

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Cob/49/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1220203486
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 02. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Zelenák
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2026:1220203486.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave, v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Zelenáka a členov senátu JUDr. Marty Šašinkovej a Mgr. Radoslava Prutkaya, v právnej veci žalobcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 00 603 481, proti žalovanému: CEF s. r. o., Stará Vajnorská 17, P.O.BOX č. 1, 820 17 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, IČO: 45 562 130, práv. zast. PESCHLOVÁ PODHORSKÁ advokátska kancelária, s. r. o., Bajkalská 2D, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, IČO: 47 250 747, o zaplatenie 233.711,66 EUR s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Mestského súdu Bratislava III, č.k. 23Cb/240/2020-523 zo dňa 16.12.2024 v znení opravného uznesenia Mestského súdu Bratislava III, č.k. 23Cb/240/2020-644 zo dňa 14.3.2025 jednohlasne, takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Mestského súdu Bratislava III, č.k. 23Cb/240/2020-523 zo dňa 16.12.2024 v napadnutom výroku II. a III. **z r u š u j e a v e c v r a c i a** súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie konanie v časti istiny 111.210,22 Eur zastavil, žalobu žalobcu zamietol a priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa žalobou zo dňa 6.7.2020 (po oprave petitu zo dňa 14.7.2020) domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť sumu 182.577,86 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne od 7.7.2020 do zaplatenia. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom pozemkov v k. ú. R. K., zapísaných na LV č. XXXX, parc. č. XXXX/XX o výmere 1 206 m² a parc. č. XXXX/XX o výmere 947 m², na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve žalovaného, zapísané na LV č. XXXX, pričom žalovaný tieto pozemky dlhodobo užíva bez právneho dôvodu. Žalobca ďalej uviedol, že žalovaného opakovane vyzýval na úhradu bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných pozemkov bez právneho dôvodu, a to listami v rokoch 2013, 2017 a 2019, pričom žalovanému boli zasielané aj faktúry za užívanie pozemkov, ktoré žalovaný považoval za neopodstatnené a vrátil. Žalobca žalovaného zároveň vyzýval na pravidelnú úhradu platieb za užívanie pozemkov vo výške zodpovedajúcej obvyklému nájomnému. Pri určení výšky uplatneného nároku žalobca vychádzal z cien nájomného za porovnateľné pozemky podľa rozhodnutí primátora Hlavného mesta SR Bratislavy č. 28/2011 a č. 33/2015. Na tomto základe vyčíslil výšku bezdôvodného obohatenia ako sumu, ktorú by žalovaný zaplatil v prípade existencie nájomného vzťahu za obdobie od 13.5.2015 do 31.5.2020, pričom uplatnený nárok predstavuje sumu 182.577,86 Eur. Žalobca sa v samostatnom konaní vedenom pod sp. zn. 26Cb/147/2022 domáha zaplatenia sumy 51.133,80 Eur s príslušenstvom titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie tých istých pozemkov za obdobie od 1.6.2020 do 31.8.2021, keďže žalovaný mal pozemky naďalej užívať bez právneho dôvodu.

Spodná časť formulára

3. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu uvádzal, že žalobca sa žalobou zo dňa 6.7.2020 domáha zaplatenia sumy 182.577,86 Eur s príslušenstvom z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov v k.ú. R. K., na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve žalovaného, pričom žalovaný tieto pozemky užíva dlhodobo. Žalovaný nárok žalobcu poprel čo do dôvodu aj výšky. Namietal, že žalobca nepreukázal vznik bezdôvodného obohatenia v uplatnenom rozsahu a že samotné užívanie pozemkov bez nájomnej zmluvy automaticky nezakladá nárok v žalobcom tvrdenej výške. Spochybnil spôsob výpočtu uplatnenej sumy, keď žalobca vychádzal z cien nájomného za porovnateľné pozemky podľa rozhodnutí primátora Hlavného mesta SR Bratislavy č. 28/2011 a č. 33/2015, pričom poukázal na neprimeranosť takto určenej výšky náhrady v konkrétnych pomeroch vecí. Žalovaný ďalej uvádzal, že žalobca si nárok uplatňuje postupne v dvoch samostatných konaniach (sp. zn. 26Cb/147/2022), čo považuje za účelové rozdelenie nároku za účelom obídenia procesných pravidiel a zvýšenia procesného tlaku na žalovaného. Zároveň poukázal na to, že žalobca žalovaného dlhodobo vyzýval na úhradu platieb, avšak medzi stranami nedošlo k dohode o výške odplaty za užívanie pozemkov, a preto považuje žalobcom uplatnený nárok za nepreukázaný.

4. Žalobca v ďalšom priebehu konania uviedol, že v zmysle § 15 ods. 1 písm. e) VZN č. 18/2011 hlavné mesto môže upustiť od vymáhania pohľadávky, ak je pohľadávka premlčaná a dlžník písomne vznesie námietku premlčania, pričom podľa § 15 ods. 3 VZN č. 18/2011 trvalé upustenie od vymáhania nad 500,- Eur schvaľuje mestské zastupiteľstvo. Argumentoval, že žalobca pripravil materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva aj vo veci pohľadávky, ktorá je predmetom konania, avšak materiál nebol predložený z dôvodu potreby redukcie predkladaných materiálov a zhoršujúcej sa epidemiologickej situácie; obdobný postup podľa žalobcu treba dodržať aj pri prípadnom znížení požadovanej výšky platby podľa znaleckých posudkov. Ďalej poukázal na hodnovernosť údajov katastra podľa § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) s tým, že keďže z výpisov z katastra nehnuteľností vyplýva ako vlastníč dotknutých pozemkov žalobca, považoval vlastníctvo za preukázané a prípadné spochybenie vlastníckeho práva za otázku iného konania, pričom zároveň uviedol, že žalobca neeviduje spor o určenie vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom a tvrdené vlastníctvo má podľa neho nepriamo potvrdzovať aj konanie žalovaného, keď žalobcovi adresoval žiadosť o predaj pozemkov. V otázke výšky uplatneného nároku žalobca vysvetľoval, že pri určovaní odplaty vychádzal z Rozhodnutia primátora č. 33/2015 účinného od 1. 1. 2016 a z predchádzajúceho Rozhodnutia primátora č. 28/2011, ktoré mali upravovať postup odborných útvarov magistrátu pri stanovovaní cien prenájmov majetku mesta, pričom tieto ceny podľa žalobcu zohľadňujú vývoj na trhu a boli prerokované v príslušnej komisii mestského zastupiteľstva. Žalobca zdôrazňoval, že podstatou bezdôvodného obohatenia je absencia právneho titulu užívania pozemkov vo vlastníctve žalobcu zo strany žalovaného; v tejto súvislosti poukazoval na § 123 a § 124 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, keď tvrdil, že pre existenciu stavieb žalovaného na pozemkoch nemôže pozemky držať a užívať, zatiaľ čo žalovaný ako vlastníč stavieb užíva cudzie pozemky bez primeranej náhrady, pričom žalobca si uplatňuje „štandardnú“ náhradu vo výške obvyklého nájomného podľa uvedených rozhodnutí primátora a namietal, že žalovaný užíva pozemky minimálne od roku 2013 bez úhrady a bez preukázania reálnej snahy situáciu vysporiadať.

5. Žalovaný v ďalšom priebehu konania uviedol, že prezentovaný záujem žalobcu o definitívne usporiadanie vzťahov je podľa neho nepresvedčivý, keďže rokovania a návrhy riešení mal opakovane iniciovať žalovaný, zatiaľ čo žalobca ich odmietal alebo sa nimi nezaoberal a odkazoval na interné postupy, pričom namiesto dohody podal žalobu. Žalovaný uvádzal, že ponúkal viacero alternatív - odkúpenie pozemkov, odplatné zriadenie vecného bremena alebo nájom - s tým, že v každom variante požadoval zohľadniť reálny stav pozemkov, ich faktickú nevyužitelnosť na iné účely pre existenciu legálnych stavieb žalovaného a absenciu prístupu k pozemkom, keďže okolité pozemky vlastní žalovaný, a teda zohľadniť skutočnú trhovú hodnotu. Súčasne žalovaný spochybňoval vlastnícké právo žalobcu k sporným pozemkom parc. č. XXXX/XX O. XXXX/XX (LV č. XXXX, k. ú. R. K.) a na podporu uvádzal geometrický plán z marca 1992 overený katastrálnym orgánom, ako aj znalecký posudok z roku 1994 vypracovaný pre účely pripravovaného odpredaja; z týchto listín vyvodzoval úmysel vtedajšieho vlastníka (správcu) majetkovoprávne usporiadať pozemky so stavbami a poukazoval, že mnohé parcely v areáli boli medzičasom prevedené na tretie osoby, pričom nevysporiadané zostali najmä sporné parcely. Z týchto dôvodov navrhoval, aby súd ako predbežnú otázku posúdil aktívnu legitímáciu žalobcu a existenciu jeho vlastníckeho práva. Pre prípad, že by vlastníctvo žalobcu bolo potvrdené, žalovaný tvrdil, že pozemky neužíva bez právneho dôvodu, keďže právnym titulom mal byť súhlas, resp. právo trvalého užívania udelené v čase výstavby stavieb právnym predchodcom žalobcu, čo mal dokladať samotný

proces výstavby, stavebné povolenie a kolaudácia, a že do právneho postavenia predchádzajúcich subjektov vstupoval žalovaný v dobrej viere. Rozvádzal aj právny argument založený na historickej úprave práva trvalého užívania a na prechodných ustanoveniach Občianskeho zákonníka (§ 854 a § 868 zákona č. 40/1964 Zb.), z ktorých vyvodzoval, že takéto právo mohlo zostať zachované a viazať sa na vlastníctvo stavieb. Žalovaný tiež namietal, že nájom ako dočasný záväzkový vzťah (§ 663 zákona č. 40/1964 Zb.) nie je vhodným nástrojom pre trvalé usporiadanie pomerov pozemkov, ktoré sú v celom rozsahu zastavané stavbami žalovaného, a preferoval konečné riešenia (predaj alebo vecné bremeno in rem). V časti týkajúcej sa výšky uplatneného nároku žalovaný spochybňoval postup žalobcu pri určovaní odplaty podľa rozhodnutí primátora a namietal jeho nesúlad so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a s VZN č. 18/2011 (najmä § 7 ods. 7 a § 9 VZN), pričom zdôrazňoval potrebu individualizovaného určenia trhového nájomného a v osobitných prípadoch vypracovania znaleckého posudku; zároveň poukazoval na rozpory vo fakturácii (uplatňovanie nároku len k jednej parcele, nesúlad sadzieb s tabuľkami rozhodnutia primátora, mesačné fakturovanie napriek ročnej povahe sadzieb). Žalovaný uvádzal aj návrh zmierny z 4.10.2022, založený na zriadení vecného bremena a jednorazovej náhrade určenej znaleckým posudkom, spojený so späťvzatím žalôb a vzdaním sa náhrady trov, a poukazoval, že žalobca podľa neho takýto model neakceptoval

6. Súd prvej inštancie sa pri svojom rozhodovaní predovšetkým zaoberal otázkou existencie aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcu. Na základe vykonaných dôkazov dospel k záveru, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný, keďže vlastnícke právo k dotknutým pozemkom má preukázané najmä výpismi z listu vlastníctva a zároveň ani samotný žalovaný napokon vlastníctvo žalobcu k predmetným parcelám nespochybňoval. Preto ustálil, že žalobca je vlastníkom pozemkov parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX v katastrálnom území R. K., teda pozemkov, na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve žalovaného. Zároveň mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalovaný pozemky užíval bez toho, aby žalobcovi za užívanie platil odplatu. Ako spornú súd prvej inštancie ustálil otázku, či toto užívanie bez platenia odplaty zakladá bezdôvodné obohatenie žalovaného na úkor žalobcu.

7. Na takto ustálený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého bezdôvodné obohatenie vzniká získaním majetkového prospechu bez právneho dôvodu, a ďalej § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, upravujúci spôsob vydania obohatenia, resp. peňažnú náhradu, ak vydanie v naturálnej forme nie je možné.

8. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že užívanie cudzej nehnuteľnosti bez zmluvy alebo iného titulu môže predstavovať plnenie bez právneho dôvodu, a teda typicky zakladá bezdôvodné obohatenie, pričom rozhodujúce je naplnenie znakov skutkovej podstaty podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. Zároveň však zdôraznil, že pre vznik bezdôvodného obohatenia je určujúca absencia právneho dôvodu užívania. Na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že hoci žalovaný pozemky žalobcu fakticky užíva, nejde o užívanie bez právneho dôvodu, pretože právny dôvod užívania identifikoval v historickom súhlase právneho predchodcu žalobcu, resp. v udelení práva trvalého užívania k pozemkom v čase výstavby stavieb. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že predmetné stavby boli postavené na základe riadne vydaného stavebného povolenia, boli riadne skolaudované a uvedené do užívania, teda ich umiestnenie na pozemkoch bolo realizované so súhlasom vtedajšieho vlastníka (správcu) pozemkov. Ďalej súd prihliadol na to, že minimálne od roku 1994, keď došlo k prvému prevodu stavieb do súkromného vlastníctva, si žalobca ani jeho právny predchodca dlhodobo neuplatňovali voči vlastníkom stavieb finančné nároky z titulu užívania pozemkov, čo súd vyhodnotil ako okolnosť korešpondujúcu s existenciou právneho dôvodu bezodplatného užívania. Keďže v čase výstavby stavieb (rok 1960) prichádzala podľa súdu do úvahy len zákonná možnosť umožniť socialistickej organizácii zriadiť stavbu na cudzom pozemku pri existencii práva trvalého užívania, súd prvej inštancie sa priklonil k tvrdeniu žalovaného, že takéto právo muselo byť stavebníkovi udelené, inak by nebolo možné vydanie stavebného povolenia a následná kolaudácia. Súd prvej inštancie zároveň vyhodnotil, že žalobca nepreukázal, že by udelené právo trvalého užívania bolo spojené s povinnosťou odplatnosti, a preto dospel k záveru o bezodplatnom charaktere tohto právneho titulu. Pri otázke zachovania právnych účinkov takto vzniknutého práva vychádzal z prechodných ustanovení § 854 a § 868 Občianskeho zákonníka, z ktorých vyvodil, že právny režim práv vzniknutých podľa predchádzajúcich predpisov zostal zachovaný a ich vznik i následky sa posudzujú podľa dovtedajších právnych predpisov; z toho uzavrel, že právo trvalého užívania k sporným pozemkom pre účely existujúcich stavieb pretrvalo a viaže sa na aktuálneho vlastníka stavieb, nie na konkrétnu osobu. Z tohto dôvodu súd prvej inštancie uzavrel, že dispozícia žalobcu s pozemkami, konkrétne uplatnenie nároku na peňažnú náhradu z titulu

bezdôvodného obohatenia, je vylúčená existenciou udeleného súhlasu predstavujúceho právo trvalého užívania, a teda žalovaný neužíva pozemky bez právneho dôvodu.

9. Z uvedených právnych záverov súd prvej inštancie vyvodil, že základná podmienka zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie - absencia právneho dôvodu - splnená nie je, a preto žalobcom uplatnený nárok nemá hmotnoprávny základ. Nakoľko dospel k záveru o neexistencii bezdôvodného obohatenia, nepovažoval za rozhodujúce ani otázky, ktoré sa priamo netýkali základu sporu (napr. časť premlčaných nárokov, okolnosti mimosúdnych rokovaní či určenie výšky prípadného obohatenia) a tieto z dôvodu hospodárnosti a relevancie pre meritórne rozhodnutie nehodnotil; osobitne uviedol, že otázku výšky bezdôvodného obohatenia neriešil ani napriek vykonanému znaleckému dokazovaniu, keďže po právnom posúdení veci uzavrel, že bezdôvodné obohatenie nevzniklo, a teda výška náhrady nemá význam pre rozhodnutie.

10. Súd prvej inštancie považoval nárok žalobcu za nedôvodný, a preto žalobu v celom rozsahu zamietol. O nároku na náhradu trov konania rozhodol s poukazom na ust. § 255 ods. 1 C.s.p., resp. v časti, v ktorej bolo konanie čiastočne zastavené a priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

11. Žalobca podal proti rozsudku súdu prvej inštancie č. k. 23Cb/240/2020 - 523 zo dňa 16.12.2024, v zákonnej lehote odvolanie, a to v rozsahu výroku II., ktorým bola žaloba zamietnutá, a výroku III., ktorým mu bola uložená povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v plnom rozsahu. Prípustnosť odvolania žalobca odvodil z § 355 ods. 1 C.s.p. a odvolanie odôvodnil odvolacími dôvodmi podľa § 365 ods. 1 písm. b), písm. f) a písm. h) C.s.p. Žalobca v odvolaní navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zo dňa 16.12.2024, č. k. 23Cb/240/2020 - 523, v napadnutých výrokoch zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

12. V rámci odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b) C.s.p. žalobca namietal porušenie práva na spravodlivý proces, keď rozsudok považoval za nepreskúmateľný pre nedostatočné odôvodnenie a za výsledok svojvoľného procesného postupu súdu prvej inštancie. Tvrdil, že súd sa v odôvodnení rozhodnutia nevysporiadal s jeho rozhodujúcimi skutkovými a právnymi tvrdeniami a v podstatnej miere prevzal argumentáciu žalovaného. Súčasne namietal porušenie zákazu prekvapivých rozhodnutí, keď poukázal na to, že súd prvej inštancie v priebehu konania prezentoval predbežný právny názor, podľa ktorého malo ísť o bezdôvodné obohatenie spočívajúce v užívaní pozemkov bez právneho dôvodu a spornou mala byť najmä výška nároku. Na tento procesný postup nadviazal žalobca návrhom na vykonanie znaleckého dokazovania k určeniu obvyklej výšky nájomného, ktoré súd aj nariadil. Následné meritórne zamietnutie žaloby s odôvodnením, že nejde o bezdôvodné obohatenie, považoval žalobca za nepredvídateľný odklon od predchádzajúceho postupu súdu, ku ktorému nemal možnosť zaujať procesné stanovisko.

13. V rámci odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f) C.s.p. žalobca namietal, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď vyvodil záver, že žalobca, resp. jeho právny predchodca, dlhodobo považoval bezodplatné užívanie pozemkov za správne a dôvodné. Podľa žalobcu takýto záver nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, keďže sa vlastníkom pozemkov stal až v roku 2010 a už v roku 2013 vyzval žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia. Zdôraznil, že skutočnosť, že si veriteľ v určitom období neuplatňuje nárok, nemôže bez ďalšieho znamenať súhlas s bezodplatným užívaním alebo neexistenciu pohľadávky.

14. V rámci odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h) C.s.p. žalobca namietal nesprávne právne posúdenie veci. Nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie o existencii práva trvalého bezodplatného užívania pozemkov zo strany žalovaného, ktorý súd vyvodil zo stavebného povolenia z roku 1960. Podľa žalobcu stavebné povolenie predstavuje len administratívny akt umožňujúci výstavbu a nezakladá právny titul na trvalé a bezodplatné užívanie cudzieho pozemku, pričom z jeho obsahu ani z vykonaných dôkazov nevyplýva, že by takéto právo bolo vtedajšiemu stavebníkovi udelené. Žalobca zároveň namietal nesprávnu aplikáciu prechodných ustanovení § 854 a § 868 Občianskeho zákonníka, keď podľa jeho názoru nemožno nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie rokov 2015 až 2021 posudzovať podľa právnych predpisov účinných pred rokom 1964, ale podľa právnej úpravy účinnej v čase vzniku nároku. Ďalej poukázal na to, že aj keby právo trvalého užívania v minulosti existovalo,

zaniklo účinnosťou zákona č. 229/1991 Zb., a preto nemohlo prejsť na žalovaného ako nadobúdateľa stavieb; súd prvej inštancie podľa žalobcu túto právnu úpravu opomenul aplikovať.

15. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný v podaní zo dňa 31.1.2025, v ktorom navrhol napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že žalobca v odvolaní neuviedol žiadne nové ani rozhodujúce skutočnosti spôsobilé spochybníť správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie. K námietke nedostatočného odôvodnenia rozsudku uviedol, že žalobca nekonkretizoval, s ktorými jeho tvrdeniami sa mal súd prvej inštancie nevysporiadať. Podľa žalovaného žalobca v priebehu konania svoju argumentáciu zásadne nedopĺňal a na tvrdenia a dôkazy žalovaného reagoval prevažne opakovaním tvrdení uvedených už v žalobe, pričom ani napriek avizovaniu nepredložil do skončenia dokazovania súkromný znalecký posudok. K námietke prekvapivého rozhodnutia žalovaný uviedol, že súd prvej inštancie len formuloval predbežné právne posúdenie veci vychádzajúce z tvrdení žalobcu, ktoré má nezáväzný charakter a súd ním nie je viazaný po vykonaní dokazovania. Podľa žalovaného žalobca mal počas konania dostatočný procesný priestor predkladať dôkazy a právne argumenty, ktorý však nevyužil. Vo vzťahu k ďalším námietkam žalobcu žalovaný uviedol, že súd prvej inštancie správne vyhodnotil skutkové okolnosti veci a dospel k záveru, že žalobcovi nevznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, keďže z vykonaných dôkazov vyplýva existencia právneho dôvodu užívania pozemkov, spočívajúceho v súhlase, resp. práve trvalého užívania vzniknutom podľa právnych predpisov účinných v čase výstavby stavby. Zároveň poukázal na to, že žalobcom uvádzaná rozhodovacia prax na posudzovanú vec nedopadá a že žalobca nepreukázal ani zánik práva trvalého užívania. Žalovaný preto zotrval na svojich doterajších vyjadreniach a navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť.

16. Žalobca sa k vyjadreniu žalovaného k odvolaniu vyjadril podaním zo dňa 14.2.2025 uviedol, že rozhodujúcou otázkou v konaní je existencia práva trvalého užívania a jeho prípadné účinky do súčasnosti. Žalobca zdôraznil, že medzi stranami nie je sporné vlastníctvo pozemkov žalobcom ani vlastníctvo stavieb žalovaným, a rovnako je nesporné, že žalovaný pozemky užíva, pričom za „užívanie“ považuje aj samotné zastavanie cudzieho pozemku stavbou. Poprel však, že by v konaní bolo preukázané udelenie práva trvalého užívania pozemkov (či už žalovanému alebo právnym predchodcom), a namietal, že súd prvej inštancie svoje závery o existencii tohto práva založil len na tvrdeniach žalovaného. K právu trvalého užívania žalobca uviedol, že podľa úpravy zákona č. 141/1950 Zb. (§ 103 ods. 2 a § 158) mohlo byť trvalé užívanie odovzdané konkrétnej socialistickej právnickej osobe, a preto išlo o právo viazané na subjekt, nie o právo viazané na nehnuteľnosť. Z toho vyvodil, že takéto právo nebolo právom in rem a neprechádzalo automaticky s prevodom vlastníctva stavieb na ďalších nadobúdateľov. Zároveň tvrdil, že aj keby bolo takéto právo v minulosti udelené (čo preukázané nebolo), zaniklo najneskôr so zmenou vlastníctva stavieb a po zmene režimu nemôže prípadné rozhodnutie národného výboru o zverení majetku do užívania bez ďalšieho viazať žalobcu. Osobitne zdôraznil, že žalovaný sám priznáva absenciu listiny (opatrenia alebo zmluvy) preukazujúcej udelenie práva trvalého užívania pozemkov, a napriek tomu súd prvej inštancie dospel k záveru o jeho existencii a trvaní. Žalobca označil za rozporuplné a arbitrárne závery súdu prvej inštancie, keď súd na jednej strane uviedol, že právo stavby obdobné vecnému bremenu zapísané nie je, a na druhej strane uzavrel, že existuje právo trvalého užívania, ktoré sa neviaže na konkrétny subjekt, ale na aktuálneho vlastníka stavieb. Podľa žalobcu tým súd prvej inštancie fakticky natrvalo vylúčil žalobcu z dispozície s jeho pozemkami, keď priznal žalovanému bezodplatné a časovo neobmedzené užívanie. Z procesných a argumentačných námietok žalobca uviedol, že žalovaný do spisu predkladal množstvo podľa žalobcu nesúvisiacich archívnych dokumentov, čím účelovo odvádzať pozornosť od kľúčovej otázky. Žalobca vysvetlil, že sa nepovažoval za povinného detailne reagovať na každú takúto skutočnosť, osobitne po tom, čo žalovaný sám deklaroval, že vlastníctvo žalobcu k pozemkom nespochybňuje. K námietke „prekvapivosti“ žalobca poukázal na to, že súd prvej inštancie sám v odôvodnení uviedol, že sa počas konania prikláňal k záveru o existencii bezdôvodného obohatenia a preto aj nariadil znalecké dokazovanie na určenie jeho výšky, no napokon žalobu zamietol. V závere žalobca navrhol, aby odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie zo dňa 16.12.2024, č. k. 23Cb/240/2020 - 523, a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

17. K vyjadreniu žalobcu k vyjadreniu žalovaného sa vyjadril žalovaný v podaní zo dňa 11.3.2025, v ktorom uviedol, že žalobca vo svojom podaní nesprávne interpretuje právnu úpravu týkajúcu sa odovzdania majetku do trvalého užívania. Poukázal na to, že žalobcom citovaná odborná literatúra vychádza z právnej úpravy hospodárskych zmlúv podľa zákona č. 109/1964 Zb. Hospodársky zákonník, ktorý nadobudol účinnosť až 1. 7. 1964. Podľa žalovaného však k odovzdaniu sporných pozemkov do

trvalého užívania právneho predchodcovi žalovaného došlo ešte pred účinnosťou uvedeného zákona, keď bola účinná právna úprava podľa zákona č. 141/1950 Zb. Občiansky zákonník a nariadenia č. 81/1958 Zb. o správe národného majetku, podľa ktorej sa odovzdanie majetku do trvalého užívania uskutočňovalo opatrením vydaným po predchádzajúcom súhlase budúceho trvalého užívateľa. Z uvedeného dôvodu žalovaný považoval argumentáciu žalobcu za právne nerelevantnú a navrhol, aby na ňu odvolací súd neprihliadal. Vo zvyšnej časti žalovaný uviedol, že zotrváva na svojich predchádzajúcich vyjadreniach a na tvrdeniach predložených vo vyjadrení k odvolaniu zo dňa 31.1.2025. Zároveň zdôraznil, že v konaní predložil dôkazy preukazujúce jeho tvrdenia a svoju právnu argumentáciu podložil príslušnými právnymi predpismi. Navrhol preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

18. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 2.6.2025 opätovne zhrnul základné skutočnosti sporu (vlastníctvo pozemkov žalobcom, vlastníctvo stavieb žalovaným, uplatnený nárok na bezdôvodné obohatenie). Vo vzťahu k tvrdeniam o existencii práva trvalého užívania pozemkov, jeho trvaní a prechode na žalovaného odkázal na svoje predchádzajúce argumenty, podľa ktorých trvalé užívanie neprechádzalo na každého nadobúdateľa stavieb ako vecné bremeno in rem. Zároveň poukázal na vnútornú rozporupnosť záverov súdu prvej inštancie, najmä v bodoch 38 a 39 odôvodnenia rozsudku. Na podporu svojho výkladu žalobca predložil a citoval rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 27.03.2019, sp. zn. 11Co/77/2018. Z tohto rozhodnutia vyvodzoval, že samotný súhlas správcu alebo vlastníka pozemku so zriadením stavby nie je právnou skutočnosťou, ktorá by zakladala trvalé a bezodplatné oprávnenie pozemok užívať; ak medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby nedošlo k úprave konkrétnych práv a povinností v rámci zmluvného (alebo iného právom aprobovaného) titulu, ide len o výprosu (precarium), ktorú môže vlastník pozemku odvolať. Žalobca zdôraznil, že v jeho prípade nedošlo medzi ním a žalovaným k uzavretiu zmluvy upravujúcej užívanie pozemkov, a preto podľa neho nemôže existovať trvalé a bezodplatné oprávnenie žalovaného užívať pozemky len na základe (nepreukázaného) historického súhlasu. Žalobca doplnil, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k pozemkom opakovane žalovaného vyzýval na usporiadanie právneho vzťahu a prejavil nesúhlas s ďalším bezodplatným užívaním pozemkov, čím mal podľa jeho názoru fakticky a právne odvolať akékoľvek prípadné výprosné užívanie. V tejto súvislosti poukázal aj na judikatúru Najvyššieho súdu Českej republiky (sp. zn. 22 Cdo 2284/2009) k výprose a možnosti jej odvolania.

19. K vyjadreniu žalobcu k vyjadreniu žalovaného sa opätovne v podaní zo dňa 12.9.2026 vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že žalobca vo svojom podaní nesprávne vykladá právnu úpravu týkajúcu sa odovzdania majetku do trvalého užívania. Poukázal na to, že žalobca odkazuje na odbornú literatúru vychádzajúcu z právnej úpravy hospodárskych zmlúv podľa zákona č. 109/1964 Zb. Hospodársky zákonník, ktorý však nadobudol účinnosť až 1. 7. 1964. Podľa žalovaného však k odovzdaniu sporných pozemkov do trvalého užívania právneho predchodcovi žalovaného došlo ešte za účinnosti skoršej právnej úpravy, konkrétne zákona č. 141/1950 Zb. Občiansky zákonník a nariadenia č. 81/1958 Zb. o správe národného majetku, podľa ktorých sa odovzdanie majetku do trvalého užívania uskutočňovalo opatrením vydaným po predchádzajúcom súhlase budúceho trvalého užívateľa. Z tohto dôvodu žalovaný považuje argumentáciu žalobcu za právne nerelevantnú a navrhol, aby na ňu odvolací súd neprihliadal. V ďalšej časti žalovaný uviedol, že zotrváva na svojich predchádzajúcich vyjadreniach a na tvrdeniach uvedených vo vyjadrení k odvolaniu zo dňa 31.1.2025. Zároveň zdôraznil, že v konaní predložil dôkazy preukazujúce jeho tvrdenia a svoju právnu argumentáciu podložil príslušnými právnymi predpismi.

20. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací podľa § 34 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len C.s.p.) prejednal vec podľa § 380 ods. 1 bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné.

21. Podľa § 389 ods. 1 C.s.p., odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,

c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo

d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali.

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

23. Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

24. Odvolací súd musel rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, pretože napadnuté rozhodnutie vychádza z neúplných skutkových zistení a z nesprávneho právneho posúdenia veci, pričom súčasne trpí vadami, ktoré bránia jeho riadnemu preskúmaniu v odvolacom konaní.

25. Súd prvej inštancie založil zamietnutie žaloby predovšetkým na závere o existencii práva trvalého užívania pozemkov v prospech vlastníka stavieb, ktoré mal vyvodiť zo skutočnosti, že predmetné stavby boli v minulosti riadne povolené a skolaudované a boli realizované so súhlasom vtedajšieho vlastníka (správcu) pozemkov. Takto formulovaný záver však neobstojí z hľadiska ustálenej judikatúry, podľa ktorej je potrebné dôsledne odlišovať verejnoprávnu rovinu povolenia stavby od existencie civilnoprávneho titulu na užívanie cudzieho pozemku. Záver o tom, že stavba bola v čase výstavby oprávnená a príslušnými orgánmi povolená (aj keď ani táto skutočnosť z vykonaného dokazovania nevyplýva), sám osebe nezakladá civilnoprávny titul na užívanie pozemku pod stavbou ani nevylučuje vznik bezdôvodného obohatenia, ak takýto titul v rozhodnom období absentuje. Tento rozdiel je v judikatúre výslovne zdôraznený napríklad v rozhodnutiach Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 9Co/91/2022, Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 15Co/82/2022 a Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Co/3/2023.

26. Odvolací súd poukazuje na to, že pri stavbách zriadených socialistickými organizáciami v minulosti judikatúra síce konštatuje, že spravidla nejde o „neoprávnené stavby“ v zmysle § 135c Občianskeho zákonníka, no zároveň zdôrazňuje, že zánikom pôvodných režimov užívania (napr. práva trvalého užívania, družstevného užívania, správy národného majetku) súčasný vlastník stavby musí preukázať platný civilnoprávny titul na užívanie cudzieho pozemku; ak ho nepreukáže, vzniká na jeho strane bezdôvodné obohatenie. Tento právny záver je výslovne obsiahnutý v rozhodnutiach Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 14Co/285/2018 a Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/48/2011.

27. Samotný súhlas správcu alebo vlastníka pozemku so zriadením stavby však nemožno bez ďalšieho považovať za právnu skutočnosť, ktorá by zakladala trvalé a bezodplatné oprávnenie vlastníka stavby užívať cudzí pozemok aj do budúcnosti. Takýto súhlas môže osvedčovať nanajvýš akceptáciu realizácie stavby v určitom historickom období a za vtedy existujúcich pomerov, nie však vznik trvalého civilnoprávneho oprávnenia k pozemku. Pokiaľ medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby nedošlo k úprave ich vzájomných práv a povinností v rámci zmluvného alebo iného právom aprobovaného titulu (napr. nájomného vzťahu, zriadenia vecného bremena alebo iného právneho dôvodu), nemožno z takéhoto historického súhlasu vyvodzovať existenciu súčasného právneho titulu oprávňujúceho vlastníka stavby užívať pozemok bezodplatne a bez časového obmedzenia. Odvolací súd zároveň považuje za potrebné zdôrazniť, že v podmienkach socialistického hospodárskeho systému socialistické organizácie neboli vlastníkami majetku, s ktorým hospodárili. Nositeľom rozhodujúcej časti výrobného majetku bol štát ako subjekt tzv. socialistického vlastníctva, zatiaľ čo národné podniky, štátne podniky a iné socialistické organizácie mali tento majetok iba v správe alebo v užívaní. Ich oprávnenia spočívali najmä v možnosti majetok využívať na plnenie hospodárskych úloh a v povinnosti zabezpečovať jeho ochranu a efektívne využívanie, nie však vo voľnej dispozícii s ním ako s vlastným majetkom. Z uvedeného dôvodu prípadný súhlas takejto organizácie s tým, aby iná socialistická organizácia zriadila na tomto majetku stavbu, nemožno bez ďalšieho stotožňovať s prejavom vlastníka smerujúcim k založeniu trvalého a bezodplatného civilnoprávneho oprávnenia k cudziemu pozemku, ktoré by prechádzalo aj na neskorších nadobúdateľov stavby. Aj z tohto dôvodu je potrebné dôsledne skúmať, či bol v minulosti skutočne založený konkrétny právny titul na užívanie pozemku, akého bol obsahu, komu patril a či mohol pretrvať aj po zásadnej zmene právnych a majetkových pomerov po roku 1989. Ak existencia takéhoto titulu preukázaná nie je, nemožno len z historického súhlasu so zriadením stavby alebo z dlhodobého faktického stavu užívania vyvodzovať existenciu právneho dôvodu vylučujúceho vznik bezdôvodného obohatenia.

28. Odvolací súd zároveň zdôrazňuje, že žalovaný v konaní ani len konkrétne neoznačil právny titul alebo právnu skutočnosť, z ktorej by bolo možné vyvodiť jeho oprávnenie užívať pozemky žalobcu pod predmetnými stavbami bezodplatne. Takáto skutočnosť nevyplýva ani z vykonaného dokazovania a ani súd prvej inštancie nebol schopný takýto titul jednoznačne identifikovať a právne kvalifikovať. Súd prvej inštancie síce dospel k záveru o existencii práva trvalého užívania, avšak tento záver oprel len o úvahu vychádzajúcu zo skutočnosti, že stavby boli v minulosti riadne povolené a skolaudované. Takýto postup však nezodpovedá požiadavkám riadneho právneho posúdenia veci. Samotná skutočnosť, že stavba nie je neoprávnenou stavbou v zmysle § 135c Občianskeho zákonníka, totiž sama osebe neznamena, že vlastník stavby disponuje civilnoprávnym titulom oprávňujúcim ho užívať cudzí pozemok. Odlíšnosť medzi oprávnenosťou stavby z hľadiska verejného práva a existenciou civilnoprávného titulu na užívanie cudzieho pozemku je v rozhodovacej praxi dlhodobo zdôrazňovaná. Skutočnosť, že stavba bola v čase svojho vzniku realizovaná v súlade s vtedajšími predpismi a nemožno ju považovať za neoprávnenú stavbu, nevylučuje, aby jej vlastník v súčasnosti užíval pozemok bez právneho dôvodu. Pokiaľ vlastník stavby nepreukáže existenciu konkrétneho právneho titulu (napríklad nájomného vzťahu, vecného bremena alebo iného právneho dôvodu), nemožno len z historickej oprávnenosti výstavby vyvodzovať oprávnenie na bezodplatné užívanie cudzieho pozemku. Za tejto situácie bolo povinnosťou súdu prvej inštancie dôsledne preskúmať, či žalovaný v rozhodnom období preukázal existenciu platného civilnoprávného titulu na užívanie pozemkov žalobcu. Ak takýto titul nebol v konaní preukázaný, nemožno uzavrieť, že absentuje základná podmienka bezdôvodného obohatenia, teda užívanie cudzieho majetku bez právneho dôvodu.

29. Odvolací súd preto podľa § 389 ods. 1 písm. c) C.s.p. napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zrušil a podľa § 391 ods. 1 C.s.p. vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V ďalšom konaní je súd prvej inštancie viazaný právnym názorom odvolacieho súdu a je povinný predovšetkým dôsledne odlíšiť verejnoprávny aspekt povolenia stavby od existencie civilnoprávného titulu na užívanie pozemku. Súd prvej inštancie je povinný preskúmať, či žalovaný v rozhodnom období preukázal existenciu konkrétneho právneho titulu, ktorý by ho oprávňoval užívať pozemky žalobcu bezodplatne alebo za určitú odplatu. Pokiaľ sa existencia takéhoto titulu nepreukáže, bude potrebné vychádzať z toho, že žalovaný užíval pozemky žalobcu bez právneho dôvodu, a teda bude potrebné posúdiť dôvodnosť nároku žalobcu z hľadiska splnenia predpokladov bezdôvodného obohatenia podľa § 451 Občianskeho zákonníka. V prípade, ak súd prvej inštancie dospeje k záveru o existencii bezdôvodného obohatenia, je povinný riadne a úplne posúdiť aj otázku jeho výšky. Odvolací súd v tejto súvislosti zdôrazňuje, že výšku bezdôvodného obohatenia nemožno určovať výlučne na základe interných rozhodnutí alebo sadziieb prijatých orgánmi žalobcu. Takéto rozhodnutia nemajú povahu všeobecne záväzných právnych predpisov ani autoritatívneho určenia výšky nároku a v súdnom konaní môžu predstavovať maximálne jeden z podkladov pre posúdenie obvyklých pomerov, nie však rozhodujúci alebo záväzný základ pre určenie výšky bezdôvodného obohatenia. Žalobca totiž nemá oprávnenie jednostranne a autoritatívne určovať výšku bezdôvodného obohatenia, keďže ide o súkromnoprávny nárok, ktorého existenciu aj rozsah je oprávnený určiť výlučne súd na základe vykonaného dokazovania.

30. Súd prvej inštancie je preto povinný určiť výšku prípadného bezdôvodného obohatenia objektívne, a to na základe zistenia hodnoty majetkového prospechu, ktorý žalovaný získal užívaním pozemkov žalobcu. Pri tomto posúdení je potrebné vychádzať predovšetkým z kritéria obvyklého odplaty za užívanie porovnateľných pozemkov v danom mieste a čase, pričom súd musí prihliadnuť na všetky relevantné okolnosti konkrétneho prípadu, najmä na charakter a spôsob využívania predmetných pozemkov, ich polohu, zastavanosť, prípadnú prístupnosť, ako aj na funkčné prepojenie pozemkov so stavbami žalovaného. Súd prvej inštancie je zároveň povinný riadne sa vysporiadať so všetkými relevantnými námietkami strán týkajúcimi sa spôsobu určenia výšky nároku, vrátane námietok žalovaného smerujúcich proti primeranosti sadziieb použitých žalobcom a ich vzťahu k reálnym trhovým podmienkam. Až následne bude možné ustáliť, či žalovaný získal majetkový prospech na úkor žalobcu a v akej výške je povinný tento prospech vydať.

31. Podľa § 396 ods. 3 C.s.p., ak odvolací súd zruší rozhodnutie a vec vráti súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

32. Rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 veta druhá C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).