

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 2Co/55/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123459491
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 03. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Mičietová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2026:6123459491.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Oľgy Mičietovej a sudkýň JUDr. Anny Slovinskej a JUDr. Zuzany Matyjovej v spore žalobcu A. B., nar. X.XX.XXXX, C., D. XXX/XX, zast. advokátskou kanceláriou PIHORŇA, LENÁRT, JAŠŠO, s.r.o., Košice, Hrnčiarska 29, IČO: 50 453 785 proti žalovanému E. A., nar. X.X.XXXX, F. XXX, zast. Advokátskou kanceláriou JUDr. Marcel Jurko, advokát, s.r.o., Košice, Dominikánske námestie 11, IČO: 36 863 408, o zaplatenie 4.770 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Mestského súdu Košice sp. zn. 36C/2/2024 zo 4. decembra 2024

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Priznáva žalobcovi proti žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e:

Mestský súd Košice (v ďalšom „súd prvej inštancie“ prípadne „súd“) napadnutým rozsudkom zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi 4.770 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne z dlžnej sumy od 25.11.2023 do zaplatenia (I.) a priznal žalobcovi proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (II.).

2. Súd uvedeným spôsobom rozhodol o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal proti žalovanému vydania bezdôvodného obohatenia dôvodiac tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností v G. F., a to na základe príklepu licitátora na dobrovoľnej dražbe dňa 18.4.2012, pričom jeho vlastnícke práva dlhodobo - viac ako 10 rokov obmedzuje žalovaný, ktorý predmetnú nehnuteľnosť užíva bez akéhokoľvek právneho titulu, a teda sa bezdôvodne na úkor žalobcu obohacuje. Pri výpočte výšky bezdôvodného obohatenia žalobca vychádzal z tvrdení žalovaného o hodnote predmetnej nehnuteľnosti v súčasnosti, ktorá podľa žalovaného predstavuje 79.500 eur, pričom nájom stanovil ako 3 % ročný výnos z predmetnej nehnuteľnosti, t.j. 2.380 eur/ročne, t.j. 198,75 eura mesačne, čo pri uplatnenom nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia za dva roky späťne od podania žaloby predstavuje žalovanú sumu 4.770 eur. Žalovaný na obranu tvrdil, že aj keď užíva predmetnú nehnuteľnosť, neužíva ju bez právneho dôvodu poukážuc pritom na § 135b ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a súčasne tvrdiac, že nehnuteľnosť užíva v dobrej viere a teda namietal, že jeho pasívna vecná legitímácia nie je daná.

Súd skonštatoval, že užívanie predmetných nehnuteľností žalovaným nebolo sporné, spornou bola skutočnosť, či žalovaný nehnuteľnosti užíva bez právneho dôvodu a teda, či je v spore pasívne vecne legitímovaný. Z výpisu z LV č. XXX pre kat. úz. F. zistil, že výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností je žalobca, ktoré nadobudol titulom dobrovoľnej dražby z 18.4.2012. Poukázal v tej súvislosti na právoplatne ukončené konanie o neplatnosť dražby, v ktorom bola žaloba zamietnutá, a vyvodil, že dražba bola realizovaná platne. Následne bol žalovaný právoplatne zaviazaný aj na povinnosť

vypratať predmetné nehnuteľnosti. Aj napriek tomu mal súd za nesporné, že žalovaný predmetnú nehnuteľnosť užíva a dokonca začal vykonávať stavebné úpravy, resp. rekonštrukciu tejto nehnuteľnosti. V súvislosti s uplatnenou obranou žalovaného, že predmetnú nehnuteľnosť neužíva bez právneho dôvodu, že k nej nadobudol vlastnícke právo podľa § 135b Občianskeho zákonníka, súd citujúc § 132 ods. 1 a § 135b ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka konštatoval, že žalovaný označil za dôvod nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam ním realizovanú rekonštrukciu, resp. stavebné úpravy rodinného domu, súpisné č. XXX na parcele registra C č. 114 – zastavané plochy a nádvoría, LV č. XXX, a teda argumentoval spracovaním cudzej veci ako jednou zo skutočností ustanovenou zákonom, na základe ktorej sa nadobúda vlastnícke právo.

Nadobudnutie vlastníctva k spracovanej stavbe je možné, uviedol súd, len pokiaľ pôvodná stavba zanikla, pričom za zánik stavby je potrebné považovať takú deštrukciu pôvodnej stavby, po ktorej prestalo byť poznateľné dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. A teda nie je možné nadobudnúť vlastníctvo spracovaním súčasti cudzej veci. Poukázal tiež na to, že základným predpokladom podmieňujúcim nadobudnutie vlastníctva spracovaním je dobromyseľnosť spracovateľa, teda že v čase spracovania sa spracovateľ domnieval, že spracováva svoju vec. Právne dôsledky nedobromyseľného spracovania cudzej veci upravuje § 135b ods. 2 Občianskeho zákonníka, t.z. ak niekto spracuje cudziu vec, hoci mu je známe, že mu nepatrí; nedobromyseľný spracovateľ sa zásadne nemôže stať vlastníkom novej veci. Odkážuc na § 120 Občianskeho zákonníka súd uviedol, že stavebné opravy a úpravy zásadne nič nemenia na vlastníctve nehnuteľnej veci a oprava sa ani v prípade stavieb nepovažuje za spracovanie.

Zo znaleckého posudku č. 24/2022 súd zistil, že žalovaný v čase od 1.3.2013 do 30.11.2021 na predmetných nehnuteľnostiach vykonal určité práce – došlo k výmene okien, dverí, strešnej krytiny, zmene kúrenia, prestavbe garáže. Žalovaný tvrdil, že predmetnú nehnuteľnosť užíva v dobrej viere a že stavebné úpravy vykonal tiež v dobrej viere, že mu predmetná nehnuteľnosť vlastnícky patrí a teda, že pri spracovaní nehnuteľnosti bol dobromyseľný. V konaní však súd nemal preukázané, čo napokon žalovaný ani netvrdil, že by pôvodná stavba – dom zanikol a vznikla by stavba nová. Stavebnými prácami, žalovaným na rodinnom dome realizovanými nebol dosiahnutý taký výsledok, ktorý by predstavoval vznik novej nehnuteľnej veci (stavby). Dodal, že o spracovanie cudzej nehnuteľnosti nejde ani vtedy, ak sa nové stavebné prvky stanú iba súčasťou pôvodnej stavby. Vlastníkom týchto súčastí sa stáva doterajší vlastník stavby. Do pozornosti dal, že žalobca ako vlastník nehnuteľnosti nedal žalovanému súhlas na vykonanie stavebných prác na nehnuteľnostiach a žalovaný nepreukázal ani že by mal vydané stavebné povolenie v zmysle Stavebného zákona.

Súd vychádzal z toho, že dôkazné bremeno o preukázaní nadobudnutia vlastníctva spracovaním cudzej veci zaťažovalo žalovaného. Žalovaný nepreukázal, aby zrealizovanými stavebnými prácami vykonal také zmeny na nehnuteľnosti – jej základných stavebných prvkoch, ktoré stavbu charakterizujú, aby sa touto činnosťou zhotovila nová nehnuteľná vec (stavba). Nepreukázal, že nastal hmotnoprávny dôsledok predvídaný v § 135b ods. 1 Občianskeho zákonníka – vznik novej veci.

V spojitosti s požiadavkou § 135b ods. 1 Občianskeho zákonníka ma dobromyseľnosť pri spracovávaní cudzej veci na novú, uviedol súd, že žalovaný mal vedomosť o tom, že v apríli 2012 došlo k vydraženiu predmetnej nehnuteľnosti a že jej vlastníkom sa stal žalobca, ktorému svedčí aj zápis v katastri nehnuteľností T.z. musel mať od vydraženia nehnuteľností dôvodné pochybnosti o tom, že mu vec patrí. Nič na tom nemení ani podanie žaloby o neplatnosť dražby. Dobrá viera je presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, ak si určitú vec prisvojuje. Držiteľ prestáva byť oprávneným držiteľom, akonáhle sa dozvedel alebo z okolností sa musel dozvedieť, že nie je vlastníkom držanej veci a stáva sa preto držiteľom neoprávneným. Za irelevantný označil subjektívny pocit žalovaného, ktorému muselo byť od vydraženia nehnuteľností známe, že ich vlastníkom je žalobca, a táto skutočnosť mu bola známa aj po celú dobu realizovania stavebných prác na predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaný od počiatku stavebnej činnosti (spracovaní veci) vedel, že nehnuteľnosť patrí žalobcovi, konal teda bezprávne, ignorujúc vlastnícke právo žalobcu, nerešpektujúc rozhodnutia súdov vydané v jeho neprospech. V danom prípade, uzavrel súd, o dobromyseľnosti nemožno ani čo len uvažovať. Pre úplnosť dodal, že nedobromyseľný spracovateľ sa zásadne nemôže stať vlastníkom novej veci. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný z cudzej veci spracovaním nevyhotovil vec novú, vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti stále svedčí žalobcovi.

Súd vyhodnotil obranu žalovaného, že nie je pasívne vecne legitimovaný, pretože predmetnú nehnuteľnosť má vo vlastníctve, za nedôvodnú; žalobcu nehnuteľnosť nesporne užíva bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Žalovaný tým, že realizuje užívateľské oprávnenie bez toho, aby za to platil úhradu a bez toho, aby sa jeho majetkový prospech zmenšil o prostriedky vynaložené v súvislosti s právnym

vzťahom, ktorý zakladá právo vec užívať, sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje a preto je povinný žalobcovi bezdôvodné obohatenie vydať.

Pokiaľ išlo o výšku plnenia, poukázal súd na konštantnú judikatúru najvyššieho súdu, v zmysle ktorej sa výška bezdôvodného obohatenia získaného užívaním cudzej nehnuteľnosti určuje peňažnou sumou, ktorá zodpovedá čiastkam vynaloženým obvykle v danom mieste a čase na užívanie obdobných nehnuteľností spravidla práve formou nájmu, aký by nájomca za normálnych okolností bol povinný plniť podľa nájomnej zmluvy. Žalovaný v danej veci nespochybňoval, že uplatnený nárok neprevyšuje obvyklú výšku nájomného, poukazoval na to, že žalobca pri výpočte 3 % zo sumy 79.500 eur ročne vychádzal z technickej hodnoty domu, do ktorej bolo zahrnuté aj technické zhodnotenie, o ktoré svojou prácou a nákupom materiálu sa pričínal aj on, čo žalovaný mal za neakceptovateľné. Súd zdôraznil, že k zhodnoteniu domu došlo bez súhlasu žalobcu, pričom nehnuteľnosť žalovaným bola užívaná bezodplatne celé roky. Predmetom konania je vydanie bezdôvodného obohatenia a nie nárok týkajúci sa zhodnotenia nehnuteľnosti zo strany žalovaného.

Súd uzavrel, že žalobcom požadovaná výška bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetného domu žalovaným bez právneho dôvodu neprevyšuje obvyklú výšku nájomného za obdobnú nehnuteľnosť v danom mieste a čase. Súd vo vzťahu k primeranosti peňažnej náhrady za užívanie veci bez právneho dôvodu akceptujú ako obvyklú, cenu ročného nájomného vo výške 10 % z hodnoty nehnuteľnosti. Poukázuc na znalecký posudok č. 24/2022, ktorý vychádzal z technickej hodnoty domu v pôvodnom stave k 1.3.2013 vo výške 56.033 eur a k 3.6.2022 vo výške 59.340 eur, uviedol, že obvyklá výška mesačného nájomného na žalovaného pripadajúca v roku 2021 by bola 233,47 eura a v roku 2022 - 247,25 eura, teda vyššia, než si v konaní žalobca uplatnil.

Žalovaný na svoju obranu argumentoval aj tvrdeniami o uplatnení nároku žalobcom v rozpore s dobrými mravmi dôvodiac tým, že suma, ktorú žalobca investoval do predmetných nehnuteľností je 5.475 eur, pričom si žalobou nárokuje vydať bezdôvodné obohatenie za užívanie nehnuteľnosti aj v rozsahu toho, čo sám neinvestoval a čo mu nepatrí (z tej časti, ktorú preukázateľne vynaložil žalovaný a jeho manželka), čo znamená, že žalovaný by mal platiť úslé nájomné aj za svoju vlastnú prácu, materiál a investície, ktoré vynaložil v dobrej viere, čo mal neakceptovateľné.

Súd citujúc § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka uviedol, že úvaha, či výkon práva je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, sa vždy odvíja od okolností konkrétneho prípadu. V prejednávacom prípade žalovaný mal vedomosť o tom, že v apríli 2012 došlo k vydraženiu nehnuteľností a že ich vlastníkom sa stal žalobca, ktorému svedčal a svedčí aj zápis v katastri nehnuteľnosti, a preto minimálne od uvedenej doby nebol oprávnený nehnuteľnosti užívať, t.z. nemohol byť vôbec v presvedčení, že mu svedčí nejaký právny titul nehnuteľnosti užívať. Pokiaľ nehnuteľnosti aj naďalej užíval, užíval ich neoprávnené a žalobcovi tým znemožnil realizáciu jeho vlastníckych práv. Žalovanému tým vzniklo na úkor žalobcu bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinný vydať. Je bezvýznamnou okolnosťou, že žalovaný do predmetných nehnuteľností investoval, pretože zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie má objektívny charakter a podstatné je, že stav obohatenia vznikol. Súd vychádzajúc z okolností danej veci prijal záver, že v danom prípade uplatnenie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia vyplývajúceho zo zákona, nemôže byť v rozpore s dobrými mravmi.

Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca preukázal ním tvrdené skutočnosti, uniesol bremeno tvrdenia a na neho nadväzujúce dôkazné bremeno, pričom obrana žalovaného bola nedôvodná, súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

Citujúc § 559 ods. 1, 2, § 563, § 121 ods. 3, § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nar. vl. č. 87/1995 Zb. súd uviedol, že žalovaný bol listom žalobcu z 15.11.2023 vyzvaný na vydanie bezdôvodného obohatenia do troch dní od jeho doručenia; výzvu žalovaný prevzal 20.11.2023, pričom na ňu vôbec nereagoval. Súd dospel k záveru, že sa žalovaný najneskôr 24.11.2023 dostal do omeškania s vydaním bezdôvodného obohatenia s poukazom na § 563 Občianskeho zákonníka. Keďže si však žalobca uplatnil príslušenstvo od 25.11.2023, súd viazaný žalobným návrhom žalobcu priznal mu úroky z omeškania vo výške 9,50 % ročne z dlžnej sumy od 25.11.2023 do zaplatenia.

Citujúc § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP súd priznal v spore úspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči neúspešnému žalovanému v rozsahu 100 %.

3. Proti rozsudku včas podal odvolanie žalovaný z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. e/, f/ a h/ CSP.

V odvolaní poukázal na to, že predmetné nehnuteľnosti nadobudol do bezpodielového spoluvlastníctva s bývalou manželkou kúpnu zmluvou z 11.9.2003, príklepom na dobrovoľnej dražbe 18.4.2012 nadobudol predmetné nehnuteľnosti žalobca za sumu 5.475 eur, žalobou o určenie jej neplatnosti napadol dobrovoľnú dražbu na súde a považoval dražbu za spornú až do právoplatného skončenia

konania. Okresný súd Košice - okolie rozsudkom sp. zn. 11C/83/2012 z 24.1.2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 2Co/65/2020 z 27.5.2021 žalobu na určenie neplatnosti zamietol. Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti k 15. marcu 2010 stanovil znalec H. E. I. na sumu 7.300 eur. Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti ku dňu 12. augusta 2001 stanovil znalec H. E. C. v znaleckom posudku č. 37/2011 na sumu 7.300 eur. V období od 1. marca 2013 do 30. novembra 2021 vykonal on – žalobca a B. A. (F. E.) rekonštrukciu nehnuteľnosti, ktorou tvrdil, že podstatne technicky zhodnotili predmetný rodinný dom a parcely. Nehnuteľnosti dlhodobo užívali na vlastné bývanie a bývanie svojej rodiny. S ohľadom na to, že považovali dobrovoľnú dražbu za neplatnú, ktorej neplatnosti sa domáhali súdnou cestou, považovali vlastnícke právo žalobcu za sporné a s touto dobromyseľnosťou aj vykonal rozsiahlu rekonštrukciu nehnuteľnosti. Hodnota technického zhodnotenia bola zistená znaleckým posudkom č. 24/2022 znalca H. A. A., a to sumou 22.400 eur. Citujúc § 135b ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, zohľadniac označené znalecké posudky a notársku zápisnicu o osvedčení príklepu na dobrovoľnej dražbe, vyvodil, že podiel žalobcu na sporných nehnuteľnostiach je 5.475 eur (19,64 %) k podielu jeho – žalovaného a B. A., ktorí do nehnuteľnosti investovali 22.400 eur (80,36 %). Pre spravodlivé usporiadanie vzťahov medzi stranami sporu mal za potrebné poukázať na to, že kúpa nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe zo strany žalobcu, tvrdil, že bola špekulatívna s cieľom využiť zlú finančnú situáciu do ktorej sa dostal on – žalobca, pre ktorého sporné nehnuteľnosti predstavovali jediné bývanie. Žalobca kupoval nehnuteľnosti bez toho, aby čo i len raz do nich vstúpil. G. a B. A. v dobrej viere investovali do svojho jediného bývania, ktoré predstavujú predmetné nehnuteľnosti, vzorne sa o ne celé roky starajú a tieto nehnuteľnosti aj užívajú.

Žalobcom uplatnený nárok označil za nedôvodný už len preto, že on spolu s manželkou užívajú predmetné nehnuteľnosti v dobrej viere, že im patria. Z § 135b ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka vyplýva určitý spôsob vyporiadania medzi stranami sporu. Do času tohto vyporiadania nie je možné tvrdiť, že je užívanie nehnuteľnosti ním – žalovaným bez právneho dôvodu.

Dodal, že navyše je nárok aj v rozpore s dobrými mravmi; suma, ktorú do nehnuteľnosti investoval žalobca je 5.475 eur, pričom si nárokuje vydať bezdôvodné obohatenie v rozsahu toho, čo sám neinvestoval a čo mu nepatrí, a teda v tej časti, ktorú preukázateľne vynaložil on - žalovaný, ktorý by tak mal platiť ušlé nájomné aj za svoju vlastnú prácu, materiál a investície, ktoré do predmetnej nehnuteľnosti vynaložil v dobrej viere.

Pokiaľ aj žalobca neuznáva vlastnícke právo žalovaného (resp. aj jeho bývalej manželky) k sporným nehnuteľnostiam, mal za to, že je povinný podľa § 135b ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka sa s nimi vyporiadať, pričom doposiaľ neuhradil hodnotu ich investícií a zhodnotenia nehnuteľnosti.

Poukázal na to, že doposiaľ nebolo právoplatne skončené konanie vedené na Mestskom súde Košice sp. zn. K3-6C/285/2022, predmetom ktorého je určenie vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Z toho dôvodu považoval napadnutý rozsudok za predčasný.

Navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

4. Žalobca vo vyjadrení na odvolanie žalovaného zopakoval, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to na základe príklepu licitátora na dobrovoľnej dražbe 18.4.2012. V súvislosti s predmetnými nehnuteľnosťami a dražbou bolo od jej vydraženia vedených medzi žalobcom a žalovaným viacero sporov, či už o vypratanie nehnuteľnosti alebo o určenie neplatnosti dražby; v oboch týchto sporoch bol úspešný žalobca. Krajský súd v Košiciach rozsudkom sp. zn. 6Co/44/2020 z 5.4.2022 potvrdil rozsudok Okresného súdu Košice-okolie sp. zn. 11C/115/2012 z 12. 10.2021, ktorým súd určil povinnosť vypratať predmetnú nehnuteľnosť. Napriek všetkému ho však dlhodobo žalovaný v jeho vlastníckych právach obmedzuje z dôvodu, že žalovaný užíva jeho nehnuteľnosť bez právneho titulu.

O dobromyseľnosti žalovaného nie je možné vôbec hovoriť, nakoľko v priebehu rokov sa viedol spor o neplatnosť dražby, následne spor o vypratanie nehnuteľností, v ktorých bol žalobca úspešný a žalovaný napriek tejto skutočnosti predmetnú nehnuteľnosť neopustil. Žalobca dodal, že aj napriek uvedenému časovému hľadisku a bráneniu mu v užívaní nehnuteľnosti, neuplatňoval si nároky z bezdôvodného užívania žalovaným, avšak mal za potrebné poukázať na to, že žalovaný spolu s manželkou v každom konaní naťahuje čas a bývajú v nehnuteľnosti, ktorá im nepatrí od roku 2012, pričom poplatky s nehnuteľnosťou spojené hradí on – žalobca. Preto sa rozhodol, že naďalej nebude tolerovať bezprávie a využije všetky dané spôsoby na to, aby žalovaný predmetnú nehnuteľnosť opustil, taktiež nebude naďalej tolerovať bezodplatné užívanie nehnuteľnosti žalovaným.

Vo vzťahu k vymyslenej obrane o nadobudnutí novej veci, poukázal na to, že žalobca (zrejme správne „žalovaný“ – poznámka odvolacieho súdu) v žiadnom prípade nie je dobromyseľný a opätovne sa len snaží predĺžiť čas, aby nemusel opustiť predmetnú nehnuteľnosť. Označil konanie žalovaného za konanie odporujúce dobrým mravom a konanie v rozpore so zákonom. Nakoľko žalovaný predmetnú

nehnutelnosť užíva bez právneho titulu a v rozpore s právoplatnými a vykonateľnými súdnymi rozhodnutiami, bezdôvodne sa na úkor žalobcu obohacuje, a preto žiada o vydanie bezdôvodného obohatenia 4.770 eur, čo považuje za primerané, nakoľko ide o bežné stanovenie nájomného. Rozsudok súdu prvej inštancie označil za vecne správny a náležite odôvodnený a navrhol preto, aby ho odvolací súd potvrdil. Uplatnil si náhradu trov odvolacieho konania.

5. Žiadne ďalšie vyjadrenia v odvolacom konaní neboli dané.

6. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 CSP) na základe odvolania podaného včas žalovaným ako oprávnenou osobou (§ 362 a § 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 - 358 CSP), postupom bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a viazaný rozsahom odvolania (§ 379 CSP) a odvolacími dôvodmi vymedzenými odvolateľom (§ 380 a § 365 CSP), preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie a dospel k záveru, že odvolaniu žalovaného nie je možné vyhovieť, rozsudok je vecne správny a ako taký ho preto potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP).

7. Rozsudok bol verejne vyhlásený 5. marca 2026 o 10.10 hod. v pojednávacej miestnosti Krajského súdu v Košiciach č. dverí 210, o ktorej skutočnosti bol vopred vyvesený oznam na úradnej tabuli a zároveň zverejnený na webovej stránke tunajšieho súdu 27.2.2026.

8. Odvolateľ dôvodil, že podáva odvolanie z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. e/, f/ a h/ CSP, t.z. mal za to, že: súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, (§ 365 ods. 1 písm. e/ CSP), súd prvej inštancie dospel na základe vykonaného dokazovania k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP) a vec nesprávne právne posúdil (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP).

9. V súvislosti s odvolacím dôvodom v zmysle § 365 ods. 1 písm. e/ CSP je potrebné uviesť, že vyhodnotenie potenciálnej relevancie navrhovaného dôkazu, ako aj prípustnosti jeho vykonania je úlohou a doménou súdu. Súd jednoznačne pochybí, ak zamietne návrh na vykonanie dôkazu, ktorý je spôsobilý priniesť ďalšie relevantné skutkové zistenia a ktorého vykonanie je prípustné, pretože takýmto postupom sťažuje dôkaznú pozíciu strany sporu, čo môže nespravodlivo rezultovať v neunesení jej dôkazného bremena a neodôvodnene sa vzdávať od želanej a nožnej miery zistenia skutkového stavu. Na druhej strane, súdu nemožno klásť za vinu nevykonanie dôkazu z dôvodu nezloženia preddavku na trov dôkazu (§ 253 CSP).

10. Podstata odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom je to, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú alebo neboli stranami sporu prednesené, prípadne prihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, či vyplývajú z prednesov strán. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov.

11. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP je vykladaný tak, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej súd zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil právny predpis iný, než ktorý použiť mal alebo ak síce použil správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval na daný prípad.

12. Odvolací súd dospel k záveru, že odvolateľom uplatnené odvolacie dôvody nie sú naplnené.

13. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu dostatočnom pre náležité zistenie skutkového stavu, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa § 191 CSP, z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie. Pokiaľ odvolateľ označil v odvolaní odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. e/ CSP, neoznačil žiaden konkrétny dôkaz, nevykonaním ktorého by mal byť odvolací dôvod naplnený. Zo zisteného skutkového stavu vyvodil súd správny právny záver, pričom rozsudok aj náležite odôvodnil a neboli zistené žiadne porušenia procesných práv ani iná vada konania, ktoré by mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, preto odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP.

14. Správne, podrobné, presvedčivé a zákonu zodpovedajúce sú aj dôvody napadnutého rozsudku, s ktorými sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a na tieto odkazuje (§ 387 ods. 2 CSP). Odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie dáva odpoveď na všetky relevantné otázky súvisiace s predmetom konania. Súd dostatočne a presvedčivo objasnil skutkový i právny základ rozhodnutia, nenechal žiaden priestor pre vznik pochybností, prečo žalobe žalobcu o zaplatenie 4.770 eur titulom vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie žalovaným bez právneho dôvodu nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu vyhovel a žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia žalobcovi zaviazal. Pri skúmaní naplnenia predpokladov pre vznik bezdôvodného obohatenia žalovaného na úkor žalobcu, na základe zisteného skutkového stavu ohľadne vlastníctva predmetných nehnuteľností, ktorých vlastníkom podľa zápisu v katastri nehnuteľností je žalobca, a napriek tomu (čo nebolo v konaní sporné) tieto bez právneho dôvodu (bez nájomnej zmluvy, bez súhlasu vlastníka) užíva žalovaný, ktorý za ich užívanie žalobcovi nič neplatí, čím sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacuje, dospel k správne právnemu záveru o povinnosti žalovaného žalobcovi bezdôvodné obohatenie vydať (§ 451 ods. 1 a § 456 veta prvá Občianskeho zákonníka). Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia získaného užívaním cudzej nehnuteľnosti správne súd, poukázuc pri tom na ustálenú judikatúru, vychádzal z ceny vynakladanej obvykle v danom mieste a čase za užívanie obdobných nehnuteľností obvykle vo forme nájomného, aké by nájomca za normálnych okolností bol povinný plniť podľa nájomnej zmluvy. V danej veci si súd osvojil výpočet predložený žalobcom, ktorý za dva roky späť od podania žaloby uplatnil si nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 4.770 eur, čo predstavuje mesačne 198,75 eura (4.770 eur /24 mesiacov) s tým, že podľa výpočtov súdu pri zohľadnení technických hodnôt bytu v pôvodnom stave k 1.3.2013 vo výške 56.033 eur resp. k 3.6.2022 vo výške 59.340 by výška ročného nájomného ako sumy 10 % z technickej hodnoty, a z toho aj mesačného nájomného bola oveľa vyššia, než si uplatnil žalobca. Správne sa súd vypořiadal aj s procesnou obranou žalovaného, ktorý dôvodiac, že považoval dobrovoľnú dražbu za neplatnú, tvrdil s odkazom na § 135b Občianskeho zákonníka, že rekonštrukciou a technickým zhodnotením nehnuteľnosti, ktoré na nehnuteľnosti v čase od 1.3.2013 do 30.11.2021 zrealizoval, je vlastníctvo žalobcu sporné: a to súd poukázal na právoplatné súdne rozhodnutie, ktorým bola žaloba žalovaného o určenie neplatnosti dražby zamietnutá, a teda dražba je od začiatku platná; v súvislosti s dôvodením žalovaného o nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti spracovaním cudzej veci (domu) podľa § 135b Občianskeho zákonníka správne poukázal na to, že stavebnými prácami, ktoré na dome vykonal žalovaný ani nevznikla nová vec a ani žalovaný nebol dobromyseľný, ktorú argumentáciu súčasne náležite a podrobne odôvodnil. Za opodstatnenú, s poukazom na zistené skutkové okolnosti, nevyhodnotil ani námietku žalovaného, že žalobcom uplatnený nárok je v rozpore s dobými mravmi.

15. Rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny v celom rozsahu a odvolací súd v celom rozsahu sa stotožňuje s jeho dôvodmi. V odôvodnení svojho rozsudku v súlade s § 387 ods. 2 CSP odvolací súd preto sa obmedzuje len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozsudku, ako už vyššie uviedol.

16. Na správnosti skutkových zistení a právnych úvah súdu prvej inštancie, ako ani na správnosti dôvodov napadnutého rozsudku nie je spôsobilé nič zmeniť ani podané odvolanie. Odvolací súd reagujúc na odvolacie námietky žalovaného a na zdôraznenie správnosti dôvodov napadnutého rozsudku len stručne dopĺňa:

17. Podľa § 135b ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak niekto dobromyseľne spracuje cudziu vec na novú vec, stáva sa vlastníkom novej veci ten, ktorého podiel na nej je väčší. Je však povinný uhradiť druhému vlastníkovi cenu toho, o čo sa jeho majetok zmenšil. Ak sú podiely rovnaké a účastníci sa nedohodnú, rozhodne na návrh ktoréhokolvek z nich súd.

18. Podľa § 135b ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak niekto spracuje cudziu vec, hoci je mu známe, že mu nepatrí, môže vlastník veci žiadať o jej vydanie a navrátenie do predošlého stavu. Ak navrátenie do predošlého stavu nie je možné alebo účelné, určí súd podľa všetkých okolností, kto je vlastníkom veci a aká náhrada patrí vlastníkovi alebo spracovateľovi, ak medzi nimi nedôjde k dohode.

19. Neopodstatnená je opakovane aj v odvolaní uplatnená argumentácia žalovaného/odvolateľa, že nehnuteľnosti dlhodobo užíval na vlastné bývanie a bývanie svojej rodiny, s ohľadom na čo, považoval dobrovoľnú dražbu za neplatnú, neplatnosti sa domáhal súdnou cestou a považoval vlastnícke právo žalobcu za sporné, a uvedené má zakladať jeho dobromyseľnosť.

20. Dobromyseľnosť (alebo dobrá viera, bona fides) je tzv. neurčitým právnym pojmom, pretože jeho obsah nie je v zákone nikde definovaný a jeho vyhodnotenie v konkrétnej veci sa objavuje až v súdnom rozhodnutí. Vysvetlenie pojmu „dobromyseľnosť“ je pomerne komplikované.

Napríklad vo vzťahu k oprávnenému držiteľovi Najvyšší súd SR hovorí, že dobromyseľnosť znamená, že držiteľ je ohľadne existencie svojho práva v omyle. Posúdenie, či držiteľ je alebo nie je dobromyseľný, treba hodnotiť vždy objektívne, a nie iba zo subjektívneho hľadiska (osobného presvedčenia) účastníka, a treba vždy brať do úvahy, či držiteľ pri bežnej (normálnej) opatrnosti, ktorú možno s ohľadom na okolnosti a povahu daného prípadu od každého požadovať, nemal, resp. nemohol mať po celú vydržačiu dobu dôvodné pochybnosti o tom, že mu vec patrí. O dobromyseľnosti možno hovoriť tam, kde držiteľ drží vec v omyle, že mu vec patrí a ide pritom o omyl ospravedlniteľný (5 Cdo 30/2010).

Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČSSR uverejneného pod číslom J. XX/XXXX, sa uvádza: „Dobromyseľnosť je presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, keď si napríklad prisvojuje určitú vec. Ide teda o psychický stav, o vnútorné presvedčenie subjektu, ktoré samo o sebe nemôže byť predmetom dokazovania. Predmetom dokazovania môžu byť skutočnosti vonkajšieho sveta, prostredníctvom ktorých sa vnútorné presvedčenie prejavuje navonok, teda okolnosti, z ktorých možno vyvodíť presvedčenie nadobúdateľa o dobromyseľnosti, že mu vec patrí.“

21. V posudzovanej veci odvolací súd v tej súvislosti sa v plnom rozsahu stotožňuje so závermi prijatými súdom prvej inštancie, že žalovaný od počiatku stavebnej činnosti (ktorú začal realizovať v r. 2013 po vydražení nehnuteľností žalovaným) vedel, že nehnuteľnosti vlastnicky patria žalobcovi, že ich tento platne nadobudol udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe, a nemohol preto žalovaný objektívne vzaté nemať pochybnosti a byť presvedčený o tom, že mu nehnuteľnosti naďalej napriek uskutočnenej dražbe patria a teda byť dobromyseľný. Neprijateľné sú argumenty žalovaného dôvodiaco existenciu svojej dobromyseľnosti dlhodobým užívaním nehnuteľností ním a jeho rodinou, presvedčením o neplatnosti dražby a podaním žaloby o určenie neplatnosti dražby. Uvedené tvrdenia žalovaného vo svetle objektívnych skutočností (uskutočnenej dražby nehnuteľností) nie sú spôsobilé založiť dobromyseľnosť žalovaného ako jeho vnútorné presvedčenie, ale naopak znamenajú, resp. preukazujú danosť pochybností na jeho strane.

22. Bez právnej relevancie a nepreukázané je tvrdenie odvolateľa, že kúpa nehnuteľností žalobcom na dobrovoľnej dražbe bola špekulatívna s cieľom využiť nepriaznivú finančnú situáciu žalobcu.

23. Neopodstatnene odvolateľ argumentuje potrebou v zmysle § 135b Občianskeho zákonníka určitého vyporiadania vzťahov medzi ním a žalobcom s tým, že až do času takého vyporiadania nie je možné tvrdiť, že on – žalovaný užíva nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Takéto tvrdenie nemá oporu v platnom práve a okrem toho aplikácia § 135b Občianskeho zákonníka v danej veci vôbec ani neprichádza do úvahy, pretože žalovaný neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal, že by jeho „stavebnou“ činnosťou bola vznikla nová vec (spracovaním pôvodnej), čo dostatočne vysvetlil súd prvej inštancie. Akékoľvek vyporiadanie vzájomných vzťahov, ktorého sa žalovaný/odvolateľ domáha, nebolo predmetom tohto konania.

24. Aj s námietkou, že je nárok žalobcu v rozpore s dobrými mravmi sa už vyporiadal súd prvej inštancie, a to dostatočne a správne, odvolací súd na ním prijaté závery preto odkazuje.

25. V súvislosti s poukazom odvolateľa na neukončené (v čase podania odvolania) súdne konanie vedené na Mestskom súde Košice pod sp. zn. K3-6C/282/2022 o určenie vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, odvolací súd dodáva, že medzičasom bolo právoplatne konanie ukončené, odvolací súd – Krajský súd v Košiciach rozsudkom sp. zn. 11Co/63/2024 z 26.11.2025 rozhodujúc o odvolaní žalobcov (1/ E. A. a 2/ B. A.) potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie, ktorý žalobu žalobcov o určenie vlastníckeho práva zamietol.

26. Zo všetkých vyššieuvedených dôvodov, ako aj dôvodov uvedených v odôvodnení napadnutého rozsudku, odvolací súd rozsudok ako vecne správny podľa § 387 ods. 1,2 CSP potvrdil.

27 Podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP rozhodol odvolací súd o trovách odvolacieho konania. Žalovaný/odvolateľ bol v odvolacom konaní neúspešný, nemá preto nárok na náhradu trov odvolacieho konania a vznikla mu povinnosť nahradiť trovy odvolacieho konania úspešnému žalobcovi

v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

28. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov: 3 hlasy za (§ 393 ods. 2 veta druhá CSP).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

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.

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.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. 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. Dovolateľ má právo v dovolacom konaní zvoliť si advokáta alebo sa môže obrátiť na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom.

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.
V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.