

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 11Co/8/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6616209887
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Deáková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2023:6616209887.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Deákovovej a sudcov JUDr. Danice Kočíčkovej a JUDr. Jozefa Zlochu ako členov senátu, v spore žalobcu: J. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom v E., L. F. XXXX/XX, XXX XX, zastúpeného JUDr. Erika Golská, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom T. G. Masaryka 7, 984 01 Lučenec, proti žalovanému v rade 1/ P. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. N. XXXX/XX, XXX XX Q. Z. V. a 2/ X. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom v X., Q. XXX/XX, XXX XX, obaja zastúpení JUDr. Danielom Pribylom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie v Lučenci, Dr. Vodú 18, 984 01 Lučenec, o zaplatenie 10.175,18 Eur a 5.996,10 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Lučenec, č.k. 5C/197/2016-204 z 10.11.2021, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu z r u š u j e a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Okresný súd odvolaním napadnutým rozsudkom zamietol žalobu o zaplatenie 10.175,18 Eur voči žalovanému 1/ (prvý výrok), zamietol aj žalobu o zaplatenie 5.996,10 Eur voči žalovanému 2/ (druhý výrok), žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému 1/ náhradu trov konania v rozsahu 100% v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o určení výšky náhrady trov konania žalovaného 1/ (tretí výrok) a žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému 2/ náhradu trov konania v rozsahu 100% v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o určení výšky náhrady trov konania žalovaného 2/ (štvrtý výrok).

1.1 Z jeho dôvodov vyplýva, že žalobca sa žalobou zo dňa 01.08.2016 domáhal uloženia povinnosti žalovanému 1/ zaplatiť mu sumu 7.040,88 Eur a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov, vedených podľa výpisu z katastra nehnuteľností v katastrálnom území E., obec E., okres E., zapísaných na LV č. XXXXX, parcely registra „C“, evidované na katastrálnej mape ako parcela č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m², parcela č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m² a parcela č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere X m² v podiele 1/1. Predmetné pozemky sa nachádzajú pod polyfunkčnými objektami, vedenými podľa výpisu z katastra nehnuteľností v katastrálnom území E., obec E., okres E. zapísanými na LV č. XXXX ako polyfunkčný objekt, súpisné číslo XXXX, stojaci na pozemku parcely č. XXXX/X, polyfunkčný objekt, súpisné číslo XXXX, stojaci na pozemku parcely č. XXXX/X a polyfunkčný objekt súpisné číslo XXXX, stojaci na pozemku parcely č. XXXX/X. Uvedené polyfunkčné objekty boli vo výlučnom vlastníctve žalovaného v rade 1/ v pomere 1/1. Keďže žalovaný 1/ užíva pozemky vo výlučnom vlastníctve žalobcu, navrhol mu žalobca na mimosúdne riešenie vzniknutého stavu uzatvorenie zmluvy o nájme nehnuteľností, na ktorý návrh žalovaný 1/ nereagoval. Žalobca nadobudol vlastnícke právo k predmetným pozemkom kúpnu zmluvou zo dňa 22.03.2013 a vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 19.04.2013. K tomuto dátumu žalovaný 1/ pozemky žalobcu už užíval bez právneho dôvodu (nebola uzatvorená nájomná zmluva ani iná zmluva). Suma majetkového prospechu získaného bezdôvodným obohatením vychádza z obvyklého nájomného

za pozemky v danej lokalite - výstavisko Mesta Lučenec, a to podľa vyjadrenia Mestského úradu v Lučenci zo dňa 17.12.2013, v zmysle ktorého nájomné za pozemky v predmetnej lokalite predstavuje sumu 34,50 Eur/m2/rok. V minulosti bolo užívanie pozemkov žalobcu žalovaným 1/ riešené v súdnom konaní, vedenom Okresným súdom Lučenec pod sp.zn. 7C/42/2014, v ktorom rozsudkom zo dňa 24.09.2014 bola uložená žalovanému 1/ povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 1.817,-Eur a nahradiť mu trovy konania, ktorá suma predstavovala majetkový prospech žalovaného 1/, nadobudnutý užívaním nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu za obdobie od 19.04.2013 do 19.12.2013. Uvedený rozsudok krajský súd na odvolanie žalovaného 1/ rozsudkom č.k. 17Co/978/2015-75 z 22.03.2017 potvrdil.

1.2 Aktuálne podanou žalobou sa žalobca domáhal uloženia povinnosti žalovanému 1/ zaplatiť mu bezdôvodné obohatenie za pozemky o celkovej výmere XX m2 za obdobie od 19.12.2013 do 19.07.2016, t.j. za obdobie 31 mesiacov vo výške 7.040,88 Eur (2.725,50 Eur ročne, mesačne 227,125 Eur), ktorej žalobe Okresný súd Lučenec vyhovel platobným rozkazom č.k. 5C/197/2016-21, voči ktorému žalovaný 1/ podal odpor.

1.3 Dňa 05.04.2018 doručil žalobca okresnému súdu zmenu žaloby, pripustenú okresným súdom uznesením č.k. 5C/197/2016-105 zo dňa 04.10.2019, právoplatným a vykonateľným 21.10.2019 (č.l. 105 spisu), ktorou sa domáhal uloženia povinnosti žalovanému 1/ zaplatiť mu spolu 10.175,18 Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, ako aj náhrady trov konania z dôvodu priznania bezdôvodného obohatenia aj za ďalšie obdobie užívania pozemkov žalovaným 1/ - od 19.07.2016 do 12.09.2017, vyčíslenú v zmysle stanoviska Mesta Lučenec zo dňa 17.12.2013, podľa ktorého suma obvyklého nájomného v danej lokalite je 34,50 Eur/m2/ročne, a teda pri užívaní výmere pozemku XX m2 výška denného nájomného predstavuje 7,570 Eur, mesačného nájomného 227,125 Eur, ročného nájomného 2.725,50 Eur, čo za dobu od 19.07.2016 do 12.09.2017, t.j. za 13 mesiacov a 24 dní predstavuje 3.134,305 Eur. Spolu so zmenou žaloby predložil žalobca aj stanovisko Mesta Lučenec zo dňa 17.12.2017 o výške nájomného v roku 2017 v danej lokalite obchodnej zóny a výstaviska.

1.4 Dňa 11.09.2019 žalobca doručil okresnému súdu ďalšiu žalobu, vedenú pod sp.zn. 12C/35/2019, ktorou sa domáhal voči žalovanému 2/ vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 5.996,10 Eur s príslušenstvom za užívanie pozemkov vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu za obdobie od 13.09.2017, t.j. od doby kedy sa žalovaný 2/ stal výlučným vlastníkom polyfunkčných objektov, stojacich na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Polyfunkčné objekty žalovaný 2/ nadobudol kúpou zmluvou od žalovaného 1/ zmluvou o prevode vlastníctva, ktorej vklad v prospech žalovaného 2/ bol Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, povolený pod č. V-XXXX/XXXX dňa 13.09.2017. V čase nadobudnutia polyfunkčných objektov do výlučného vlastníctva mal žalovaný 2/ vedomosť o tom, že nie je právne vysporiadané užívanie pozemkov pod polyfunkčnými objektami a tiež mal vedomosť o tom, že s predošlým vlastníkom polyfunkčných objektov bolo vedené súdne konanie o vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia užívaním pozemkov žalobcu bez právneho dôvodu; na návrh na mimosúdne riešenie vzniknutého stavu uzatvorením zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 19.01.2018 žalovaný 2/ reagoval odmietavo. Podľa vyjadrenia Mestského úradu v Lučenci zo dňa 09.09.2019 nájomné za pozemky v predmetnej lokalite v roku 2019 predstavujú sumu 37,95 Eur za 1m2/rok, pričom v celkovej výmere XX m2, ktoré žalovaný 2/ užíva bez právneho dôvodu, ročná suma nájomného by predstavovala sumu 2.998,05 Eur, t.j. celková suma nájomného za obdobie 2 rokov predstavuje sumu 5.996,10 Eur.

1.5 Súd prvej inštancie uznesením č.k. 5C/197/2016-116 zo dňa 24.10.2019, právoplatného a vykonateľného dňa 12.11.2019 spojil konanie o zaplatenie 10.175,18 Eur aj s príslušenstvom, vedené pod sp.zn. 5C/197/2016 s konaním o zaplatenie 5.996,10 Eur s príslušenstvom, vedené pod sp.zn. 12C/35/2019 na spoločné konanie, ktoré ďalej viedol pod sp.zn. 5C/197/2016 (č.l. 116 spisu).

1.6 Dňa 20.11.2019 okresný súd vydal platobný rozkaz č.k. 5C/197/2016-128, ktorým uložil žalovanému 2/ povinnosť do 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu zaplatiť žalobcovi sumu 5.996,10 Eur aj trovy konania; voči platobnému rozkazu podal žalovaný 2/ v zákonnej lehote odpor, preto okresný súd platobný rozkaz zrušil v plnom rozsahu (uznesením č.k. 5C/197/2016-143 zo dňa 12.05.2020).

1.7 Okresný súd pri svojom rozhodovaní v merite veci vychádzal z ustanovení čl. 20 ods. 1, ods. 3, ods. 4 Ústavy SR, z §151n ods. 1, ods. 2, §151o ods. 1, ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej v texte aj len „OZ“), §1 ods. 1, §2 ods. 3, §23 ods. 1, ods. 5, §24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj len „Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“, aj „ZVB“ alebo aj „zákon č. 182/1993 Z.z.“), §451 ods. 1, §458 ods. 1, §456 OZ a §34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej v texte aj len „zákon č. 162/1995 Z.z.“ alebo aj „Zákon o katastri nehnuteľností“).

1.8 Konštatoval, že vo výlučnom vlastníctve žalobcu sú vedené nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XXXXX z XX.XX.XXXX pre k.ú. E., obec E., okres E. ako parcely č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m², pričom právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/X je evidovaný na LV č. XXXX, parcela č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m², právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/X je evidovaný na LV č. XXXX, parcela č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere X m², právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/X je evidovaný na LV č. XXXX. Na uvedených parcelách je postavený polyfunkčný objekt, ktorý bol vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/ na základe nadobúdacieho titulu zmluvy o výstavbe Č.V XXX/XXXX zo dňa 26.10.2001, až do 13.09.2017, kedy uvedený polyfunkčný objekt nadobudol zmluvou o prevode vlastníctva žalovaný 2/. V časti „C“ ťarchy je uvedené právo prechodu pešo a vozom a užívania technickej infraštruktúry cez pozemok registra C., parcela č. XXXX/XX a stavbu súpis. č. XXXX na pozemku registra C., parcela č. XXXX/XX v prospech vlastnícka pozemkov registra C., parcela č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, č. V z 30.06.2016-2364/16 (č.l. 6 spisu); následne je v časti „C“: ťarchy, porad. č. 1 vyznačené vecné bremeno užívania pozemkov C. parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X v prospech vlastníkov nebytových priestorov bytového domu so súpis. č. XXXX na pozemkoch registra C. parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, Z-XXXX/XXXX-XXXX/XX (č.l. 171-172 spisu).

1.9 Z výpisu LV č. XXXX z 01.08.2016 pre okres E., obec E., kat. územie E. mal súd za preukázané, že vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/ je vedený polyfunkčný objekt so súpisným č. XXXX na parcele č. XXXX/X, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXXX, je evidovaný na LV č. XXXXX, polyfunkčný objekt so súpis. č. XXXX na parcele č. XXXX/X, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXXX je evidovaný na LV č. XXXXX, polyfunkčný objekt so súpis. č. XXXX na parcele č. XXXX/X, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXXX, je evidovaný na LV č. XXXXX; časť „C“: ťarchy je bez zápisu (č.l. 7 spisu).

1.10 Z výpisu LV č. XXXX zo dňa 30.08.2020 pre okres E., obec E., kat. územie E. v časti „A“ majetková podstata je už zapísaný polyfunkčný objekt súpis. č. XXXX na pozemkoch parcely č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X vo výlučnom vlastníctve žalovaného 2/ (časť „B“ LV č. XXXX) a v časti „C“ ťarchy je vyznačené právo užívania pozemkov registra C. parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X v prospech vlastníkov nebytového priestoru bytového domu so súpis. č. XXXX na pozemkoch registra C. parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, Z-XXXX/XXXX-XXXX/XX, pričom žalovaný 2/ nadobudol majetkovú podstatu v časti „A“ uvedenú na tomto liste vlastníctva, t.j. polyfunkčný objekt so súpisným č. XXXX na parcelách č. XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X, evidovaný na LV č. XXXX pre okres E., obec E., kat. územie E., Zmluvou o prevode vlastníctva č. V-XXXX/XXXX z XX.XX.XXXX-vz.XXXX/XX (č.l. 65,173-175 spisu).

1.11 Z potvrdenia Mesta Lučenec zo dňa 17.12.2013, vystaveného pre žalobcu vyplýva, že za pozemok v lokalite I. R., úrad práce, obchodná zóna, výstavisko E. by mesto požadovalo nájomné 34,50 Eur/m²/ročne, pričom Mesto Lučenec má ceny nájmu určenú v Zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Lučenec, tieto sú spravované v zmysle platnej legislatívy a ceny v nich sú určené na základe znaleckých posudkov; zásady hospodárenia s majetkom Mesta Lučenec sú uverejnené na internetovej stránke mesta (č.l. 8 spisu). Mesto Lučenec dňa 07.12.2017 na žiadosť žalobcu o vyjadrenie k cene prenájmu pozemkov v lokalite I. R., úrad práce, obchodná zóna, výstavisko potvrdilo cenu prenájmu pozemkov v tejto časti mesta vo výške 34,50 Eur/m²/ročne (potvrdenie zo dňa 07.12.2017, č.l. 66 spisu). Mesto Lučenec vo vyjadrení zo dňa 09.09.2019 v odpovedi na žiadosť žalobcu zo dňa 27.08.2019 uviedlo, že pozemky lokality I. R. a A. patria k územnému bloku, kde výška nájomného za 1 m² za rok prenájmu pozemku je stanovená na sumu 37,95Eur (č.l. 13 spojeného spisu sp.zn. 12C/35/2019).

1.12 Medzi žalovaným 2/ ako prenajímateľom a nájomcom došlo nájomnou zmluvou v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. zo dňa 22.04.2018 k prenájmu priestorov na 1. nadzemnom podlaží - vstupná hala, kancelária a príslušenstvo vrátane vnútorných rozvodov médií o výmere vcelku XX,XX m² a zariadením podľa zoznamu za cenu, stanovenú dohodou v čl. II. nájomnej zmluvy vo výške 3.840,- Eur ročne, splatnou vždy najneskôr do 15. dňa v mesiaci od 01.05.2018 do budúca v bežnom mesiaci, s dobou nájmu na dobu neurčitú odo dňa 01.05.2018 (č.l. 180-181 spisu), pričom nájom bol dohodnutý s prihliadnutím na vek predmetu nájmu a atraktivnosť územia.

1.13 Okresný súd vychádzal z právneho názoru, že §23 ods.5 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rieši situáciu, kedy vlastník bytového domu nemôže nadobudnúť vlastníctvo k pozemkom, na ktorých je bytový dom postavený, alebo k príľahlým pozemkom v zmysle §23 ods.2, 4 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Na to, aby mohol vlastník domu ako aj následne vlastníci jednotlivých bytov a nebytových priestorov plnohodnotne vykonávať svoje vlastníctve právo, zákonodarca uvedeným ustanovením upravil, že na pozemkoch, na ktorých je postavený bytový dom, resp. na príľahlých pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve vlastníka domu, sa zriaďuje vecné bremeno priamo zo zákona. Inštitút vecných bremien je upravený v §151n a nasl. Občianskeho zákonníka. V

predmetnom prípade má zaviazať vlastníka pozemku, aby strpel jeho užívanie vlastníkom bytového domu, resp. jednotlivých bytov a nebytových priestorov na účely plnohodnotného a nerušeného výkonu ich vlastníckeho práva. Tým, že vecné bremeno vzniká zo zákona bez ohľadu na vôľu vlastníka pozemku, resp. vlastníka bytového domu, jeho zápis do katastra nehnuteľností má iba deklaratórny charakter a uskutočňuje sa záznamom v zmysle §34 ods.1 katastrálneho zákona.

1.14 V súvislosti s nárokmi žalobcu podľa názoru okresného súdu vyvstali najmenej tri právne otázky, a to:

1. či užívaním pozemku z titulu vecného bremeno vzniká na strane žalovaných bezdôvodné obohatenie,
2. či bránia ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov záveru o existencii práva na náhradu za užívanie pozemku, na ktorý dopadá vecné bremeno a

3. kedy mohol prvýkrát uplatniť vlastníka pozemku právo z vecného bremena.

1.15 Vzhľadom na legitímnu možnosť žalovaných 1/, 2/ užívať pozemok na základe §23 ods.5 ZVB z titulu zákonného vecného bremena, okresný súd vylúčil vo vzťahu k sporným parcelám nároky z porušenia práva a teda aj nároky z bezdôvodného obohatenia. Zákon explicitne nereguluje právo na náhradu za takto vzniknuté vecné bremeno. Režim zákonných vecných bremien nie je totožný s režimom zmluvných vecných bremien, pretože sa riadia špeciálnou právnou úpravou. Nejde však o úpravu komplexnú, ktorá by vylučovala použitie všeobecnej úpravy Občianskeho zákonníka o vecných bremenách. V prípade, že špeciálne predpisy neobsahujú zvláštnu úpravu, riadi sa ich režim všeobecnou občianskoprávnou úpravou (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1Cdo/190/2004 z 31.05.2005, Nález Ústavného súdu Českej republiky PL. ÚS 25/04 z 25.01.2005).

1.16 Ďalej okresný súd vychádzal z teoretických východísk, že vecné bremená zriadené ex lege majú špecifický režim, ktorý je upravený verejnoprávnymi predpismi, na základe ktorých boli zriadené, a zároveň majú aj súkromnoprávny prvok. Z §3 ods.1 ZVB vyplýva, že ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník. Aj keď zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neuvádza, že vecné bremeno vzniknuté podľa §23 ods.5 tohto zákona vzniká len za náhradu, je potrebné vychádzať z článku 11 ods. 4 Listiny a článku 20 ods.4 Ústavy SR. Finančná náhrada za zriadenie vecného bremena je nepochybne majetkovým právom osoby, ktorá je povinným subjektom z vecného bremena. Predmetné vecné bremeno vzniká in rem, vzťahuje sa na každého vlastníka zaťaženého pozemku bez ohľadu na spôsob zmeny vlastníctva. Jeho vznik nemožno posudzovať samostatne v prípade každého nového vlastníka zaťaženého pozemku. Finančná náhrada za vznik vecného bremena je jednorazová, nemá teda charakter opakovaného plnenia, je nelogické, aby pri každej zmene vlastníka mal nový majiteľ zaťaženého pozemku nový nárok na finančnú náhradu za už vzniknuté vecné bremeno. Ak by v súčasnosti bol vlastníkom pozemku ten istý vlastník, ktorý ním bol v deň nadobudnutia účinnosti ZVB, t.j. 01.09.1993, zrejme by v praxi nevznikali pochybnosti o tom, že uvedeným dňom došlo ex lege k obmedzeniu jeho vlastníckeho práva vecným bremenom v zmysle §23 ods.5 Zákona o vlastníctve bytov, že uvedeným dňom mu aj v zmysle všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka vzniklo právo na náhradu za toto obmedzenie a že od uvedeného dňa mal vlastník možnosť uplatniť svoje právo na náhradu za obmedzenie jeho vlastníckych práv Občianskym zákonníkom v ustanovenej dobe. Pokiaľ tento (nezmenený) vlastník právo na náhradu za obmedzenie svojho vlastníctva neuplatnil v ustanovenej dobe, došlo k premlčaniu jeho práva a v súčasnosti sa už nemôže domáhať žiadnej náhrady za obmedzenie jeho vlastníckeho práva. Ak tento nezmenený vlastník pozemku svoje právo na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva, ku ktorému došlo 01.09.1993 v zmysle §23 ods.5 ZVB, úspešne uplatnil a bola mu, či už na základe dohody dotknutých subjektov alebo rozhodnutia súdu poskytnutá náhrada, boli jeho práva uspokojené a v súčasnosti mu už z tohto titulu obmedzenia jeho vlastníckych práv nepatrí žiadna ďalšia náhrada za nové alebo pretrvávajúce obmedzenie vlastníctva. Na podstate skôr uvedeného nemôže nič zmeniť, ak odo dňa účinnosti Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov došlo ku zmene v osobe vlastníka pozemku zaťaženého vecným bremenom v zmysle §23 ods.5 ZVB. Aj vtedy, ak došlo k takejto zmene v osobe vlastníka pozemku, treba naďalej rozlišovať jednak tú skutočnosť, že priamo Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravil samotný vecno-právny vzťah vlastníka pozemku a vlastníka stavby (vecným bremenom obmedzujúcim vlastníka pozemku), jednak skutočnosť, že ak tento zákon osobitne neupravil vzájomné (finančné) vyrovnanie nositeľov práv a povinností, tvoriacich obsah tohto právneho vzťahu - prichádzala do úvahy možnosť ich vyrovnania podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka (no len do doby ustanovenej zákonom).

1.17 Vzhľadom na tieto úvahy okresný súd uzavrel, že bez ohľadu na to, či vlastník pozemku, ktorému 01.09.1993 (dňom účinnosti ZVB) vzniklo právo na jednorazovú náhradu za vecné bremeno vzniknutú ex lege v zmysle §23 ods.5 ZVB, túto náhradu uplatnil alebo neuplatnil, resp. či mu náhrada bola alebo

nebola vyplatená, súčasnému vlastníkovi tohto pozemku (bez ohľadu na to, kto ním je) nepatrí právo na nejakú ďalšiu náhradu za pretrvávajúce obmedzenie jeho vlastníckeho práva. V tejto súvislosti okresný súd poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 14.04.2016 sp.zn. 3Cdo/49/2014. 1.18 Okresný súd vyjadril názor, že všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o vecnom bremene právo na náhradu za užívanie zabremeného pozemku nevylučujú a pridržiaval sa judikatúry Ústavného súdu (uznesenie PL. ÚS 28/05 zo dňa 28.09.2005).

1.19 Existencia práva na náhradu za vecné bremeno na rozdiel od nárokov z porušenia práva (bezdôvodné obohatenie, náhrada škody) má zásadný vplyv na dôsledky spojené s plynutím času a s oneskoreným využitím takéhoto práva. Kým pri bezdôvodnom obohatení niet dôvod na odklon od stabilizovanej judikatúry o opakujúcom vzniku práva na jeho vydanie, až kým protiprávny stav trvá (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/52/2005), pri práve z vecného bremena niet dôvodu na odsúvanie uplatňovania práva na náhradu. Iný postup by len podporoval udržiavanie neistoty z jasne pomenovaných právnych vzťahov (z vecného bremena).

1.20 Žalobca v čase kúpy pozemku musel mať vedomosť, že pozemok je zastavaný nebytovým priestorom a vychádzajúc z prezumcie poznania zákonnej úpravy, uverejnenej v Zbierke zákonov mal vedieť, že kupuje pozemok, na ktorom je zriadené zákonné vecné bremeno a oprávnenými z takéhoto vecného bremena sú žalovaní 1/, 2/.

1.21 S poukazom na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 6Co/41/2011 zo dňa 15.05.2012 okresný súd mal za to, že ak zákonodarcu zvolil zákonné vecné bremeno, sledoval právnu istotu, potrebnú v početných vzťahoch medzi vlastními bytov a nebytových priestorov a vlastními pozemkov a sotva by akákoľvek regulácia vzťahov medzi nimi priniesla sledovaný cieľ, ak by sa jedno z najdôležitejších práv vlastníka pozemku, a to náhrada za užívanie, malo prenášať na neurčité obdobie z vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nástupcov a pod. Zmyslom právnej úpravy bolo odstrániť stav právnej neistoty. Ďalší vlastník zaťaženej nehnuteľnosti, v danom prípade žalobca, už nadobudol pozemok s vecným bremenom a keďže vecné bremená prechádzajú na nového nadobúdateľa spolu s vlastníkom prevádzanej veci, nie je možné, aby ako ďalší nadobúdateľ už zaťaženého pozemku existujúcim zákonným vecným bremenom sa mohol úspešne domáhať finančnej náhrady. Ak vznikla otázka existencie práva na náhradu za vecné bremeno, pri namietaní premlčania je treba riešiť zákonite otázku, kedy sa toto právo mohlo uplatniť prvýkrát.

1.22 Okresný súd mal za to, že v prejednávanej veci je nesporné, že na pozemku žalobcu, t.j. na parcelách, ktoré nadobudol kúpou v roku 2013 od spoločnosti K. C., spol. s r.o., je postavený polyfunkčný objekt, ktorý nadobudol žalovaný 1/ na základe zmluvy o výstavbe zo dňa 26.10.2001 a následne žalovaný 2/ zmluvou o prevode vlastníctva zo dňa 13.09.2017. Zákon č. 182/1993 Z.z. nadobudol účinnosť od 01.09.1993, na základe ktorého vzniklo zákonné vecné právo, zodpovedajúce vecnému bremeniu k pozemku. Vlastník pozemku resp. jeho právny predchodca si mohol právo na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva uplatniť v zákonom stanovenej premlčacej lehote 3 rokov. Právo na uplatnenie nároku zodpovedajúcemu za obmedzenie vlastníckeho práva uplynulo k 01.09.1996.

1.23 V prípade vydania bezdôvodného obohatenia alebo nájmu na základe zmluvy je možné uvažovať o opakujúcom sa plnení na strane osoby, ktorá pravidelne a neobmedzene užíva cudziu vec bez právneho dôvodu. Žalovaný 1/ neužíval a žalovaný 2/ neužíva predmetné parcely žalobcu bez právneho dôvodu, pretože na pozemku žalobcu vzniklo zo zákona ku 01.09.1993 vecné bremeno, t.j. žalovaný 1/ mal a žalovaný 2/ má právny dôvod na to, aby užíval pozemok žalobcu. Ak má odplata za zriadené vecné bremeno povahu jednorazového plnenia a v danom prípade zákonné vecné bremeno vzniklo 01.09.1993, v súlade s §101 OZ si vlastník pozemku nárok na odplatu mohol uplatniť v lehote 3 rokov od jeho vzniku, t.j. do 01.09.1996 a ak tak neurobil, jeho právo sa premlčalo a musí počítať s tým, že na námietku dlžníka jeho nároku súd nebude môcť vyhovieť. Vecné bremeno vzniklo in rem (na veci), t.j. s vecou prechádza na nového vlastníka a nový vlastník vstupuje do práv a povinností predchádzajúceho vlastníka. Ak žalobca kúpil pozemok v roku 2013 so zákonným vecným bremenom, ktoré vzniklo 01.09.1993, mal a mohol vedieť, že nárok na odplatu za zriadené vecné bremeno ako jednorazové plnenie bol už v čase kúpy premlčaný a bol premlčaný aj v čase podania žaloby 01.08.2016.

1.24 Okresný súd poukázal na to, že vo všeobecnosti povinnosť na vydanie bezdôvodného obohatenia nastupuje v prípade, ak k vráteniu neoprávnene získaných majetkových hodnôt nemôže dôjsť v rámci konkrétneho právneho vzťahu medzi stranami podľa príslušných ustanovení, ktoré sa na daný právny pomer vzťahujú a ak neprichádza do úvahy ani zodpovednosť za škodu. Záväzok z bezdôvodného obohatenia vzniká zásadne len v prípade, ak medzi stranami neexistuje iný právny vzťah, v rámci ktorého právna norma ukladá povinnosť, smerujúcu v podstate k rovnakému cieľu. O bezdôvodné obohatenie nejde, ak je povinnosť plniť daná na základe iného ustanovenia zákona, alebo je založená zmluvne. Pri takejto konštrukcii úpravy vzťahov medzi stranami sporu považoval nárok na náhradu za

zriadenie vecného bremena a jeho uplatňovanie ako jednorazovej náhrady za prednostný pred vydaním bezdôvodného obohatenia, ktoré má charakter opakujúceho sa plnenia (podobne ako nájomné). Je potrebné rozlíšiť aj charakter odplaty pri vecných bremenách ako jednorazovej a bezdôvodné obohatenie ako opakujúcej sa. Zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie je objektívneho charakteru a predpokladom jeho vzniku nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, ale podstatné je iba to, že stav obohatenia vznikol. V tejto súvislosti poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 33Odo 882/2006 zo dňa 24.06.2008. V danom prípade sa žalovaní na úkor žalobcu ako vlastníka pozemku bezdôvodne neobohatili z dôvodu, že ako vlastníci nebytového priestoru zo zákona na základe špeciálneho právneho predpisu im vzniklo k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

1.25 V prípade, ak došlo ku zmene v osobe vlastníka pozemku, je potrebné naďalej rozlišovať skutočnosť, že priamo Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravil samotný vecno-právny vzťah vlastníka pozemku a vlastníka stavby, jednak skutočnosť, že pokiaľ tento zákon osobitne neupravil vzájomné vyrovnanie nositeľov práva a povinností, tvoriacich obsah tohto právneho vzťahu, prichádzala do úvahy možnosť ich vyrovnania podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka. Bez ohľadu na to, či vlastníka pozemku, ktorému 01.09.1993, t.j. dňom účinnosti Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzniklo právo na jednorazovú náhradu za vecné bremeno vzniknuté ex lege v zmysle §23 ods.5 tohto zákona túto náhradu uplatnil alebo neuplatnil, resp. či mu náhrada bola, alebo nebola vyplatená, súčasnému vlastníkovi tohto pozemku nepatrí právo na nejakú ďalšiu náhradu za pretrvávajúce obmedzenie jeho vlastníckeho práva.

1.26 S poukazom na §101 OZ okresný súd mal za to, že ak zákonodarca zvolil zákonné vecné bremeno, sledoval práve právnu istotu, potrebnú v početných konfrontačných vzťahoch medzi vlastníkmi bytov, nebytových priestorov a vlastníkmi pozemkov. To platí aj čo do práva na náhradu za takto vzniknuté vecné bremeno. Z hľadiska plynutia času je relevantný deň, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, a to sa mohlo vykonať bez akýchkoľvek zákonných prekážok na druhý deň po nadobudnutí účinnosti zákonnej právnej úpravy o zriadení vecného bremena v zmysle §23 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vlastníkovi takéhoto pozemku patrí primeraná náhrada, zohľadňujúca všetky okolnosti užívania, vrátane jeho zastavania stavbami. Toto právo podlieha všeobecnej trojročnej premičacej dobe v zmysle §101 OZ a ak nedošlo k inej dohode, mohlo sa uplatniť jednorazovo po prvý raz od vzniku vecného bremena, spojeného s nadobudnutím účinnosti ZVB, teda od 01.09.1993; trojročná premičacia doba uplynula 01.09.1996 a žaloba na okresný súd bola podaná 01.08.2016, teda po jej márnom uplynutí. V prípade vydania bezdôvodného obohatenia (alebo nájmu na základe zmluvy) je možné uvažovať o opakujúcom sa plnení na strane osoby, ktorá pravidelne a neobmedzene užíva cudziu vec bez právneho dôvodu, čo však nie je prípad prejednávanej veci.

1.27 Ohľadne namietanej predvídateľnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie žalobcom s odkazom na rozsudok Okresného súdu Lučenec č.k. 7C/42/2014-42 zo dňa 20.10.2014, ktorým bola uložená povinnosť žalovanému 1/ zaplatiť žalobcovi 1.817,-Eur z titulu bezdôvodného obohatenia za obdobie 8 mesiacov od 19.04.2013 do 19.12.2013, ktorý Krajský súd v Banskej Bystrici potvrdil rozsudkom č.k.17Co/978/2015-75 zo dňa 22.03.2017 okresný súd poukázal na odlišnú dôkaznú situáciu v tomto spore na strane žalovaného 1/, ktorý v danej veci okrem podania odporu voči platobnému rozkazu zostal nečinný. V predmetnej veci v rámci svojej obrany žalovaní 1/, 2/ preukázali nedôvodnosť žalobného nároku žalobcu, vzhľadom na legitímnu možnosť žalovaných užívať predmetný pozemok vo výlučnom vlastníctve žalobcu na základe §23 ods.5 ZVB z titulu zákonného vecného bremena, čo vylučuje nároky žalobcu z porušenia práva ako aj jeho uplatnené nároky z bezdôvodného obohatenia.

1.28 Okresný súd poukázal na základnú povinnosť žalobcu v civilnom súdnom konaní tvrdiť a preukazovať svoje tvrdenia, pretože pri opaku súd žalobu zamietne pre neunesenie dôkazného bremena žalobcom. Nie je povinnosťou žalovaného tvrdiť a dokazovať skutočnosti, z ktorých žalobca svoje právo odvodzuje, t.j. nezaťažuje ho v tomto smere dôkazné bremeno.

1.29 O trovách konania rozhodol okresný súd odkazom na §255 ods. 1, §262 ods.1, 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej v texte aj len „C.s.p.“) s tým, že žalovaný 1/,2/ boli úspešní v plnom rozsahu v spore, preto im obom priznal právo na náhradu trov konania od žalobcu v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti vo veci samej samostatným uznesením.

2. Proti rozsudku v celom rozsahu podal žalobca v zákonom stanovenej lehote v zmysle §355 a nasl. C.s.p. odvolanie z dôvodov, uvedených v §365 ods. 1 písm. f/ C.s.p., pretože súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a v §365 ods. 1 písm. h/ C.s.p., pretože rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalobcovi

právo na vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia v zmysle §451 ods. 1,2 OZ vzniklo na tom skutkovom základe, že žalovaný 1/ ako výlučný vlastník stavby - polyfunkčného objektu súp. č. XXXX, stojaceho na pozemku parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X v období od 19.12.2013 do 12.09.2017 bez právneho dôvodu užíval nehnuteľnosti - pozemky, na ktorých je polyfunkčný objekt postavený a ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Následne od 13.09.2017 výlučným vlastníkom polyfunkčného objektu sa stal žalovaný 2/, ktorý v užívaní pozemkov žalobcu bez právneho dôvodu pokračoval. V dotknutom súdnom konaní si žalobca voči žalovanému 2/ uplatnil právo na vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia za obdobie od 13.09.2017 do 13.09.2019, avšak užívanie bez právneho dôvodu žalovaným 2/ pretrváva aj v súčasnosti. Prvostupňový súd v odôvodnení svojho rozsudku o zamietnutí žaloby poukazuje na ústavné právo každého vlastníť majetok, deklarované v článku 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, pričom vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Taktiež súd vychádza aj z ustanovenia článku 20 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, v zmysle ktorého vlastníctvo nemožno zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami, chránenými zákonom. Ostatná citácia Ústavy Slovenskej republiky okresným súdom vychádza z článku 20 ods. 4 o nútenom obmedzení vlastníckeho práva iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme. Prvostupňový súd svojím rozsudkom porušil vyššie citované ústavné práva vo vzťahu k vlastníctvu žalobcu, pretože došlo k obmedzeniu jeho vlastníckeho práva bez verejného záujmu, došlo k zneužitiu vlastníckeho práva žalovaných 1/ a 2/ na ujmu vlastníctva žalobcu a nebola rešpektovaná ústavná zásada o rovnakej ochrane vlastníckeho práva všetkých vlastníkov.

2.1 Okresný súd odôvodnil zamietnutie žaloby tým, že žalovaný 1/, 2/ užívali pozemky žalobcu na základe §23 ods. 5 ZVB z titulu zákonného vecného bremena a preto súd vylúčil vo vzťahu k užívaným pozemkom nároky z porušenia práva a teda aj nároky z bezdôvodného obohatenia (bod 57 odôvodnenia rozsudku). Podrobnejšie sa prvostupňový súd uplatnenému právnomu titulu vydania majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia nevenoval. Pomerne detailne okresný súd rozvinul svoju teóriu o tom, že Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nadobudol účinnosť dňa 01.09.1993, na základe ktorého vzniklo zákonné vecné právo zodpovedajúce vecnému bremenu k pozemku; t.j. podľa názoru okresného súdu vlastník pozemku resp. jeho právny predchodca si mohol právo na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva uplatniť v zákonom stanovenej premlčacej lehote 3 rokov a právo na uplatnenie nároku zodpovedajúceho vecnému bremenu za obmedzenie vlastníckeho práva uplynulo k 01.09.1996, právo žalobcu sa premlčalo a musí počítať s tým, že na námietku dlžníka jeho nároku súd nebude môcť vyhovieť (bod 62 odôvodnenia rozsudku). Žalobca zdôraznil, že o premlčaní súd môže rozhodnúť len na základe vznesenej námietky premlčania, ktorá v prejednávanej veci vznesená nebola ani žalovaným 1/ ani žalovaným 2/. Súd nemôže rozhodovať o premlčaní ex offa a rozhodne súdu neprináleží prejedukovať uplynutie premlčacej doby v neprospech žalobcu.

2.2 Za podstatne závažnejší nedostatok na strane prvostupňového súdu je však potrebné považovať jeho právny názor o plynutí premlčacej doby od 01.09.1993 do 01.09.1996 na uplatnenie práva žalobcu na náhradu za obmedzenie svojho vlastníckeho práva z dôvodu vecného bremena. Prvostupňový súd nebral do úvahy skutočnosť, že v dobe, kedy konštatoval plynutie premlčacej doby, polyfunkčný objekt žalovaných súp. č. XXXX ešte neexistoval, pretože ku vzniku uvedenej stavby - polyfunkčného objektu došlo až 26.10.2001, kedy bola stavba zapísaná na LV č. XXXX a súčasne bol ako jej prvý vlastník zapísaný žalovaný 1/, ktorý vlastníctvo k polyfunkčnému objektu nadobudol právnym titulom zmluvy o výstavbe, t.j. bol prvým vlastníkom, pre ktorého bola uvedená stavba postavená. Premlčacia doba nemohla žalobcovi plynúť od 01.09.1993 a uplynúť 01.09.1996, teda v čase, keď mu žiadne právo na odplatu v tom čase nepatrilo. Uvedené skutočnosti sú preukázané výpisom z LV č. XXXX, ktorý bol žalobcom predložený súdu prvej inštancie ako príloha k návrhu na vydanie platobného rozkazu voči žalovanému 1/ dňa 01.08.2016, na ktorom liste vlastníctva je zapísaný ako výlučný vlastník polyfunkčného objektu žalovaný 1/ a je tam uvedený aj právny titul nadobudnutia jeho vlastníckeho práva - zmluva o výstavbe č. V XXX/XXXX z 26.10.2001.

2.3 Z uvedeného vyplýva nesprávny právny názor prvostupňového súdu, že žalovaní 1/,2/ boli oprávnení užívať pozemky žalobcu titulom zákonného vecného bremena od 01.09.1993, kedy podľa názoru okresného súdu vzniklo zákonné vecné bremeno (bod 62 odôvodnenia rozsudku), pretože vo vzťahu k polyfunkčnému objektu súp. č. XXXX nemohlo vzniknúť vecné bremeno užívania týchto pozemkov od tohto dňa, keďže v tom čase stavba polyfunkčného objektu nebola zrejme ani naplánovaná, a samotná stavba vznikla v právnom slova zmysle zápisom na LV č. XXXX dňom 26.10.2001.

2.4 Prvostupňový súd sa stotožnil s názorom žalovaných o vzniku práva z vecného bremena vo vzťahu k pozemkom žalobcu, odvodeného z ustanovenia §23 ods. 5 ZVB, platného a účinného v čase vzniku stavby- polyfunkčného objektu súp. č. XXXX,t.j. do 31.08.2002, v zmysle ktorého „Ak vlastník DOMU nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše

do katastra nehnuteľností.“ Vyššie citovaného zákonné ustanovenie používa pojem „vlastník DOMU“. Podľa §2 ods. 2 je pojem DOM vysvetlený ako „Bytový dom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok, ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.“ Za DOM sa v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, platného a účinného v čase vzniku polyfunkčného objektu súp. č. XXXX nepovažoval nebytový priestor, ktorý bol v ustanovení §2 ods. 3 definovaný nasledovne: „Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.“ Z vyššie uvedených zákonných ustanovení jednoznačne vyplýva, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu v zmysle §23 ods. 5 vzniká len v prospech vlastníka DOMU, ktorým sa rozumie bytový dom a nevzniká v prospech vlastníka nebytového priestoru. Je nesporné, že polyfunkčný objekt súp. č. XXXX v čase svojho vzniku 26.10.2001 nespĺňal zákonné kritériá toho, aby bol považovaný za bytový dom, keďže z LV č. XXXX zo dňa 01.08.2016, ktorý bol súdu zaslaný ako príloha žaloby dňa 01.08.2016, jednoznačne vyplýva, že sa v tejto stavbe nenachádza ani jeden byt. Nachádza sa tam len sedem nebytových priestorov, špecifikovaných ako priestor č. X - X na prízemí, priestor č.X - X na prízemí, priestor č.XX - X na 1. poschodí, priestor č.XX - X na 1. poschodí, priestor č.X - X na 1. poschodí, priestor č.X - X na 2. poschodí a priestor č.X - X na 3. poschodí. Skutočnosť, že v prípade polyfunkčného objektu súp. č. XXXX sa jedná výlučne o nebytový priestor a nie o bytový dom, potvrdzuje aj Zmluva o výstavbe, uzatvorená dňa 20.03.1997 medzi U. spol. s r.o. ako obstarávateľom stavby a žalovaným 1/ ako stavebníkom, v zmysle ktorej žalovaný 1/ nadobudol do svojho vlastníctva nebytové priestory č. X, X, X, X, X, pričom podľa čl. III predmetnej zmluvy nebytové priestory pozostávajú z

- nebytové priestory č. X z garáže pre osobné motorové vozidlo a schodiska
- nebytové priestory č. X z predajne, skladu a sociálneho zariadenia
- nebytové priestory č. X zo vstupnej haly, kancelárie, schodiska a sociálneho zariadenia
- nebytové priestory č. X z dvoch kancelárií, schodiska, chodby a sociálneho zariadenia
- nebytové priestory č. X z haly s kuchynkou, kancelárie a schodiska.

Zmluva o výstavbe sa nachádza v súdnom spise a bola predložená ako príloha vyjadrenia žalovaného 1/ zo dňa 12.07.2017. Skutočnosť, že v prípade polyfunkčného objektu súp. č. XXXX sa jedná výlučne o nebytový priestor a nie o bytový dom, preukazuje taktiež zápis o odovzdaní a prevzatí stavby, číslo zápisu 15/98/Ťa s dátumom začatia preberacieho konania 03.02.1998 a dátumom ukončenia preberacieho konania 29.04.1998, v ktorom zápise je stručný popis stavby uvedený nasledovne: „Klasický murovaný objekt štvorpodlažný so sedlovou strechou a keramickou krytinou, plastové okná, vykurovanie teplovodné z centrálného zdroja, príprava TÚV v el. ohrievači. Objekt slúži ako predajňa priem. tovaru a administratívna budova pre fy. Z..“ Predmetný zápis o odovzdaní a prevzatí stavby sa nachádza v súdnom spise a bol predložený žalovaným 1/ ako príloha jeho vyjadrenia dňa 12.04.2018. S poukazom na uvedené listinné dôkazy je nesporné, že polyfunkčný objekt súp. č. XXXX je stavbou s nebytovými priestormi a nenachádza sa v ňom ani jeden byt, respektíve bytová jednotka určená na bývanie. Uvedená stavba polyfunkčného objektu nespĺňa zákonné kritériá bytového domu v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, platného a účinného v čase vzniku uvedenej stavby. K takejto stavbe, ktorá nie je bytovým domom (domom), v zmysle §23 ods. 5 ZVB nevzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu pre prípad, ak vlastník stavby nie je vlastníkom pozemku, keďže toto právo vzniká iba vlastníkovi bytového domu. Ešte prísnejšie je pojem DOM definovaný v zmysle §2 ods. 2 cit. zákona, platného a účinného v súčasnosti, podľa ktorého „Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.“ Polyfunkčný objekt súp. č. XXXX nespĺňa zákonné kritériá bytového domu ani podľa súčasne platnej a účinnej právnej úpravy, ale spĺňa zákonné kritériá nebytového priestoru, vymedzené v ustanovení §2 ods. 3 ZVB, podľa ktorého „Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.“ Aj keď pre posúdenie vzniku vecného bremena v zmysle §23 ods. 5 ZVB je dôležitý charakter stavby v čase jej vzniku, aj v zmysle výpisu z Listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 11.10.2021, ktorý predložil právny zástupca žalovaných 1/, 2/ na pojednávaní pred okresným súdom dňa 11.10.2021, na ktorom bolo ukončené dokazovanie, sa v prípade polyfunkčného objektu súp. č. XXXX jedná o

nebytový priestor v zmysle §2 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, resp. o komplex nebytových priestorov, a to:

- zariadenie obchodu na prizemí polyfunkčného objektu
- garáž č. X na prizemí polyfunkčného objektu
- zariadenie verejnej správy a administratívy č. X na 1. p. polyfunkčného objektu
- iný nebytový priestor č. X na 1. p. polyfunkčného objektu
- zariadenie verejnej správy a administratívy č. X na 2. p. polyfunkčného objektu
- zariadenie verejnej správy a administratívy č. X na 3. p. polyfunkčného objektu

Z charakteru uvedených priestorov je nesporné, že sa nejedná o bytové jednotky a to ani v jednom prípade.

2.5 Prvostupňový súd nesprávne poňal účel právnej úpravy §23 ods. 5 ZVB, keď prezentoval právny názor, že k vzniku vecného bremena v zmysle tohto ustanovenia došlo aj v prípade stavby, postavenej v roku 2001, dňom účinnosti tohto zákona, t.j. dňom 01.09.1993. Účelom právnej úpravy ustanovenia §23 ods. 5 ZVB bolo upraviť právne vzťahy vlastníkov domov k pozemkom a to vo vzťahu k stavbám, ktoré v čase nadobudnutia účinnosti danej právnej úpravy - 01.09.1993 - už existovali a v prípade ktorých vlastníkom domu, t.j. bytového domu, nebol vlastníkom pozemku. Daná právna úprava §23 ods. 5 sa nemôže vzťahovať na stavby (aj bytové domy), ktoré boli postavené po 01.09.1993 na pozemkoch, ktoré vlastnícky nepatrili vlastníkovi domu. Pokiaľ by to tak bolo, uvedená právna úprava by umožňovala neobmedzený priestor pre špekulatívne konanie, kedy by ktokoľvek po roku 1993 mohol postaviť stavbu na cudzom pozemku a nemusel by riešiť vlastnícke vzťahy k pozemku, pretože by tvrdil, že mu vzniklo právo vecného bremena v zmysle §23 ods. 5 ZVB. Jednalo by sa o zneužitie práva, respektíve „legálnu krádež pozemkov“, na ktorých by sa takéto stavby stavali, pretože vlastníkom pozemku by mal de facto zviazané ruky, čo sa týka ochrany svojho vlastníckeho práva. Takýto právny stav nemohol byť účelom právnej úpravy v zmysle §23 ods. 5 dotknutého zákona.

2.6 Odvolateľ sa nestotožnil ani s vyjadrením prvostupňového súdu na margo právoplatne skončeného súdneho konania v konaní pred Okresným súdom Lučenec sp.zn. 7C/42/2014 (rozsudok č.k. 7C/42/2014 - 42 zo dňa 24.09.2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 17Co/978/2015 - 75 zo dňa 22.03.2017), v ktorom bolo priznané žalobcovi od žalovaného 1/ obdobné právo na vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia z rovnakého právneho titulu užívania tých istých pozemkov žalobcu zastavaných tým istým polyfunkčným objektom súp. č. XXXX, len za iné časové obdobie. Uvedený rozsudok v tomto prípade slúži ako precedens, použiteľný v rámci predvídateľnosti súdneho rozhodnutia v tomto dotknutom konaní. K otázke predvídateľnosti súdneho rozhodnutia prvostupňový súd zaujal stanovisko, že v konaní sp.zn. 7C/42/2014 išlo o odlišnú dôkaznú situáciu (bod 66 odôvodnenia rozsudku). S týmto názorom prvostupňového súdu sa žalobca nestotožnil, pretože pokiaľ prvostupňový súd v tomto konaní zamietol žalobu z dôvodu existencie zákonného vecného bremena v zmysle §23 ods. 5 ZVB, o ktorom prvostupňový súd tvrdí, že vzniklo dňa 01.09.1993, toto zákonné ustanovenie bolo platné a účinné už aj v čase predošlého súdneho konania v roku 2014 a vychádzajúc zo zásady IURA NOVIT CURIA, súd na prípadnú existenciu zákonného vecného bremena už v danom konaní musel ex offo prihliadať. Dôkazná situácia v súdnom konaní v roku 2014 a v tomto súdnom konaní bola totožná, pretože dôvodom zamietnutia žaloby v tomto konaní nebol vznik zmluvného vecného bremena, ktoré by vzniklo v medziobdobí, ale podľa názoru súdu prvej inštancie to bol vznik zákonného vecného bremena dňom 01.09.1993, ktoré teda už v priebehu súdneho konania v roku 2014 malo existovať. Napriek tomu bolo vo veci právoplatne rozhodnuté tak, že žalobcovi bolo právo na vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia voči žalovaného 1/ v celom rozsahu priznané.

2.7 Prvostupňový súd v odôvodnení svojho rozsudku na ťarchu žalobcu uvádza, že tento pri kúpe pozemku musel mať vedomosť o tom, že na pozemku stojí stavba, avšak na druhej strane absentuje obdobné vyjadrenie prvostupňového súdu na adresu žalovaného 2/, ktorý rovnako pri kúpe stavby - polyfunkčného objektu súp. č. XXXX musel mať vedomosť o tom, že je postavená na cudzom pozemku. Žalobca v priebehu celého súdneho konania mal záujem zosúladiť skutkový stav so stavom právnym a to tým, že by od žalovaného 1/ odkúpil stavbu polyfunkčného objektu, čo prezentoval aj vo svojom vyjadrení k návrhu na mimosúdnu dohodu zo dňa 05.06.2017, adresovanom právnomu zástupcovi žalovaného 1/, ktoré vyjadrenie je súčasťou súdneho spisu. Avšak napriek tomu polyfunkčný objekt odkúpil žalovaný 2/ bez toho, aby bol ponúknutý žalovaným 1/ na odkúpenie žalobcovi, hoci tento o kúpu prejavil záujem. Z uvedeného vývoja skutkových udalostí vyplýva, že žalovaný 1/ a žalovaný 2/ sa pričínili k tomu, že naďalej pretrváva nesúlad skutkového stavu so stavom právnym v otázke vlastníckych vzťahov stavby polyfunkčného objektu a pozemkov pod stavbou.

2.8 Vo vzťahu k polyfunkčnému objektu súp. č. XXXX nevzniklo teda zákonné vecné bremeno v zmysle §23 ods. 5 ZVB, pretože uvedená stavba nie je dom - bytový dom tak, ako je vymedzený v ustanovení §2 ods. 2 ZVB; zákonné vecné bremeno nevzniklo dňom 01.09.1993, pretože stavba bola postavená až v roku 2001. Zároveň je nedôvodné tvrdenie prvostupňového súdu aj o premlčaní práva žalobcu na vydanie odplaty zo zákonného vecného bremena, ku ktorému premlčaniu podľa názoru prvostupňového súdu malo dôjsť uplynutím premlčacej doby dňom 01.09.1996. Nedôvodnosť takéhoto právneho názoru prvostupňového súdu je daná tým, že v uvedenej dobe nemohla začať plynúť a nemohla uplynúť premlčacia doba, keď právo žalobcu ani neexistovalo.

2.9 Ohľadom vecného bremena pre súd nie je záväzný zápis vecného bremena na LV č. XXXX, pretože súd nie je viazaný právnym posúdením prípadnej existencie, resp. neexistencie vecného bremena Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor; keďže sa jedná o zákonné vecné bremeno, uvedený zápis má len deklaratórny charakter. V tomto súdnom konaní mal súd otázku, či zákonné vecné bremeno vzniklo alebo nevzniklo vyriešiť ako predbežnú otázku, potrebnú pre rozhodnutie vo veci samej a to nezávisle od posúdenia okresného úradu, katastrálneho odboru.

2.10 Vzhľadom na všetky skutkové aj právne argumenty žalobca navrhol odvolaciemu súdu v zmysle ustanovenia §388 C.s.p. zmeniť rozsudok okresného súdu a žalobe v celom rozsahu vyhovieť a priznať žalobcovi voči žalovanému 1/ a žalovanému 2/ náhradu trov prvostupňového a odvolacieho súdneho konania v rozsahu 100%.

3. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu poukázal na to, že žalobca v čase kúpy predmetných pozemkov si bol plne vedomý existencie budovy, teda žiadnym spôsobom nemohol žalovaný 1/ a žalovaný 2/ obmedziť jeho vlastnícke právo, ktorého ochrany sa domáha, a najneskôr v čase pred podaním žaloby proti žalovanému 2/ musel mať vedomosť o ťarche v podobe vecného bremena. Odôvodnenie žalobcu, že v prípade zákonného vecného bremena by vznikol neobmedzený priestor pre špekulatívne konanie, kedy by dochádzalo k masovej výstavbe objektov na cudzom pozemku, je v rozpore s právnou logikou. Pre zahájenie stavebného konania, ako aj pre samotné vydanie stavebného povolenia je potrebný súhlas vlastníka pozemku, na ktorom má byť výstavba uskutočnená, inak by sa jednalo o neoprávnenú stavbu, postavenú na cudzom pozemku bez právneho dôvodu, prípadne by sa jednalo o čiernu stavbu, t.j. postavenú bez stavebného povolenia, alebo v rozpore so stavebným povolením. V tomto prípade sa jedná o riadnu legálnu stavbu s platným stavebným rozhodnutím, ako aj s riadnym platným kolaudačným rozhodnutím a teda úvaha o špekulatívnom konaní stavebníka, ktorý do výstavby investoval nemalé finančné prostriedky na rozdiel od žalobcu, ktorý zastavaný pozemok nadobudol po 15 rokoch za nepatrnú finančnú čiastku nie je logická, je účelová. Argumentácia žalobcu, poukazujúceho na špekulatívne konanie žalovaného 2/ pri zápise vecného práva tretích osôb k pozemkom, ktoré nadobudol žalobca, už ako zastavaný stavbou o rozlohe 79 m² a s vecným bremenom, nemá oporu v ustanoveniach právnych predpisov, najmä zákona č. 182/1993 Z.z. a Občianskeho zákonníka, nevyvracia správne odôvodnenie rozhodnutia okresným súdom, v ktorom súd podrobne a správne vysvetlil jednotlivé zákonné ustanovenia s ohľadom na ich časovú účinnosť.

3.1 Navrhol, aby krajský súd odvolanie žalobcu zamietol ako nedôvodné a potvrdil rozsudok okresného súdu; uplatnil si trovy odvolacieho konania.

4. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných 1./2/ poukázal na to, že nielen žalobca, ale aj žalovaný 1/ v čase nadobudnutia vlastníckeho práva k stavbe musel mať vedomosť, že uvedená stavba je postavená na pozemkoch, ktoré mu vlastnícky nepatria, čo bolo deklarované aj v samotnej Zmluve o výstavbe, ktorú žalovaný 1/ v právnom postavení stavebníka uzatvoril dňa 20.03.1997 s obchodnou spoločnosťou U. spol. s r.o. v právnom postavení obstarávateľa stavby. Tiež žalovaný 2/ nesporne mal v čase nadobudnutia svojho vlastníckeho práva k dotknutej stavbe, t.j. dňa 13.09.2017 vedomosť o tom, že nadobúda stavbu, postavenú na cudzom pozemku a že právne vzťahy medzi žalovaným 1/ ako dovtedajším vlastníkom stavby a žalobcom ako vlastníkom pozemkov sú sporné. Túto vedomosť žalovaný 2/ nadobudol svojou aktívnou účasťou v súdnom konaní, vedenom Okresným súdom Lučenec pod sp.zn. 7C/42/2014, v rámci ktorého vystupoval ako zástupca právneho zástupcu žalovaného 1/. Napriek tomu žalovaný 2/ prejavil vôľu nadobudnúť vlastnícke právo k uvedenej stavbe, hoci mal vedomosť taktiež o tom, že žalobca sám má záujem na kúpe stavby, čím by došlo k vyriešeniu sporných otázok ohľadom užívania jeho pozemkov vlastníkom stavby.

4.1 Žalovaný 2/ v doterajšom priebehu súdneho konania, ako aj v písomnom vyjadrení ku odvolaniu opakovane útočí na žalobcu v súvislosti s nadobudnutím pozemkov a neprávom ho osočuje, že vlastnícke právo k pozemkom nadobudol za nepatrnú finančnú sumu. Zdôraznil, že žalovanému 1/ by za stavbu na svojich pozemkoch ponúkol vyššiu kúpnu cenu ako tú, ktorá mu bola zaplatená žalovaným 2/.

Svoju ponuku na odkúpenie stavby prezentoval aj v písomnej forme dňa 05.06.2017 a prostredníctvom svojej právnej zástupkyne ju zaslal právnenému zástupcovi žalovaného 1/, u ktorého v tom čase bol zamestnaný žalovaný 2/ a žiadal žalovaného 1/ o špecifikáciu kúpnej ceny za jeho budovu.

4.2 Poukázal na to, že žalovaní 1/,2/ nerozporujú právnu argumentáciu v odvolaní, ktoré považuje v celom rozsahu za dôvodné a navrhol mu vyhovieť v zmysle §388 C.s.p. a priznať žalobcovi voči žalovanému 1/ a žalovanému 2/ náhradu trov prvostupňového a odvolacieho súdneho konania v rozsahu 100%.

5. Ďalšie vyjadrenia podané neboli.

6. Krajský súd funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní žalobcu podľa §34 C.s.p. preskúmal vec len v rozsahu odvolania podľa §379 C.s.p. z dôvodov vymedzených v odvolaní podľa §380 ods. 1 C.s.p. a mimo nich podľa §380 ods. 2 C.s.p. v rozsahu väd týkajúcich sa procesných podmienok, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa §385 ods. 1 C.s.p. z dôvodu, že pre rozhodnutie odvolacieho súdu vo veci nebolo potrebné zopakovať ani doplniť dokazovanie a nevyžadoval to ani dôležitý verejný záujem. Odvolací súd po prejednaní veci dospel k názoru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť zmysle §389 ods.1 písm. b/, c/ C.s.p. Reagujúc na odvolacie dôvody, uplatnené žalobcom, odvolací súd uvádza:

7. V zmysle §389 ods.1 písm. b/, c/ C.s.p., odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom, a ak súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

8. Odvolanie žalobcu je dôvodné. Z obsahu súdneho spisu vyplýva, že žalovaný 1/ bol (do 12.09.2017) na základe Zmluvy o výstavbe č.V z 26.10.2001 a žalovaný 2/ (od 13.09.2017) je na základe kúpnej zmluvy od žalovaného 1/ výlučným vlastníkom stavby - polyfunkčného objektu, vedeného v katastrálnom území E., obec E., okres E., zapísaného na LV č. XXXX ako polyfunkčný objekt, súpisné č.XXXX, stojaci na pozemku parcela č. XXXX/X, polyfunkčný objekt súpisné č.XXXX, stojaci na pozemku parcela č. XXXX/X a polyfunkčný objekt súpisné č.XXXX, stojaci na pozemku parcela č. XXXX/X.

8.1 Pozemky sú vo vlastníctve žalobcu a sú evidované na katastrálnej mape ako parcely registra „C“ č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m², č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m² a č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere X m² v podiele 1/1, vedené v katastrálnom území E., obec E., okres E., zapísané na LV č. XXXXX. Žalobca nadobudol predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy č. vkladu V XXX/XX z XX.XX.XXXX-XXXX/XX.

8.2 Ku dňu nadobudnutia vlastníctva žalobcu k predmetným pozemkom žalovaný 1/ tieto pozemky už užíval a v súčasnosti ich užíva žalovaný 2/ (prenajíma ich podnikateľským subjektom a fyzickým osobám).

8.3 Žalovaný 1/ a aj žalovaný 2/ ako vlastníci predmetnej polyfunkčnej budovy nemajú uzavretú platnú nájomnú zmluvu so žalobcom. Na žiadosť žalobcu sa k cene za prenájmy pozemkov, patriacich žalobcovi, vyjadriло v jednotlivých obdobiach Mesto Lučenec. Žalobca bezúspešne vykonal opakované pokusy o uzavretie zmluvy o nájme nehnuteľností so žalovaným 1/ aj žalovaným 2/, márne požiadal žalovaného 1/ aj o odkúpenie objektu. Preto sa domáhal svojho nároku súdnou cestou z titulu bezdôvodného obohatenia zo strany žalovaných 1/,2/. Uplatnil si bezdôvodné obohatenie od žalovaného 1/ vo výške 7.040,88 Eur za obdobie od 19.12.2013 do 19.07.2016 (31 mesiacov), vo výške 3.134,30Eur za obdobie 19.07.2016 do 12.09.2017 (13 mesiacov aj 24 dní) a od žalovaného 2/ vo výške 5.996,10 Eur za obdobie od 13.09.2017 do 13.09.2019.

8.4 Súd prvej inštancie pri zamietnutí žaloby v podstate konštatoval, že žalovaným 1/,2/ vzniklo zákonné právo vecného bremena v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, preto neužívajú pozemky vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu a nárok žalobcu na náhradu za toto vecné bremeno je premlčaný už od 01.09.1996, t.j. uplynutím 3 rokov od účinnosti tohto zákona (01.09.1993).

8.5 Kto a kedy vzniesol námietku premlčania, okresný súd neuviedol, a nevyplýva to ani zo spisu, čo samo osebe predstavuje dôvod na zrušenie rozsudku súdu prvej inštancie s odkazom na §389 ods.1 písm. c/ C.s.p.; rozsiahle a opakujúce sa v texte odôvodnenia rozsudku úvahy okresného súdu o premlčaní a plynutí premlčacej doby je v tomto kontexte bez významu.

9. Ďalším vážnym pochybením súdu prvej inštancie je konštatovanie okresného súdu vo vzťahu k vzniku zákonného vecného bremena in rem v dôsledku §23 ods.5 ZVB. Žalobca správne nesúhlasil v odvolaní, že stavba polyfunkčného objektu, stojaceho na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu, je bytovým domom. 9.1 Z celého obsahu spisu ani z rozsudku nie je zistiteľné, ako k tomuto záveru okresný súd dospel, pretože ním vykonané dokazovanie, predovšetkým z dôkazov predložených žalovaným 1/ vyplýva, že v polyfunkčnom objekte I. R. sa nenachádzali ani nenachádzajú žiadne byty. V tomto smere je rozsudok okresného súdu nepreskúmateľný, keďže zo spisu nesporné vyplýva, že polyfunkčný objekt od svojho vzniku 26.10.2001 nespĺňal zákonné kritériá bytového domu, ako to vyplýva aj z LV č. XXXX zo dňa 01.08.2016. Podľa tohto sa v objekte nachádza len sedem nebytových priestorov, špecifikovaných ako priestor č.1 - 2 na prízemí, priestor č.2 - 1 na prízemí, priestor č.XX - X na 1. poschodí, priestor č.XX - X na 1. poschodí, priestor č.X - X na 1. poschodí, priestor č.X - X na 2. poschodí a priestor č.X - X na 3. poschodí, táto skutočnosť vyplýva aj zo Zmluvy o výstavbe, uzatvorenej dňa 20.03.1997 medzi U. spol. s r.o. ako obstarávateľom stavby a žalovaným 1/ ako stavebníkom, v zmysle ktorej žalovaný 1/ nadobudol do svojho vlastníctva nebytové priestory č.X,X,X,X,X, a podľa čl. III predmetnej zmluvy nebytové priestory pozostávajú z nebytových priestorov č.1 z garáže pre osobné motorové vozidlo a schodiska, nebytové priestory č.X z predajne, skladu a sociálneho zariadenia, nebytové priestory č.X zo vstupnej haly, kancelárie, schodiska a sociálneho zariadenia, nebytové priestory č.X z dvoch kancelárií, schodiska, chodby a sociálneho zariadenia a nebytové priestory č.X z haly s kuchynkou, kancelárie a schodiska, ako aj zo Zápisu o odovzdaní a prevzatí stavby, číslo 15/98/Ťa s dátumom začatia preberacieho konania 03.02.1998 a dátumom ukončenia preberacieho konania 29.04.1998, v ktorom je stručný popis stavby uvedený tak, že ide o „klasický murovaný objekt štvorpodlažný so sedlovou strechou a keramikou krytinou, plastové okná, vykurovanie teplovodné z centrálného zdroja, príprava TUV v el. ohrievači. Objekt slúži ako predajňa priem. tovaru a administratívna budova pre fy. Z.“ 9.2 Z uvedeného je nesporné, že polyfunkčný objekt súpisné č. XXXX je stavbou s nebytovými priestormi a nenachádza sa v ňom ani jeden byt, preto uvedená stavba polyfunkčného objektu nespĺňa zákonné kritériá bytového domu v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, platného a účinného ani v čase vzniku uvedenej stavby (2001) a ani v súčasnosti. K takejto stavbe potom nemohlo vzniknúť k pozemku zákonné právo vecného bremena, ak vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom pozemku, keďže toto právo vzniká iba vlastníkovi bytového domu.

9.3 V prípade polyfunkčného objektu súpisné č. XXXX ide o nebytové priestory v zmysle §2 ods. 3 ZVB (zariadenie obchodu na prízemí polyfunkčného objektu, garáž č. X na prízemí polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č.3 na 1. p. polyfunkčného objektu, iný nebytový priestor č.X na 1. p. polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č.X na 2. p. polyfunkčného objektu, zariadenie verejnej správy a administratívy č.X na 3. p. polyfunkčného objektu).

10. Podľa názoru krajského súdu prvostupňový súd nesprávne vyložil účel právnej úpravy §23 ods. 5 ZVB, a nijako sa nevyssporiadal s právnou úpravou §24 ods.1 ZVB. Tým je daný aj dôvod na zrušenie rozsudku v zmysle §389 ods.1 písm. c/ C.s.p.

11. Aj ďalšia odvolacia námietka žalobcu je dôvodná. Vec, prejednávanú Okresným súdom Lučenec a rozhodnutú rozsudkom č.k. 7C/42/2014 - 42 zo dňa 24.09.2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 17Co/978/2015 - 75 zo dňa 22.03.2017 nemožno odignorovať tak, ako to urobil súd prvej inštancie. Nemožno opomenúť, že uvedená vec bola začatá a prejednávaná za účinnosti zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej aj „O.s.p.“), ktorý súdom ukladal povinnosť zistiť materiálnu pravdu a skutočný stav veci bez povinnej ingerencie účastníkov konania (strán sporu). Účastníci mali povinnosť navrhnuť a predložiť dôkazy do skončenia dokazovania pred okresným súdom (§120 ods.4 O.s.p.), inak na ne súd v odvolacom konaní neprihliadol (§205a O.s.p.). Od právoplatne skončeného súdneho konania v konaní pred Okresným súdom Lučenec sp.zn. 7C/42/2014 (rozsudok), v ktorom bolo priznané žalobcovi voči žalovanému 1/ obdobné právo na vydanie majetkového prospechu z bezdôvodného obohatenia z rovnakého právneho titulu užívania tých istých pozemkov žalobcu, zastavaných tým istým polyfunkčným objektom súp. č. XXXX, len za iné časové obdobie, sa okresný súd v aktuálne prejednáwanej veci odklonil s uvedením dôvodov, že v tomto spore sa žalovaný 1/ a aj žalovaný 2/ bránili iným spôsobom a že v dôsledku toho ide v tejto veci o inú skutkovú situáciu.

11.1 Civilný sporový poriadok v čl.2 ods.2,3 Základných princípov definuje právnú istotu ako stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo. Ak sa spor na základe prihliadnutia na prípadné skutkové a právne osobitosti prípadu rozhodne inak, každý má právo

na dôkladné a presvedčivé odôvodnenie tohto odklonu. Konanie sp.zn. 7C/42/2014, v ktorom bol žalobca úspešný, prebiehalo už za účinnosti zákona č.182/1993 Z.z., na ustanovenia ktorého by bol povinný súd ex offa prihliadať. Predmet sporu a dôkazná situácia v súdnom konaní v roku 2014 a v tomto súdnom konaní je totožná. Pokiaľ sa okresný súd odkloní od záverov prv prejednávanej a rozhodnutej veci, najmä ak sú veci takmer totožné (v prejednávanej veci ide o uplatnenie bezdôvodného obohatenia za ďalšie obdobie oproti skôr prejednávanej veci), musí svoj odklon presvedčivo zdôvodniť. Súd prvej inštancie tak nepostupoval.

12. Záverom len pre úplnosť krajský súd uvádza, že pri svojom rozhodovaní súd nie je viazaný zápisom vecného bremena na liste vlastníctva katastrálnym úradom; uvedený zápis má len deklaratórny charakter. Okresný súd otázku vzniku zákonného vecného bremena má povinnosť vyriešiť ako otázku prejudiciálnu, potrebnú pre rozhodnutie vo veci samej.

13. Právny názor, aký prezentoval okresný súd v odvolaní napadnutom rozsudku, nezodpovedá skutkovému stavu, zistenému vykonaním dokazovania. Krajský súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie, pretože nezistil dôvod na jeho potvrdenie (§387 C.s.p.) ani zmenu (§388 C.s.p.) a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§391 C.s.p.), a to aj v súvisiacom výroku o trovách konania (§379 písm. a/ C.s.p.). Úlohou okresného súdu po vrátení veci bude nanovo právne posúdiť vec za použitia zákonných ustanovení o bezdôvodnom obohatení, keďže na použitie za doposiaľ zisteného skutkového stavu nedopadajú ustanovenia §23 ods.5 a §24 ods.1 ZVB, ani §100 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie sa v novom rozhodnutí vysporiada aj s odvolacími námietkami žalobcu a s vyjadreniami, prezentovanými pred odvolacím súdom, riadiac sa záväzným názorom krajského súdu (§391 ods.2 C.s.p.). Opätovne vo veci rozhodne, a to aj o všetkých trovách konania, tzn. o trovách konania pred okresným i pred krajským súdom (§396 ods.3 C.s.p.).

14. Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0 (§393 ods. 2 veta druhá C.s.p.).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.); dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) C.s.p. (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C.s.p. nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C.s.p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii; ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom; dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.); povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).