

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 2Co/14/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8116215065  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 08. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2025:8116215065.4

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Mareka Kohúta v spore žalobkyne S. U., nar. XX.XX.XXXX, H., Z. 4, zastúpenej KAIFER, advokátska kancelária, s.r.o., Košice, fibichova 11, IČO: 36 861 561, proti žalovanej Obec Lemešany, Lemešany 186, IČO: 00 327 344, zastúpenej PALŠA A PARTNERI, Advokátska kancelária spol. s r. o., Prešov, Masarykova 13, IČO: 36 492 086, o zaplatenie 7.830 eur s prísl., o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 26.05.2021, č.k. 14C 230/2016 -391, jednohlasne

### rozhodol:

Zrušuje rozsudok vo výrokoch II. a III. a v rozsahu zrušenia vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 61,08 eur s 5 % - tným ročným úrokom z omeškania od 21.07.2016 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, v prevyšujúcej časti žalobu zamietol a priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 98,4 %.

2. V dôvodoch rozhodnutia súd prvej inštancie poukázal na to, že žalobkyňa podanou žalobou žiadala priznať bezdôvodné obohatenie, keďže žalovaný užíval v rozhodnom období (26.07.2014 do 25.07.2016) nehnuteľnosti v jej vlastníctve bez právneho dôvodu a pre prípad, že by sa s touto argumentáciou súd nestotožnil, navrhla priznať opakovanú náhradu za vecné bremeno, ktorá by v podstate predstavovala totožnú výšku ako nárok uplatnený z titulu vydania bezdôvodného obohatenia. Žalobkyňa argumentovala tým, že zákonné vecné bremeno nevzniklo, keďže ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. bolo dohodnuté iné právo, a to na základe nájomnej zmluvy. Súd poukázal na to, že právna predchodkyňa žalobkyne M. Y. uzatvorila so žalovaným nájomnú zmluvu, predmetom ktorej boli aj nehnuteľnosti, ktoré v súčasnosti vlastní žalobkyňa. Táto zmluva bola uzavretá s účinnosťou od 19.10.2004, v zmluve bolo dohodnuté nájomné 1,- Sk za m<sup>2</sup> až za obdobie 01.01.1992 a z výpovede z nájomnej zmluvy zo dňa 28.05.2009, ktorú podala M. Y. vyplynulo, že menovaná túto zmluvu vypovedala s polročnou výpovednou lehotou a zmluva bola ukončená k 31.12.2009, čo zmluvné strany nerozporevali. Súd prvej inštancie poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove, sp. zn. 6Co/32/2019 aj 4Co/98/2019 a z ktorých vyplýva, čo je zmyslom a cieľom tohto zákona, a to, že je potrebné vykladať ho teleologicky, pričom vznik vecného bremena nemožno viazať výlučne na časový okamih prvej minúty nadobudnutia účinnosti zákona, pretože by bolo nelogické pokiaľ by čo i len jeden deň existencie nejakého zmluvného vzťahu, v čase po nadobudnutí účinnosti tohto zákona, zablokoval dôležitý cieľ zákona, ktorým bolo nahradiť bezprávie stavom právnej istoty až do vykonania definitívnych úprav. Logiku má tiež názor, že niet dôvodu zakladať vecné bremeno zo zákona, ak existuje zmluva a tam, kde zmluvy niet, vzniká riziko neistoty a ako riešenie zákonodarca do budúcnosti upravil vznik vecného bremena, navyše aj samotný gramatický výklad tomuto názoru neodporuje, pričom slová zákona „ku dňu účinnosti zákona“, len indikujú favorizovanie zmluvného vzťahu existujúceho v deň, či ku dňu účinnosti

zákona. Súd nepochybne dospel k záveru, že v danom prípade v prospech vlastníka športového areálu, teda žalovaného, vzniklo právo zodpovedajúce vecnému bremenu, okrem časti výmery 920 m<sup>2</sup>, vo vzťahu ku ktorej, minimálne počas rozhodného obdobia, existoval zmluvný vzťah, a to nájomná zmluva. Súd prvej inštancie zároveň nemal dôvod odkloniť sa od doterajšej súdnej praxe, v rámci ktorej súdy, či už pri nimi zriaďovaných vecných bremenách alebo aj pri rozhodovaní o finančnej náhrade za vecné bremeno priznávali jednorazovú finančnú náhradu. Súd teda zastáva názor, že musí byť rozdiel v prípade, ak niekto užíva cudziu vec bez právneho dôvodu, v takom prípade má vlastník právo na opakovanú náhradu vo forme trhového nájomného, a iný je prípad, ak niekto užíva cudziu vec oprávnené na základe vecného bremena. V tomto prípade má vlastník veci nárok na jednorazovú náhradu za zásah do jeho vlastníckeho práva a tomuto výkladu podľa súdu prvej inštancie zodpovedá aj výklad vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Podľa tejto vyhlášky sa pri časovo neobmedzenom vecnom bremene počíta táto náhrada podľa výhody oprávneného za 20 rokov, teda za dlhý časový úsek a je koncipovaná ako jednorazová a nie opakovaná náhrada. Ak vecné bremeno má trvať len určitý čas, potom sa pri výpočte vychádza z počtu rokov jeho trvania. Poukázal v tejto súvislosti aj na závery vyjadrené v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/17/2019. Súd prvej inštancie ďalej zdôraznil, že nájomná zmluva, ktorú uzatvorila právna predchodkyňa a žalovaný, bola uzatvorená vo vzťahu k parcele E KN XXX/X kat. úz. X. vo výmere 4466 m<sup>2</sup>, z ktorej dvojnásobným odčlenením vznikla parcela č. XXX/X vo výmere 1553 m<sup>2</sup>. Z pôvodnej parcely bola najprv na základe darovacej zmluvy z roku 2007 odčlenená parcela vo výmere 920 m<sup>2</sup> a následne v roku 2010 vo výmere 633 m<sup>2</sup>, čo predstavuje súčasnú výmeru parcely č. XXX/X, kat. úz. X. vo výmere 1553 m<sup>2</sup>. Výpoveď z tejto nájomnej zmluvy dala právna predchodkyňa žalobkyne výpoveďou z 28.05.2009, výpovedná doba začala plynúť 01.07.2009, uplynula 31.12.2009. Uviedol, že v čase výpovede ale už právna predchodkyňa žalobkyne nebola vlastníčkou celej parcely E KN č. XXX/X vo výmere 4466 m<sup>2</sup>, keďže časť tejto výmery, a to 920 m<sup>2</sup> už vlastnila samotná žalobkyňa, ktorá výpoveď z nájmu nepodala, čo je nepochybné aj z textu výpovede, resp. označenia, kto výpoveď podáva. Podľa žalobkyne táto splnomocnila svoju matku na podanie výpovede aj ohľadom spornej výmery 920 m<sup>2</sup>. Túto obranu súd prvej inštancie vyhodnotil ako účelovú, o tejto skutočnosti neosvedčila žiadne listinné dôkazy, nevyplýva to ani z textu výpovede, a teda, že by výpoveď podávala právna predchodkyňa žalobkyne aj za žalobkyňu, preto súd považoval výpoveď v časti výmery 920 m<sup>2</sup> za neplatnú a podľa súdu nájomný vzťah k tejto časti parcely naďalej trvá tak, ako bol dohodnutý pôvodnými účastníkmi zmluvy, keďže žalobkyňa vstúpila do všetkých práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy na základe zmluvy darovacej. Preto žalobkyne priznával vo vzťahu k výmere 920 m<sup>2</sup> nájomné 1,- Sk/m<sup>2</sup> v rozsahu 61,08 eur. Čo sa týka zostatku výmery z parcely XXX/X, teda 633 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup>, spolu XXX m<sup>2</sup>, v tejto časti žalobu zamietol, keďže ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. vzniklo k tejto nehnuteľnosti zákonné vecné bremeno, náhrada za toto vecné bremeno je jednorazová a patrí iba subjektu, ktorý bol vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu účinnosti zákona, teda právnej predchodkyne žalobkyne, a preto žalobkyňa v tejto časti aktívne legitimovaná nie je. Zároveň zdôraznil, že žaloba bola doručená 25.07.2016, zákon č. 66/2009 Z.z. nadobudol účinnosť 01.07.2009, nepochybne teda uplynula všeobecná trojročná premlčacia lehota, ktorá plynie od dátumu, kedy bolo možné prvýkrát uplatniť nárok na finančnú náhradu za vecné bremeno, teda od 02..2009. O trovách konania strán sporu rozhodol podľa § 255 a nasl. CSP.

3. Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie žalobkyňa, ktorá navrhla rozsudok zmeniť tak, aby jej žalobe v celom rozsahu bolo vyhovené, a teda, aby žalovanej bola uložená povinnosť zaplatiť jej sumu 7.830,- eur s prísl. a uplatnila si nárok na náhradu trov konania. Žalobkyňa považuje rozsudok súdu prvej inštancie za nezákonný a nesprávny. Podľa žalobkyne súd prvej inštancie nesprávne posúdil právny titul, na základe ktorého sa domáhala v tomto konaní peňažného plnenia, keď odvolávajúci sa na judikatúru týkajúcu sa v prevažnej miere zákonného vecného bremena podľa zákona č. 182/1993 Z.z. dospel k záveru, že v prospech vlastníka športového areálu vzniklo právo zodpovedajúce vecnému bremenu okrem časti výmery 920 m<sup>2</sup>, vo vzťahu ku ktorej minimálne počas rozhodného obdobia existoval zmluvný vzťah, a to nájomná zmluva. Súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil zákonné podmienky pre vznik zákonného vecného bremena a navyš tieto nesprávne aplikoval v tejto veci, keď vyhodnotil náhradu za vecné bremeno ako jednorazovú. Z odôvodnenia rozsudku nie je možné dospieť k tomu, ako mohol mať súd za preukázané, že vecné bremeno malo vzniknúť ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z., nesporne existoval medzi právnym predchodcom žalobkyne a žalovanou zmluvne dohodnutý vzťah na základe nájomnej zmluvy, s ktorou bol súd oboznámený a ktorá skutočnosť nebola sporná. Tieto závery pôsobia rozporuplne, zmätočne, bez riadneho vyporiadania sa s rozhodnými skutočnosťami, čo spôsobuje zmätočnosť a nepreskúmateľnosť rozsudku. Súd prvej inštancie dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď aj napriek vedomosti o vypovedaní nájomnej zmluvy ku dňu

31.12.2009, dospel k nepochopiteľnému záveru, že nájomný vzťah v časti výmery 920 m<sup>2</sup> medzi stranami konania trvá, resp. že výpoveď v tejto časti výmery pozemku považuje za neplatnú. Súd prvej inštancie použil nesprávny výklad zákona č. 66/2009 Z. z., pokiaľ ide o jeho účel a zmysel, ktorým je dosiahnutie trvalého usporiadania vzťahov medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, a to prostredníctvom pozemkových úprav alebo iným spôsobom vzájomného vysporiadania majetkových vzťahov prostredníctvom pozemkových úprav alebo zámennou zmluvou. Žalobkyňa považuje za neprijateľný výklad náhrady za vecné bremeno podľa tohto zákona, ako to interpretoval súd prvej inštancie, a to, že náhrada za vecné bremeno sa rieši prostredníctvom pozemkových úprav. Rozhodnutie je nedostatočne odôvodnené, čo zakladá dôvodný záver o arbitrárnosti a tendenčnosti rozsudku. Súd sa nevyporiadal so všetkými právne relevantnými skutočnosťami, ktoré na rozdiel od ničím nepodloženého názoru súdu osvedčujú opodstatnenosť a danosť náhrady, ktorej sa žalobkyňa domáha titulom vydania bezdôvodného obohatenia a v tejto súvislosti poukázala na viaceré rozhodnutia súdov, okrem iného aj Okresného súdu Prešov vo veci sp. zn. 9C/88/2020. Žalobkyňa pripomína, že ku dňu nadobudnutia účinnosti spomínaného zákona, existoval medzi stranami nájomný vzťah, táto skutočnosť nebola sporná, preto nemohli byť v predmetnej veci kumulatívne naplnené podmienky pre vznik zákonného vecného bremena podľa predpokladov § 4 tohto zákona, nemohlo tak dôjsť k vzniku zákonného vecného bremena a žalovaná obec ďalším užívaním pozemku, aj po ukončení nájomného vzťahu, sa bezdôvodne obohacovala na úkor žalobkyne. Žalovaná ku dňu účinnosti tohto zákona mohla dotknutý pozemok užívať na základe platného právneho titulu a budúcu situáciu mohla a mala primerane riešiť postupom podľa § 2 tohto zákona alebo § 3 tohto zákona. Žalovaná však k riešeniu vlastníckych a užívacích vzťahov pristúpila až v roku 2002, keď na výzvu žalobkyne a ďalším vlastníkom odstránila oplotenie v jej vlastníctve a umožnila žalobkyni a ďalším vlastníkom užívať ich pozemky. Vzhľadom k tomu, že neexistencia zákonnej úpravy obsiahnutej v zákone č. 66/2009 Z. z. pre situácie, ak dôjde k zániku zmluvného vzťahu po 01.07.2009, neodporuje žiadnym právnym princípom a nevytvára neriešiteľnú situáciu, teda nebráni vykonaniu pozemkových úprav a iným postupom na vyriešenie tohto stavu, je nevyhnuté dospieť k záveru, že § 4 zákona treba vykladať za pomoci argumentu toho, že zákonné vecné bremeno nevznikne v iných prípadoch, ako len v prípadoch neexistencie zmluvného dohodnutého právneho vzťahu ku dňu 01.07.2009. Pre prípad, že by k zániku takéhoto práva došlo kedykoľvek po nadobudnutí účinnosti tohto zákona, teda po 01.07.2009, nemožno povedať, že tu neexistuje právny predpis, ktorý by riešil vzťah vlastníka stavby a vlastníka pozemku, pretože týmto právnym predpisom je práve § 451 a nasl. OZ o bezdôvodnom obohatení. Súd prvej inštancie v danej veci nevyvetlil, ku akému okamihu a prečo by malo podľa jeho názoru vzniknúť zákonné vecné bremeno v prospech žalovanej, na podklade ktorého žalobu zamietol. Pre žalobkyňu je nepochopiteľné, ako mohol súd prvej inštancie na jednej strane odkazovať na závery rozsudku KS Prešov sp. zn. 6Co/32/2019 a na druhej strane neopomenúť tak významný fakt, že podľa tohto rozsudku priznal odvolací súd žalobkyni finančnú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva titulom bezdôvodného obohatenia, a to dokonca formou opakovanej náhrady. Žalobkyňa tvrdí, že výklad § 4 ods. 1 tohto zákona nemôže byť rozširujúci do takej miery, že nadobúda rozsah tvorby práva, ktorá je zverená zákonodarnej moci, ktorú súd nemôže nahrádzať. Uvádza, že výklad tejto právnej normy, podľa ktorého by mohlo vzniknúť zákonné vecné bremeno aj ku dňu zániku existencie zmluvného práva, nepochybne presahuje teleologický výklad. Týmto postupom sa súd značne odklonil od výkladu práva a dospel až k tvorbe práva, čo je podľa platného právneho poriadku neprípustné. Takýto výklad súdu, ktorý by znamenal, že nasledujúcim dňom po zániku zmluvne dohodnutého práva a zároveň neskôr, ako po účinnosti zákona č. 66/2009 Z. z. ex lége vzniká vecné bremeno bez možnosti, aby si právny vzťah vlastníka stavby a vlastníka pozemku mohli dohodnúť iným vyhovujúcim spôsobom je výkladom, ktorý odporuje zásadnej zásade súkromného práva, a to autonómie vôle a prednosti úpravy strán sporu podľa vôle pred úpravou zákonom. Pokiaľ ide o rozsudok KS Prešov sp. zn. 4co/98/2019, žalobkyňa zdôrazňuje, že proti tomuto podala dovolanie, a to z dôvodu, že Krajský súd v Prešove považoval za nosný pilier pre odôvodnenie svojho právneho názoru uzneseniu Ústavného súdu SR IV. ÚS 539/2020, ktorého nesprávnosť a neaplikovateľnosť vo veci už žalobkyňa zdôvodnila. Súd prvej inštancie teda vec nesprávne právne posúdil, keď konštatoval, že vzniklo zákonné vecné bremeno, z rozsudku nevyplýva, ako mohol súd dospieť k záveru, že vecné bremeno malo vzniknúť ku dňu účinnosti spomínaného zákona, navyše, keď v rozhodnom čase nesporne existoval medzi stranami zmluvne dohodnutý vzťah na základe zmluvy nájomnej. Súd prvej inštancie tak nesprávne vyhodnotil zákonné podmienky pre vznik zákonného vecného bremena, tieto aj nesprávne aplikoval, keď náhradu za vecné bremeno vyhodnotil ako jednorazovú. Žalobkyňa opätovne pripomína, že finančná náhrada za užívanie pozemku jej patrí titulom vydania bezdôvodného obohatenia, však pokiaľ by sa vychádzalo z premisy, že táto náhrada by mala patriť titulom zriadenia vecného bremena, čo však rozporuje, tak aj táto náhrada by musela mať charakter opakujúceho sa

plnenia. Zastáva názor, že potreba rozlišovania medzi tým, či náhrada za užívanie cudzej veci ma byť formou jednorazovej odplaty alebo opakujúceho plnenia, nemá pôvod, resp. neodvodzuje sa od toho, či to-ktoré užívanie veci je oprávnené alebo nie, ale od dĺžky trvania tohto užívania cudzej veci. Nesúhlasí s argumentáciou súdu prvej inštancie, že by náhrada za vecné bremeno podľa tohto zákona sa mala riešiť prostredníctvom pozemkových úprav. Zmyslom a cieľom zákona č. 66/2009 Z. z. nebolo zriadiť zákonné vecné bremeno, ale definitívne usporiadať vlastnícke vzťahy aj k pozemkom, na ktorých sú umiestnené športové areály, a to prostredníctvom dohody, či pozemkových úprav, pričom zriadenie vecného bremena malo predstavovať iba dočasnú úpravu vzájomných vzťahov medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, ak ku dňu účinnosti zákona chýbala súkromná právna úprava vzťahu medzi nimi. Iný výklad by znamenal, že subjekt samosprávy by nebol v žiadnom smere nútený podať návrh na pozemkové úpravy, nakoľko svoj záujem v užívaní pozemku by mal zabezpečený prostredníctvom inštitútu zákonného vecného bremena, tieto by ani nemali záujem uzatvárať nájomné zmluvy, pretože z ich strany by bolo ekonomicky výhodnejšie zriadiť zákonné vecné bremeno vo vzťahu k pozemku a poskytnúť vlastníkom tzv. jednorazovú náhradu, než zotrvať v tomto nájomnom vzťahu, či dokonca uhrádzať vlastníkom pozemku kúpnu cenu za účelom definitívneho riešenia vzťahov. Takýto výklad by však popieral účel a cieľ daného zákona, ale aj základné princípy právneho štátu. Súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď aj napriek vedomosti o vypovedaní nájomnej zmluvy k 31.12.2009 vyslovil záver, že nájomný vzťah v časti výmery 920 m<sup>2</sup> naďalej trvá, resp., že v tejto časti výpoveď považuje za neplatnú. Žalovaná si bola a aj je vedomá neexistencie žiadnej platnej nájomnej zmluvy a v tejto súvislosti sa nesprávne a nedostatočne vypořiadala s jej argumentáciou. Výpoveď sa môže týkať celého predmetu nájmu a nielen jeho časti. V tejto súvislosti poukazuje žalobkyňa aj na rozhodnutie Krajského súdu Prešov sp. zn. 6Co/32/2019, v ktorom odvolací súd priznal žalobkyni náhradu titulom bezdôvodného obohatenia s odkazom na neexistenciu nájomného vzťahu medzi sporovými stranami. Za nesprávny považuje aj výrok o trovách konania strán sporu a na základe týchto dôvodov navrhla žalobkyňa podanému odvolaniu vyhovieť.

4. Žalovaný navrhol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť ako vecne správny a zákonný. Zdôrazňuje, že aktuálne sú už všeobecne známe rozhodnutia najvyšších súdnych autorít, ktoré preukazujú a potvrdzujú nesprávnosť právneho názoru žalobkyne, z ktorého vychádzala pri uplatnení žiadaného peňažného nároku.

5. O takto podanom odvolaní zo strany žalobkyne rozhodol Krajský súd v Prešove ako súd odvolací rozsudkom zo dňa 15.06.2022 č.k. 2Co 31/2021 - 445 tak, že potvrdil rozsudok vo výroku II., zmenil rozsudok vo výroku III. tak, že náhradu trov prvoinštančného konania stranám nepriznal a nepriznal stranám náhradu trov odvolacieho konania.

6. Odvolací súd vec právne posúdil podľa § 1 a nasl. zákona č. 66/2009 Zb. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky. Odvolací súd vtedy konštatoval, že bolo v konaní správne zistené, že právna predchodkyňa žalobkyňa doručila dňa 15.06.2009 žalovanej výpoveď z nájmu zmluvy o nájme č. X/XXXX, uzatvorenú 19.10.2004, a to z nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. X. ako parcela č. XXX/X - orná pôda vo výmere XXXX m<sup>2</sup> so zdôraznením, že je vlastníčkou tejto nehnuteľnosti v celosti. V čase výpovede z nájmu právna predchodkyňa žalobkyne už nebola vlastníčkou celej parcely registra „E“ č. XXX/X, keďže súd prvej inštancie správne ustálil, že v tom čase už časť nehnuteľnosti vo výmere 920 m<sup>2</sup> vlastnila aktuálna žalobkyňa. Nebolo preukázané, aby žalobkyňa splnomocnila svoju právnu predchodkyňu k podaniu výpovede aj vo vzťahu k nehnuteľnosti, ktorej v tom čase už ona bola vlastníčkou s tým, že išlo o reálne neexistujúcu nehnuteľnosť, parcelu označenú ako C KN XXX/X podľa geometrického plánu č. X/XXXX. Podľa odvolacieho súdu súd prvej inštancie považoval opodstatnené v tejto časti výpoveď z nájmu týkajúcu sa výmery tejto nehnuteľnosti za neplatnú a priznával žalobkyni neuhradené nájomné. Ďalej sa odvolací súd stotožnil s tým, že pokiaľ ide o ostávajúcu časť výmery parcely C KN XXX/X vo výmere 633 m<sup>2</sup> a 13 m<sup>2</sup> z pôvodnej parcely E KN XXX/X, kat. úz. X., ak nemá vlastníkom stavby dohodnuté iné právo, vzniká právo zodpovedajúce vecnému bremenu. V ďalšom odvolací súd poukázal na závery rozhodnutia vydaného Krajským súdom Prešov sp. zn. 4Co 98/2019, na existenciu ktorého poukázal pri rozhodovaní o veci aj súd prvej inštancie. Bolo zdôraznené, že iba vlastníkom zaťaženého pozemku, ktorý nehnuteľnosť vlastnil v čase vzniku vecného bremena, teda ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Zb. alebo ku dňu existencie zmluvného práva, patrí primeraná náhrada podľa všeobecných zásad upravujúcich inštitút vecného bremena, determinovaná proporcionalitou a vyvažovaním hodnoty vlastníckeho práva a hodnoty verejného záujmu. Odvolací súd sa stotožnil

so záverom prvoinštančného súdu ohľadom nedostatku aktívnej legitímácie žalobkyne vo vzťahu k požadovanej náhrade k časti pozemku č. XXX/X vo výmere 646 m<sup>2</sup> so zdôraznením, že táto náhrada je jednorazová a patrí vlastníkovi nehnuteľnosti v čase účinnosti citovaného právneho predpisu, resp. po zániku zmluvného práva. Preto rozsudok vo veci samej, pokiaľ ide o zamietnutie žaloby v prevyšujúcej časti, odvolací súd potvrdil podľa § 387 CSP a zmenil rozhodnutie vo výroku o trovách prvoinštančného konania, keď v tejto súvislosti dospel k záveru o potrebe aplikácie § 257 CSP. Podľa tohto zákonného ustanovenia rozhodol odvolací súd aj pri rozhodovaní o trovách odvolacieho konania.

7. Proti uvádzanému rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie žalobkyňa, o ktorom rozhodol Najvyšší súd SR uznesením z 23.01.2025 č.k. 4Cdo 101/2023-541. Najvyšší súd SR rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2Co 31/2021 zo dňa 15. júna 2022 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, keď rozhodnutie dovolacieho súdu nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 28.02.2025.

8. Dovolací súd v uvádzanom uznesení (bod 6.7 a nasledujúce) uviedol, že v tejto veci bolo potrebné dôsledne sa zaoberať otázkou aktívnej legitímácie žalobkyne, pokiaľ súd dospeje k záveru, že vo veci je potrebné aplikovať ustanovenia zákona č. 66/2009 Zb., potom je potrebné sa vysporiadať s otázkou vlastníckeho, prípadne nájomného vzťahu k spornej nehnuteľnosti ako ku dňu účinnosti tejto právnej úpravy tak ku dňu zániku nájomného vzťahu s tým, že problematikou náhrady za vecné bremeno vzniknuté podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Zb. sa zaoberali viaceré rozhodnutia dovolacieho súdu, napr. sp. zn. 2Cdo 194/2018, 8Cdo 17/2019, 5Cdo 175/2019 a 5Cdo 116/2021.

9. V dôsledku tejto situácie odvolací súd opätovne preskúmal rozsudok v napadnutom rozsahu, a teda okrem výroku I., v zmysle zásad vyjadrených v § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Zb. Civilného sporového poriadku, ďalej len CSP, spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) a zistil, že nie sú dané podmienky pre potvrdenie ani pre zmenu napadnutej časti rozhodnutia, nakoľko toto bolo vydané na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu, naviac je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov, pričom táto nepreskúmateľnosť dosahuje intenzitu nesprávneho procesného postupu znemožňujúceho strane (v danom prípade žalobkyni), aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že tým došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

10. Vychádzajúc z obsahu spisu je zrejmé, že žalobkyňa sa v tomto konaní vo vzťahu k žalovanej domáha vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie časti jej nehnuteľnosti, na ktorej sa nachádza športový areál - futbalové ihrisko za obdobie od 26.07.2014 do 25.07.2016 v rozsahu 1566 m<sup>2</sup> a 13 m<sup>2</sup> titulom bezdôvodného obohatenia v zmysle predpokladov § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka.

11. Nebolo sporné, že žalobkyňa dňa 02.03.2007 uzatvorila s M. Y. darovaciu zmluvu, vklad, ktorej bol povolený dňa XX.XX.XXXX. Predmetom darovacej zmluvy bola časť nehnuteľností zapísaná pôvodne na LV č. XXXX, kat. úz. X., parcela XXX/X vo výmere 4466 m<sup>2</sup>, z ktorej geometrickým plánom č. X/XXXX sa odčlenila parcela č. XXX/X vo výmere 920 m<sup>2</sup> a táto bola predmetom spomínanej darovacej zmluvy.

12. Ďalšou darovacou zmluvou zo dňa 11.08.2010 M. Y. darovala žalobkyni novovzniknutú parcelu č. XXX/X vo výmere 13 m<sup>2</sup> na základe geometrického plánu č. XX/XXXX a z pôvodnej parcely č. XXX/X, výmera 633 m<sup>2</sup>, ktorá bola predmetom tejto darovacej zmluvy, bola pričlenená k parcele C KN XXX/X, kat. úz. X..

13. Podľa § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

14. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

15. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 66/2009 Zb. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky, 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 svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

16. Podľa § 2 ods. 1 citovaného zákona, obec alebo vyšší územný celok, ktorý sa stal podľa osobitných predpisov vlastníkom stavby prechodom z vlastníctva štátu bez majetkoprávneho usporiadania vlastníctva k pozemkom, môže poskytnúť zámennou zmluvou vlastníkovi pozemku pod stavbou náhradný pozemok, ktorý je v jeho vlastníctve.

17. Podľa § 2 ods. 2 citovaného zákona, ak sa neuplatní postup podľa ods. 1, usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou sa vykoná v konaní o nariadení pozemkových úprav podľa osobitného predpisu.

18. Podľa § 3 ods. 3 citovaného zákona, usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemku pod stavbou sa vykoná formou poskytnutia náhradného pozemku v obvode pozemkových úprav v tom istom katastrálnom území a ak územie obce tvorí viac katastrálnych území, náhradný pozemok sa poskytne v rámci územia obce v primeranej výmere, bonite a rovnakého druhu ako bol pôvodne pozemok pred zastavaním alebo formou finančnej náhrady, ak:

- a) v obvode pozemkových úprav nie sú pozemky na účely poskytnutia náhrady,
- b) ide o pozemok pod stavbou vo výmere do 400 m<sup>2</sup>,
- c) ak o to požiada vlastník pozemku.

19. Podľa § 4 ods. 1 citovaného zákona, 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.

20. Právna predchodkyňa žalobkyne doručila dňa 15.06.2009 žalovanej výpoveď zo Zmluvy o nájme č. X/XXXX uzatvorenej 19.10.2004, a to z nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. X. ako parcela č. XXX/X - orná pôda vo výmere 4466 m<sup>2</sup> so zdôraznením, že je vlastníčkou tejto nehnuteľnosti v celosti.

21. Nebolo sporné, že z tejto pôvodnej parcely registra E č. XXX/X kat. úz. X., dvojnásobným odčlenením na základe vyhotovených geometrických plánov vznikla parcela C KN XXX/X vo výmere 1553 m<sup>2</sup>, stalo sa tak na základe darovacej zmluvy z roku 2007, kedy bola odčlenená parcela vo výmere 920 m<sup>2</sup> a následne v roku 2010 parcela vo výmere 633 m<sup>2</sup>, čo predstavuje súčasnú výmeru parcely C KN XXX/X - 1553 m<sup>2</sup>, kat. úz. X..

22. Pokiaľ ide o právne posúdenie veci, odvolací súd akcentuje závery vyjadrené dovolacím súdom v uznesení sp. zn. 4Cdo 101/2023 a ktorý poukázal na existenciu rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co 32/2019 z 21. mája 2019. O dovolaní žalovanej (Obce X.) rozhodol v uvádzanej právnej veci dovolací súd uznesením sp. zn. 3Cdo 2/2021 dňa 25. apríla 2023 tak, že dovolanie odmietol a žalovanej určil povinnosť zaplatiť žalobkyňi náhradu trov dovolacieho konania. Okresný súd Prešov v uvedenej veci rozsudkom zo 07.11.2018 č.k. 28C 257/2014 - 314 rozhodol tak, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyňi titulom nájomného za obdobie od 01. júla 2011 do 30. júna 2014 sumu 91,62 eur s prísl. do troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok I.), žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyňi titulom bezdôvodného obohatenia sumu 1.938 eur s prísl. (výrok II.), v prevyšujúcej časti žalobu zamietol (výrok III.) a žiadnej zo strán nepriznal právo na náhradu trov konania (výrok IV.). Vychádzal z toho, že žalobkyňa sa žalobou z 25.07.2014 na žalovanej domáhala zaplata istiny 7.047 eur s prísl. Svoj nárok odvodzovala od skutočnosti, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. X. (ďalej ako predmetný pozemok), ktorý žalovaná užíva ako areál futbalového ihriska. Náhradu si uplatnila za obdobie troch rokov pred podaním žaloby (od 01. júla 2011 do 30. júna 2014). Predmetný pozemok bol v minulosti predmetom nájomnej zmluvy, v ktorej ako prenajímateľka je uvedená ešte matka žalobkyne. Žalobkyňa nadobudla pozemok od svojej matky na dvakrát. Krátko pred nadobudnutím účinnosti zákona č. 66/2009 Zb. matka žalobkyne dala obci výpoveď z nájomnej zmluvy listom doručeným 15.06.2009, a teda ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Zb. (k 01. júlu 2009) nájomný vzťah trval. Krajský súd v Prešove v rozsudku sp. zn. 6Co 32/2019 na odvolanie oboch strán sporu rozsudkom z 21.05.2019 sp. zn. 6Co 32/2019 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil vo výroku II., vo výrokoch I. a III. ho zmenil tak,

že žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni bezdôvodné obohatenie 2.760 eur s prísl. a žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni náhradu trov prvoinštančného aj odvolacieho konania. Po preskúmaní veci dospel k záveru, že žalovanej obci treba v súlade s osobitnou právnou úpravou v spornom období uznať právo užívať predmetný pozemok z titulu vecného bremena, no za náhradu podľa trhových podmienok, ktoré právo (na náhradu) je čiastočne premlčané.

23. Žalobkyňa v konaní zdôrazňovala, že jej nie je zrejmé, na základe akých skutočností a s prihliadnutím na ktoré ustanovenia zákona, dospel súd prvej inštancie k záveru o vzniku zákonného vecného bremena. Súd prvej inštancie teda síce uviedol, že na obdobie, za ktoré žalobkyňa uplatňuje náhradu za užívanie jej vlastníctva, žiadne zmluvné právo nedopadá, ale nevysvetlil, prečo tento priestor vyplnía zákonné vecné bremeno, keď neboli kumulatívne splnené všetky zákonom stanovené podmienky jeho vzniku. Odvolací súd zdôrazňuje, že s výkladom ust. § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Zb. sa dovolací súd s poukazom na uvedené nesplnenie zákonných podmienok na vznik zákonného vecného bremena podľa zákona č. 66/2009 Zb. nestotožnil. Súd prvej inštancie dostatočne nevysvetlil a nezdôvodnil, ku akému okamihu (ku ktorému), a prečo malo vzniknúť zákonné vecné bremeno v prospech žalovanej.

24. Súd prvej inštancie na strane 7 svojho rozsudku poukázal na existenciu nájomného vzťahu založeného zmluvou medzi právnou predchodkyňou žalobkyne a žalovanou a to ku dňu nadobudnutia účinnosti zákona č. 66/2009 Zb., následne tento nájomný vzťah zanikol a neskôr, v čase, za ktorý si žalobkyňa uplatňuje náhradu za užívanie pozemku, už nájomný vzťah netrval. Z takéhoto odôvodnenia nie je zrejmé, kedy konkrétne a akým právnym titulom malo vzniknúť zákonné vecné bremeno v prospech žalovanej. Je pritom potrebné uviesť, že zákon č. 66/2009 Zb. v § 4 ods. 1 predpokladá vznik vecného bremena v prospech vlastníka stavby len v prípade, ak ku dňu účinnosti (teda k 01. marcu 2009) tohto zákona neexistuje iné zmluvne dohodnuté právo medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku. Uvedené podmienky, tak ako to akcentoval aj súd dovolací, musia byť splnené kumulatívne, inak zákonné vecné bremeno nevznikne. Z obsahu preskúmaného rozhodnutia nie je zrejmé, či a ako sa uvedenou otázkou súd prvej inštancie zaoberal, keď bez ďalšieho uzavrel, že ak niet zmluvného práva užívať dotknutý pozemok, zo zákona vzniká automaticky právo obci užívať nehnuteľnosť podľa práva z vecného bremena. Legálne vecné bremená vznikajú len v prípade splnenia zákonných podmienok, ktorých splnenie v tomto spore preskúma v ďalšom konaní znovu súd prvej inštancie.

25. Javí sa, že zatiaľ je potrebné považovať za predčasný aj záver súdu prvej inštancie o tom, že aktívna legitímácia v konaní svedčí právnej predchodkyni žalobkyne, pretože súd prvej inštancie nevysvetlil, kedy konkrétne malo v tomto prípade zákonné vecné bremeno vzniknúť (ak vôbec boli splnené zákonné podmienky na vznik vecného bremena) a nezaoberal sa otázkou, kto bol v rozhodujúcom čase, ktorý súd prvej inštancie nekonkretizoval aj napriek existencii zmluvného vzťahu k predmetným pozemkom ku dňu nadobudnutia účinnosti zákona č. 66/2009 Zb., vlastníkom dotknutých pozemkov.

26. Keďže súd prvej inštancie neustálil, ktorým dňom - dátumom malo zákonné vecné bremeno k cudzej veci vo forme vecného bremena vzniknúť, nemôže byť jasné to, kto je aktívne legitimovaný na náhradu za vecné bremeno a ani, či sa takýto eventuálny nárok v zostávajúcej časti prípadne premičal.

27. Z rozsudku súdu prvej inštancie nebolo možné zistiť bližšie dôvody záveru, že vlastníkom predmetných pozemkov v rozhodnom čase nebola žalobkyňa, keď bolo konštatované zároveň, že ku dňu nadobudnutia účinnosti zákona č. 66/2009 Zb. existovalo zmluvne dohodnuté právo medzi stranami sporu na užívanie spornej parcely.

28. So žalobným tvrdením žalobkyne, že vlastníkom tejto nehnuteľnosti je ona sama, sa konajúci súd zrozumiteľne a jasne, vychádzajúc z vykonaných dôkazov, ktoré preukazujú vlastníctvo nehnuteľností, nevysporiadal. Nie je potom zrejmé na základe čoho dospel súd prvej inštancie k záveru o nedostatku aktívnej legitímácie žalobcu, resp. k záveru o otázke vlastníctva spornej nehnuteľnosti v rozhodnom období, čo robí preskúmané rozhodnutie v tejto časti nepreskúmateľným.

29. Odvolací súd zároveň v tejto súvislosti upriamuje pozornosť aj na závery konania vedeného na Okresnom súde Prešov sp. zn. 13C 221/2014, v rámci ktorého bolo vydané aj rozhodnutie Krajského súdu v Prešove ako súdu odvolacieho pod sp. zn. 4Co 98/2019, zo záverov ktorého vychádzal súd prvej inštancie pri rozhodovaní o tejto, aktuálne prejednávanej právnej veci a ktoré uvádzané rozhodnutie bolo predmetom dovolacieho konania a jeho závery sú vyjadrené v rozhodnutí NS SR sp. zn. 5Cdo

63/2021. Po vrátení veci odvolaciemu súdu tento o nároku žalobcu v skutkovo a právne podobnej veci rozhodol rozsudkom sp. zn. 6Co 23/2022, ktorým potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie (OS Prešov sp. zn. 13C 221/2024) v I. vyhovujúcom výroku a v III. súvisiacom výroku o trovách konania. Odvolací súd zdôraznil, že nemohol zotrvať na všetkých svojich predchádzajúcich právnych záveroch a právnej argumentácii uvedenej vo svojom predchádzajúcom zrušenom rozhodnutí č.k. 4Co 98/2019-284 zo dňa 03.12.2020. Z pohľadu odvolacieho súdu v spomínanej právnej veci nebolo možné pristúpiť k riešeniu otázky o jednorazovej alebo opakovanej náhrade škôr, kým nie je súdom uzatvorená právna otázka o možnej aplikácii zákona č. 66/2009 Zb. na posudzovaný skutkový stav predmetnej veci. Vychádzal zo zistenia, že ku dňu účinnosti tohto zákona bola medzi obcou ako vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku uzavretá nájomná zmluva (žalovaná mala k pozemku zmluvne dohodnuté iné právo) a ku dňu zániku nájomného vzťahu tak došlo uplynutím výpovednej lehoty na základe výpovede datovanej až dňom 28.05.2009. Pri úvahe o možnej aplikácii zákona č. 66/2009 Zb. na posudzovaný skutkový stav v spomínanej právnej veci, považoval odvolací súd za potrebné poukázať na závery rozhodnutia I. ÚS 27/2023 zo dňa 19. januára 2023, ktoré sa týkalo rovnakého skutkové základu ako v posudzovanej veci.

30. Poukazujúc na všetky uvádzané okolnosti odvolací súd konštatuje, že rozhodnutie súdu prvej inštancie v rozsahu, v ktorom podliehalo prieskumu odvolacieho súdu, bolo vydané na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu, je nepreskúmateľné pre nevyrovnanie sa s podstatnými námietkami uplatňovanými žalobkyňou v tomto konaní, vrátane odkazu na príslušnú judikatúru, preto postupom podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP odvolací súd rozsudok vo výrokoch II. a III. zrušil a v rozsahu zrušenia vrátil vec tomuto súdu na ďalšie konanie, tak ako to určuje § 391 ods. 1 CSP.

31. V ďalšom konaní sa bude súd prvej inštancie dôsledne zaoberať otázkou aktívnej legitímácie žalobkyne požadujúcej náhradu za užívanie nehnuteľnosti, ktorá je a bola podľa jej tvrdenia v jej výlučnom vlastníctve a to nielen vo vzťahu k vymedzenému obdobiu, počas ktorého mal vzniknúť nárok na ňou požadované plnenie. V prípade, ak súd prvej inštancie dospeje k záveru, že vo veci je potrebné aplikovať ustanovenia zákona č. 66/2009 Zb., potom bude potrebné sa dôsledne vyporiadať s otázkou vlastníckeho, prípadne nájomného vzťahu k spornej nehnuteľnosti ako ku dňu účinnosti uvedenej právnej úpravy, tak ku dňu zániku nájomného vzťahu a tiež v období, za ktoré žalobkyňa požaduje náhradu. Súd prvej inštancie vo veci rozhodne tak, aby štruktúra odôvodnenia rozhodnutia zodpovedala kritériám vyplývajúcim z ust. § 220 ods. 2 CSP.

32. V ďalšom konaní o veci sa rozhodne aj o trovách odvolacieho a dovolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP v spojení s § 453 ods. 3 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 odsek 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 CSP).