedené nie je možné preklenúť ani s odvolaním sa na ústavne konformný výklad v záujme rešpektovania čl. 152 ods. 4 Ústavy SR. Nesprávnym by bol aj názor, že uvedeným zákonom došlo k nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, pretože k nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva môže dôjsť len v rámci jeho zákonom stanoveného obsahu. To, že sa nemôže jednať o nútené obmedzenie vlastníckeho práva je zrejmé aj zo znenia čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, podľa ktorého „vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu“. Slovám „zo zákona“ a „zákonom“ nie je možné pripisovať rovnaký význam, keďže aj samotná Ústava SR tieto pojmy striktno rozlišuje (čl. 13 ods. 1 a čl. 59 ods. 2 Ústavy SR). Právne následky zákona č. 66/2009 Z.z. nemožno považovať za nútené obmedzenie vlastníckeho práva ani podľa § 128 ods. 2 OZ, ktoré nie je ničím iným ako premietnutím čl. 20 ods. 4 Ústavy SR do civilného kódexu a z toho dôvodu nie je možné predpokladom núteného obmedzenia vlastníckeho práva podľa OZ prikladať iný význam ako predpokladom obsiahnutým v ústavnej norme. V žiadnom prípade sa nejedná o nútené obmedzenie vlastníckeho práva, ale o úpravu zákonných medzí základného práva vlastníť majetok, tak ako to predpokladá aj čl. 13 ods. 2 Ústavy SR. Z uvedených dôvodov nárok žalobcu neuznal a považoval ho v celom rozsahu za neopodstatnený.

6. Žalovaný neuznal nárok žalobcu ani čo do výšky. Namietol znalecký posudok predložený žalobcom, ktorý podľa jeho názoru nie je možné uplatniť z dôvodu, že týmto bola stanovená všeobecná hodnota nájomného za predmetné pozemky. Vecné bremeno nie je nájomným vzťahom medzi povinným a oprávneným subjektom. Podstatou náhrady za vecné bremeno je vyčíslenie primeranej náhrady, ktorá bude kompenzovať ujmu povinného subjektu. Pri vecnom bremene sa uhrádza hospodárska ujma, ktorá nemusí byť zhodná s nájomnou sadzbou. Náhrada za vecné bremeno podľa jeho názoru kvantitatívne nezodpovedá výške obvyklého nájomného za užívanie pozemkov, ktoré si žalobca vzal za základ pri určení výšky spornej náhrady. Pri určení výšky sporného nároku je potrebné ju určovať nie ako všeobecnú hodnotu nájomného, ale ako všeobecnú hodnotu vecného bremena vypočítanú podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. Právne predpisy samostatne a dostatočne upravujú inštitút všeobecnej hodnoty vecného bremena a preto nie je možné uplatňovať pri takom inštitúte postupy, ktoré sú právnymi predpismi riadne stanovené pre ohodnocovanie iného inštitútu. Takýmto postupom by sa obchádzala účinná zákonná úprava.

7. V konaní spomenutom žalobcom sp. zn. 28C/149/2012 bolo vykonané znalecké dokazovanie na určenie všeobecnej hodnoty ročnej náhrady za zriadenie vecného bremena na pozemkoch parcela registra G.- Z. XXXX/XX v k. ú. Luník a parcela č. XXXX/X v k. ú. Terasa. Na základe znaleckého posudku č. 26/2015 bola hodnota ročnej náhrady vo výške 2,86 €/m², čo je menej ako si uplatňuje žalobca. Pri rozdielnosti výšky neobstojí ani zdôvodnenie, že nie je možné brať do úvahy znalecký posudok č. 26/2015 z dôvodu časového odstupu. Žalovaný uvádza, že predmetné pozemky sa nachádzajú v takej lokalite, ktorá nijakým významným spôsobom za obdobie posledných minimálne 5 rokov nezmenila svoju hodnotu natoľko, aby sa zmenila aj všeobecná hodnota samotných predmetných pozemkov. Tieto ležia v lokalite, kde nie je zvýšený záujem o ich kúpu a potenciál ich využitia sa nijako nezmenil od doby, kedy bol vyhotovený znalecký posudok č. 26/2015 Z.z. Nie je dôvod na zvýšenie tejto náhrady.

8. V závere namietol úroky z omeškania, ktoré žalobca žiadal od podania žaloby. Žalobca žalovaného nevyzýval k úhrade spornej náhrady za žalované obdobie od 28.9.2017 do 27.9.2018, preto namietal dátum od ktorého žalobca požaduje úroky z omeškania. Nakoľko čas splnenia náhrady nie je stanovený právnym predpisom, nebol dohodnutý a ani nevyplýva z ďalšieho úkonu medzi stranami sporu, je potrebné posudzovať splatnosť sporného nároku v súlade s ust. § 563 OZ. Za kvalifikovanú výzvu na zaplatenie je potrebné považovať doručenie žaloby žalovanému, k čomu došlo dňa 11.1.2019. Nasledujúci deň, t.j. 12.1.2018 mohla nastať splatnosť náhrady a až dňom nasledujúcim po splatnosti, t.j. 13.1.2019 sa žalovaný mohol dostať do omeškania. Navrhol, aby súd žalobu zamietol.

9. Uznesením č. k. 44C/29/2018- 118 zo dňa 5.12.2019 súd pripustil rozšírenie podanej žaloby o žalované obdobie od 28.9.2018 do 27.11.2019 v sume 1.015,- € s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.015,- € od 28.11.2019 do zaplatenia.

10. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie dňa 20.1.2020, na ktorom sa zúčastnili sporové strany. Žalobca na pojednávaní zotrval na podanej žalobe a navrhol, aby súd rozhodol v zmysle zmeny petitu žaloby. Medzi stranami nie je sporné, že žalobca je vlastníkom pozemku a žalovaný je vlastníkom cesty. Sporným je či za to, že cesta sa nachádza na jeho pozemku, má byť náhrada priznaná žalobcovi a takisto aj výška tejto náhrady. Žalobca teda požaduje priznať takúto náhradu za užívanie jeho pozemku vo výške obvyklého nájomného.

11. Žalovaný zotrval na vyjadreniach, ktoré sú obsahom spisu, ďalej namietal výšku náhrady za užívanie tohto pozemku, nakoľko podľa odôvodnenia žalobcu ide o obvyklé nájomné, avšak s tým nesúhlasí, nakoľko podľa názoru žalovaného nejde o výšku nájomného, keďže ide o vecné bremeno. Čo sa týka úrokov z omeškania pri zmene žaloby, žalobca požaduje úroky od 28.11.2019, pričom oponuje, že im bolo doručené uznesenie o pripustení zmeny žaloby dňa 13.12.2019, preto sa žalovaný mohol dostať najskôr do omeškania odo dňa 15.12.2019. Do pozornosti súdu dal, že v rámci ním predloženého znaleckého posudku č. 26/2015, str. 21 tohto znaleckého posudku je uvedený výpočet aj čo sa týka obvyklého nájomného nehnuteľnosti a je tam uvedená cena 3,606 €/m² za rok. Taktiež uviedol, že ide o lokalitu, kde by sa výrazne táto cena nenadhodnotila aj keď ide o staršie obdobie, ktoré je v tomto znaleckom posudku zohľadnené. Navrhol, aby súd prihliadol aj na tento výpočet. Žalobca uviedol, že čo sa týka východiskovej hodnoty pre Mesto Košice, podľa ešte staršej vyhlášky, tak od 90. rokov sa vychádza stále z rovnakej hodnoty 26,56 €/m².

12. V rámci záverečnej reči strany sporu nechceli nič viac uviesť a nemali ďalšie návrhy na vykonanie dokazovania.

13. Súd vykonal dokazovanie na základe predložených listinných dôkazov, ktoré sú obsahom spisu a zistil tento skutkový stav:

14. Žalobca je spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Luník, Obec: Košice - Luník IX, Okres: Košice II, zapísaných na LV č. XXXXX, ako parcely registra „C“ č. XXXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 164 m² a v k. ú. Terasa, Obec: Košice - Západ, Okres: Košice II, zapísaných na LV č. XXXXX ako parcely registra „C“ č. XXXX/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere 132 m² v podiele 3 z celku. Predmetné nehnuteľnosti užíva žalovaný, nakoľko sa na tomto pozemku nachádza pozemná komunikácia Sídliisko KVP- Červený Rak (č. E.) a Petzvalova ulica na sídlisku Luník VIII v Košiciach, ktorá je vo vlastníctve žalovaného. Predmetom konania bol nárok žalobcu na finančnú

náhradu za obmedzenie jeho vlastníckeho práva (držbu a užívanie) k uvedeným pozemkom, ktoré vzniklo účinnosťou zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon č. 66/2009 Z.z.). Žalobca požaduje náhradu za zriadenie vecného bremena za obdobie od 28.9.2017 do 28.11.2019 celkovo v sume 1.885,- € vrátane príslušenstva.

15. Znaleckým posudkom č. 37/2017 vypracovaným znalcom Ing. arch. Alexandrom Lutterom zo dňa 22.3.2017, bola určená cena nájomného za vyššie uvedené pozemky (ktorých spoluvlastníkom je žalobca), na ktorých je postavená pozemná komunikácia vo vlastníctve žalovaného za obdobie od 28.2.2016 do 27.2.2017 (t.j. 1 rok) vo výške 1.160,- €.

16. Znaleckým posudkom č. 26/2015 vypracovaným Technickou univerzitou v Košiciach zo dňa 27.12.2015, bola určená cena ročného nájomného za vyššie uvedené pozemky (ktorých spoluvlastníkom je žalobca), na ktorých je postavená pozemná komunikácia vo vlastníctve žalovaného za obdobie rokov 2010-2012 vo výške 1.067,38 €.

17. Zistený skutkový stav súd posúdil podľa týchto ustanovení zákona:

18. Podľa § 1 zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon 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, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „pozemok pod stavbou“).

19. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., obec alebo vyšší územný celok, ktorý sa stal podľa osobitných predpisov vlastníkom stavby prechodom z vlastníctva štátu bez majetkovoprávneho usporiadania vlastníctva k pozemkom (ďalej len „vlastník stavby“), môže poskytnúť zámennou zmluvou vlastníkovi pozemku pod stavbou náhradný pozemok, ktorý je v jeho vlastníctve. Náhradný pozemok v primeranej výmere, bonite a rovnakého druhu, ako bol pôvodne pozemok pred zastavaním, poskytne vlastník stavby v tom istom katastrálnom území. Ak územie obce tvorí viac katastrálnych území, náhradný pozemok sa poskytne v rámci územia obce.

20. Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z.z., ak sa neuplatní postup podľa odseku 1, usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou sa vykoná v konaní o nariadení pozemkových úprav podľa osobitného predpisu.

21. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., konanie o nariadení pozemkových úprav z dôvodu usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou podľa tohto zákona sa začína na žiadosť vlastníka stavby. Pri usporiadaní vlastníckych vzťahov k pozemkom podľa tohto zákona sa prihliada na potreby vlastníka stavby.

22. Podľa § 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, 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.

23. Podľa § 4 ods. 2 zákona č. 66/2009 Z.z., vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

24. Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo strpieť, niečo sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

25. Podľa § 151o OZ, vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Práva zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností. Zmluvou môže zriadiť vecné bremeno vlastník nehnuteľnosti, pokiaľ osobitný zákon nedáva toto právo aj ďalším osobám. Ak nie je vlastník stavby zároveň vlastníkom príslušného pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príslušný pozemok.

26. Podľa § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka, vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

27. Podľa čl. 20 ods. 1 vety druhej Ústavy Slovenskej republiky, vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

28. Podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

29. Medzi stranami sporu nebol sporný skutkový stav ohľadne vlastníctva nehnuteľností žalobcu, jej výmery a skutočnosti, že je na nich umiestnená stavba - pozemná komunikácia, ktorá prešla do vlastníctva žalovaného podľa zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí. Spornou nebola vzhľadom na neexistenciu zmluvného vzťahu (zmluvy o nájme) medzi žalobcom a žalovaným, ktorý by ho oprávňoval tieto nehnuteľnosti užívať ani skutočnosť, že dňom 1.7.2009 v súlade s § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. vzniklo k predmetnému pozemku v prospech žalovaného právo zodpovedajúce vecnému bremenu, obsahom ktorého je držba a užívanie pozemku pod stavbou žalovaným. Žalobcovi účinnosťou tohto zákona vznikol nárok (§ 2 ods. 1 zákona), aby mu žalovaný zámennou zmluvou poskytol náhradný pozemok v jeho vlastníctve, pričom do podania žaloby nedošlo k uplatneniu tohto postupu, resp. postupu predpokladaného ust. § 2 ods. 2 zákona.

30. Sporným bolo posúdenie okolností, či vzhľadom na právnu úpravu vo vyššie citovanom zákone patrí žalobcovi náhrada za vecné bremeno. Súd dospel k záveru, že nárok žalobcu v súvislosti s vecným bremenom zriadeným a upraveným zákonom č. 66/2009 Z.z., z ktorého je žalovaný oprávnený držať a užívať nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu a tento je povinný toto obmedzenie svojho vlastníckeho práva strpieť, je dôvodný a žalobcovi patrí náhrada za toto vecné bremeno.

31. Súd je tohto názoru, že fakticky bez ohľadu na cieľ sledovaný zákonodarcom, resp. spôsob akým vznik týchto vecných bremien upravil, teda ich zriadil zákonom, nie je možné opomenúť a predovšetkým neprihliadať na dôsledok, aký takáto úprava vyvolala u vlastníka nehnuteľnosti ako osoby z takéhoto vecného bremena povinnej. Nespochybniteľne ho v konečnom dôsledku obmedzuje, prípadne úplne vylučuje z užívania nehnuteľnosti, keďže ju nemôže držať, užívať a nakladať a s týmto obmedzením, ktoré je v jeho neprospech, nie je spojená žiadna náprava a ani možnosť tento stav zmierniť. Uvedená skutočnosť nastala tak, ako to vyplýva z povahy zákonných vecných bremien, bez jeho súhlasu a jej riešenie je ponechané výlučne na vôli subjektu z tohto vecného bremena oprávneného.

32. Článok 20 ods. 4 Ústavy je premietnutý do § 128 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého vlastnícke právo možno vyvlastniť alebo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu. Ako bolo uvedené vyššie, takto zriadené zákonné vecné bremeno sa riadi okrem § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka aj úpravou § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Jediným ústavne akceptovateľným riešením je poskytnutie takého výkladu obmedzenia vlastníckeho práva vykonaného práve zákonom č. 66/2009 Z.z. tak, aby bola zabezpečená ochrana vlastníckeho

práva, teda poskytnutie primeranej náhrady za užívanie nehnuteľnosti žalovaného realizáciou vecného bremena zriadeného zákonom, kým vzťah medzi oprávneným a povinným z tohto vecného bremena nebude vyriešený spôsobom a postupom ním predpokladaným. Uvedené konštatoval aj Krajský súd v Košiciach v rozsudku z 12.11.2014 č. k. 1Co/312/2013-166, pričom táto povinnosť všeobecných súdov vyplýva z ním citovaných právnych nálezov Ústavného súdu SR PL.ÚS 19/09, I.ÚS 23/01, III.ÚS 328/05, III.ÚS 117/06.

33. Na základe uvedeného preto skutočnosť, že zákon žiadnym spôsobom neupravuje stav do doby, kým je vlastníkovi pozemku pridelený náhradný pozemok, resp. budú usporiadané vzťahy k pozemku pod stavbou v konaní o pozemkových úpravách a zároveň žalobca je povinný výkon práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu strpieť do okamihu vykonania pozemkových úprav, nemožno chápať tak, že žalobcovi nevzniklo a nepatrí právo na náhradu za vecné bremeno, ktoré zaťažuje jeho nehnuteľnosť. Podľa názoru súdu nie je možné pripustiť výklad, že pokiaľ zákonodarca ich odplatosť nestanovil, bez ďalšieho im táto náhrada nepatrí. Je pravdou, že § 151 n a nasl. Občianskeho zákonníka nestanovuje odplatosť vecných bremien, a preto môžu byť aj bezodplatné, tak ako dôvodí žalovaný, súd však odplatný charakter zákonných vecných bremien odvodzuje z ústavy a § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Nič to nemení na závere, že zmluvné vecné bremená môžu byť aj bezodplatné. Ak však vznikajú inak ako na základe dohody, resp. bez súhlasu povinného z vecného bremena, musí byť poskytnutá náhrada. Dôsledkom zákona č. 66/2009 Z.z. je nútené obmedzenie vlastníckeho práva, za ktoré podľa úpravy § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka a teda aj čl. 20 ods. 4 Ústavy SR patrí náhrada, pričom je irelevantné že sa tak stalo priamo zákonom, keď hoci takéto obmedzenie môže nastať len na základe zákona. K nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva bez ohľadu na spôsob jeho vzniku (zákonom alebo na základe zákona) došlo a súd je povinný na toto obmedzenie, pokiaľ sa žalobca za dôsledky ním vyvolané domáha náhrady, prihladiť a zabezpečiť ochranu vlastníckeho práva v súlade s čl. 20 ods. 1 Ústavy SR.

34. Nie je možné opomenúť ani skutočnosť, že celé riešenie situácie zveril zákonodarca do rúk práve a výlučne tým, ktorí sú z takéhoto vecného bremena oprávnení. Pokiaľ bolo úmyslom zákonodarcu vyriešiť práve sporné situácie medzi vlastníkmi stavieb a vlastníkmi pozemkov podľa tohto zákona a zároveň ponechať toto riešenie výlučne na vlastníka stavby, je nutné uzavrieť, že počas tohto obdobia musí byť vlastníkovi nehnuteľnosti poskytnutá primeraná náhrada do vykonania konečnej úpravy. Na tomto závere nič nemení ani zákonom predpokladaná dočasnosť týchto vecných bremien. Práve do vykonania pozemkových úprav, ktoré zákon zo strany žalovaného predpokladá, aj keď ich vymedzuje ako dočasné, ale na druhej strane časovo nevymedzuje a nestanovuje konkrétny časový rámec, dokedy môžu trvať, resp. určenie tohto okamihu ponecháva výlučne na vôli žalovaného (a v konečnom dôsledku tak môže existovať aj neurčitý a neobmedzený čas), žalobcovi za toto obmedzenie vlastníckeho práva patrí náhrada, ktorá v žiadnom prípade nie je v kolízii s nárokom, ktorý mu vznikne v rámci konečnej úpravy.

35. Dočasnosť vecných bremien zriadených zákonom č. 66/2009 Z.z. úzko súvisí aj s povahou ich odplatosť, teda či náhrada má jednorazový alebo opakujúci sa charakter. Pri spôsobe, akým zákonodarca vymedzil dočasné trvanie týchto vecných bremien, je podľa názoru súdu spravodlivá práve náhrada spočívajúca v opakujúcom sa plnení, ktoré svojim spôsobom s ohľadom len na zákonom predpokladanú aktivitu žalovaného pri riešení užívania pozemku, ho núti (alebo by malo) k usporiadaniu vzťahov s vlastníkom pozemku.

36. Sporným medzi stranami sporu bola aj výška náhrady za zriadenie vecného bremena. Žalovaný namietal znalecký posudok predložený žalobcom, ktorý vypracoval znalec Ing. arch. Alexander Lutter, ktorý stanovil výšku ročného nájomného v sume 1.160,- €. Podľa názoru žalovaného pri určení výšky náhrady súd nemá vychádzať zo všeobecnej hodnoty nájomného, ale z hodnoty vecného bremena, čo je odlišný inštitút ako vecné bremeno. Predložil zároveň znalecký posudok Technickej univerzity v Košiciach, ktorá určila všeobecnú hodnotu ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena vo výške 2,86 €/m². V tomto znaleckom posudku znalecký ústav posudzoval hodnotu nehnuteľností v rokoch 2010-2012. Na pojednávaní žalovaný upriamil pozornosť súdu aj na výšku nájomného, ktorá bola určená v tomto znaleckom posudku na sumu 1.067,28 €/rok, čo je suma nižšia o 92,72 € oproti hodnote nájomného v znaleckom posudku žalobcu. Súd konštatuje, že ani v jednom znaleckom posudku, predloženom stranami nebola uvedená doložka v zmysle ust. § 209 ods. 2 CSP, preto súd posúdil tieto znalecké posudky ako listinné dôkazy, nie ako súkromné znalecké posudky.

37. Pri posudzovaní výšky náhrady, sa súd prikláňa k úvahám o dôvodnosti nároku na náhradu zodpovedajúcu sume nájomného prezentovaného odvolacím súdom vo veci pod sp. zn. 6Co/107/2017 (s odkazom na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky PL. ÚS 42/2015) v tom smere, že cit.: „...obmedzenie vlastníckych práv vlastníka sa musí udiat spoločom, ktorý je v rozumnom pomere k povahe a hodnote obmedzujúcich opatrení. Neposkytnutie náhrady alebo poskytnutie náhrady, ktorá nie je primeraná povahe a rozsahu zásahu do vlastníctva, je v rozpore s princípmi materiálneho právneho štátu. Pri obmedzení práv vlastníka nie je možné robiť rozdiel podľa povahy verejného záujmu, kvôli ktorému sa právne postavenie vlastníka obmedzuje. Na určenie výšky náhrady, ktorá je primeraná, je rozhodujúce zistenie ročneho užítku, ktorý sa viaže k tej časti nehnuteľnosti, v ktorej sa vlastníctvo obmedzuje“ a rovnako tak k názorom odvolacieho súdu v iných konaniach týkajúcich sa obdobného nároku, kde odvolací súd uzavrel, že žalobcovi patrí náhrada v podobe obvyklého nájomného. Tieto sú akceptovateľné aj v tomto prípade a nie je dôvod, aby na ne súd neprihliadol. Po predbežnom právnom posúdení súdu, že bude akceptovať pri určení výšky náhrady výšku obvyklého nájomného žalovaný dal do pozornosti súdu ním predložený znalecký posudok v časti týkajúcej sa určenia výšky ročného nájomného. Ako už súd uviedol vyššie, v tomto znaleckom posudku bola uvedená suma o 92,72 € nižšia ako v znaleckom posudku žalobcu. Tento znalecký posudok bol vypracovaný dňa 27.12.2015, pričom posudzoval obdobie rokov 2010-2012, nevzťahuje sa teda na dotknuté obdobie, ktoré posudzuje súd v tomto konaní, teda obdobie od 28.9.2017 do 27.11.2019. Na toto obdobie sa skôr vzťahuje znalecký posudok predložený žalobcom zo dňa 22.3.2017, ktorý posudzoval obdobie od 28.2.2016- 27.2.2017, teda obdobie predchádzajúce dotknutému obdobiu. Pri posúdení primeranej náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva v podobe vecného bremena je aj pri takomto rozdiel spravidlivé, aby žalovaný uhradil žalobcovi sumu obvyklého nájomného určeného v znaleckom posudku žalobcu, ktorý sa vzťahuje na bližšie posudzované obdobie, než obdobie rokov 2010-2012. Je všeobecne známou skutočnosťou, že tak ako cena nehnuteľností, tak aj popritom cena nájomov má stúpajúcu tendenciu.

38. Na podporu svojich záverov o určení náhrady v podobe obvyklého nájomného súd za podstatnú považuje okolnosť, že v tomto prípade žalobcovi po nútenom obmedzení vlastníckeho práva zriadením vecného bremena ostalo len holé vlastníctvo, bez akejkoľvek možnosti realizovať aspoň časť oprávnení, ktoré mu ako vlastníkovi nehnuteľností patria. Situácia je/by mala byť dočasná a riešiteľná (zákonodarca nemal v úmysle nastoliť trvalý stav v neprospech vlastníkov pozemkov) a mala by byť vyriešená z iniciatívy žalovaného, o to viac po tom, čo Zákon, ktorý vlastnícke právo žalobcu nútene obmedzil, je účinný desať rokov, ale doteraz nedošlo k usporiadaniu vzájomných vzťahov medzi žalovaným a ním. Vyčíslená hodnota vecného bremena, ktoré je núteným obmedzením vlastníckeho práva žalobcu priamo zákonom v prospech žalovaného, nie je podľa názoru súdu primeraná rozsahu núteného obmedzenia a vo vzťahu k žalobcovi spravodlivá. Nie je možné opomenúť ani to, že bez úpravy nastolenej Zákom č. 66/2009 Z. z. by medzi žalobcom a žalovaným šlo o nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia zodpovedajúci obvyklému nájomnému. Preto je súd toho názoru, že okolnosť, že zákonodarca nútene obmedzil vlastnícke právo žalobcu zriadením vecného bremena, nebráni tomu, aby primeranou náhradou bola suma obvyklého nájomného a nie suma náhrady za vecné bremeno, ktorá vlastníkov pozemkov znevýhodňuje, a ktorá svedčí viac úprave vzťahov v podobe zriadenia vecného bremena na zmluvnej báze a za iných okolností ako tých, za ktorých vznik vecných bremien určil Zákon č. 66/2009 Z. z.

39. Na záver súd dáva do pozornosti, že v konaní vedenom na Okresnom súde Košice II sp. zn. 45C/35/2017 zo dňa 10.5.2019 súd priznal žalobcovi náhradu za zriadenie vecného bremena v podobe obvyklého nájomného, ktoré nebolo napadnuté odvolaním a právoplatnosť nadobudlo dňa 30.10.2019. Taktiež dáva do pozornosti úvahy odvolacieho súdu vo veci pod sp. zn. 9Co/341/2018 v rozsudku z 5. júna 2019, kde uviedol (odsek 29. jeho odôvodnenia), že cit.: „Náhrada vo výške obvyklého nájomného je spravodlivým riešením a práve opakované plnenie slúži ako určitý donucovací prostriedok pre žalovaného, aby čím skôr vyvíjal aktivitu na konečné majetkovoprávne usporiadanie v zmysle zákona č. 66/2009 Z. z.“.

40. Na základe vyššie uvedených právnych úvah a citovaných zákonných ustanovení, s prihliadnutím na rozhodovaciu činnosť súdov, súd dospel k záveru, že za zákonom zriadené vecné bremeno na pozemku žalobcu v prospech žalovaného patrí žalobcovi opakujúca sa náhrada v podobe obvyklého nájomného, vyčísleného podľa znaleckého posudku č. 37/2017, preto vyhovel podanej žalobe a vo výroku I zaviazal žalovaného na zaplatenie náhrady celkovo vo výške 1.885,- €.

41. 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).

42. 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.

43. Podľa § 563 Občianskeho zákonníka, ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa potom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

44. V prípadoch vydania finančnej náhrady za vecné bremeno nie je zákonom stanovená lehota na splnenie takejto peňažnej povinnosti a táto nebola ani dohodnutá medzi stranami. Preto súd v súlade s ustanovením § 563 Občianskeho zákonníka za prvý deň omeškania žalovaného so zaplatením sumy 870,- € považuje deň 13.1.2019 (pretože žalovaný sa prvýkrát o nároku žalobcu uplatnenom žalobou dozvedel doručením žaloby dňa 11.1.2019 a 12.1.2019 mal žalovaný povinnosť plniť) a za prvý deň omeškania žalovaného so zaplatením sumy 1.015,- € považuje deň 15.12.2019 (pretože žalovanému bola zmena žaloby spolu s uznesením o zmene žaloby doručená dňa 13.12.2019 a 14.12.2019 mal žalovaný povinnosť plniť), teda nie od dátumov, ako požadoval žalobca.

45. Výška úrokov z omeškania 5% ročne bola stanovená v súlade s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. od prvého dňa omeškania až do zaplatenia finančnej náhrady žalovaným, ktorý bol vyčíslený v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením vlády, ktoré súd žalobcovi priznal vo výroku I tohto rozsudku. V prevyšujúcej časti týkajúcej sa úrokov z omeškania súd vo výroku II žalobu zamietol.

46. Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu teda k 13.1.2019 a k 15.12.2019 bola 0,00 % a úrok z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyšší.

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

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

49. Podľa ust. § 263 ods. 1 CSP ak bola v konaní úspešná strana zastúpená advokátom, súd uvedie v uznesení o výške náhrady trov konania ako prijímateľa náhrady trov konania advokáta.

50. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení vo výroku III a to tak, že úspešnému žalobcovi v spore priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % proti žalovanému, aj napriek nepatrnému neúspechu žalobcu, čo do úrokov z omeškania. 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.

Odvolacie 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).