

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 6Co/119/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6124350502  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Koščová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2026:6124350502.1

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Moniky Koščovej a sudcov JUDr. Jozefa Maruščáka a JUDr. Viktórie Midovej v spore žalobcu: A. B., narodený XX.XX.XXXX, bytom v C., C. D. XXX/XX, zastúpeného advokátskou kanceláriou JUDr. JCLic. E. F., B., G., so sídlom v Košiciach, Kováčska 28, IČO: 52 858 774, proti žalovanému: Mesto Košice, so sídlom v Košiciach, Trieda SNP 48/A, IČO: 00 691 135, o zaplatenie 3.294,69 € s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Mestského súdu Košice zo dňa 28. mája 2025, sp. zn. 73C/19/2024

### rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok Mestského súdu Košice zo dňa 28. mája 2025, č.k. 73C/19/2024-925 a zrušenom rozsahu v r a c i a vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Mestský súd Košice (ďalej len súd prvej inštancie alebo súd) rozsudkom zo dňa 28. mája 2025, č.k.73C/19/2024-925 žalobu zamietol (výrok I.) a žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal (výrok II.).

2.1 Rozhodol tak o žalobe žalobcu, ktorou sa domáhal zaplatenia sumy 3.294,69 € s príslušenstvom.

2.2 Žalobca dôvodil, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v C., okres: Košice 1, obec: C. - C. a to na: LV č. XXX - parcela reg. "E" parcelné č. 217, druh pozemku orná pôda o výmere 16759 m<sup>2</sup>, parcela reg. "E" parcelné č. 320, druh pozemku trvalý trávny porast vo výmere 1405 m<sup>2</sup>, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu je 1/160 k celku, teda 113,53 m<sup>2</sup>; LV č. XXXX - parcela reg. "E", parcelné č. 240, druh pozemku orná pôda o výmere 13728 m<sup>2</sup>, veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu je 97/7680 a 17/7680 k celku, spolu 19/1280 k celku teda 203,78 m<sup>2</sup>, LV č. XXXX- parcela reg. "E", parcelné č. 210, druh pozemku orná pôda vo výmere 14682 m<sup>2</sup>, veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu je 80/7680 k celku teda 152,94 m<sup>2</sup>, LV č. XXXX - parcela reg. "E", parcelné č. 334, druh pozemku orná pôda vo výmere 3464 m<sup>2</sup>, veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu je 80/7680 k celku, teda 36,08 m<sup>2</sup>, ktoré žalovaný užíva nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, nakoľko sa tieto nachádzajú v areáli Zoologickej záhrady, ktorej zriaďovateľom je žalovaný. Uplatnil si preto nárok vychádzajúc z ust. § 137 ods. 1 OZ, ktorého výšku vyčíslil na základe znaleckého posudku D. F. H., znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné č.: 913395, č. 35/2019, ktorý ustálil výšku ročného nájomného za pozemky nachádzajúce sa v areáli ZOO vo výške 2,169 €/m<sup>2</sup>. Žalobca sa preto domáha zaplatenia odplaty za užívanie nehnuteľností žalovaným za obdobie od 24.07.2021 do 24.07.2024 vo výške 2,169 €/m<sup>2</sup> ročne: (2,169 €/rok x 506,33 m<sup>2</sup> x 3 roky) rovná sa 3.294,69 €.

2.3 Žalovaný s nárokom žalobcu nesúhlasil, namietal, že pozemky LV č. XXX parc. č. 217 a č. 320 v žalovaných podieloch boli v minulosti vyvlastnené vyvlastňovacím rozhodnutím Obvodného národného výboru, odborom výstavby, ÚPaA č. výst./9860/2617/84 -Go zo dňa 04.01.1985 s vyznačením dátumu právoplatnosti dňa 10.04.1985, ako pôvodným vlastníkom v čase vyvlastňovacieho konania I. H., po ktorej ako 1 z dedičov dedil aj žalobca. Následný prechod vlastníckeho práva žalobcom teda nebol spôsobilý vyvolať právne účinky nadobudnutia vlastníckeho práva. Žalovaný z uvedeného

dôvodu neuznáva vlastnícke právo žalobcu. Vo vzťahu k pozemkom parc. č. 210, parc. č. 240 a parc. č. 334 uvádzal potrebnú aplikáciu zák.č. 66/2009 Z.z., nakoľko ZOO nie je podnikateľským subjektom, v dôsledku čoho účinnosťou tohto zákona vzniklo k sporným nehnuteľnostiam vecné bremeno v prospech žalovaného, ktorého náhrada je jednorazová a t.č. premlčaná.

3. Po vykonanom dokazovaní právne vec posúdil podľa ust. § 108 ods. 1, § 109 ods. 3, § 113 ods. 1,2, § 114 ods. 1, § 117 ods. 4, § 140 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon), § 14 ods. 1, § 15, § 16 ods. 1,2, § 18 ods. 3, § 24 ods. 1, § 26 ods. 1,2 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len Správny poriadok), v znení účinnom v čase vyvlastnenia, t.j. v znení účinnom do 30.02.2002, § 132 ods. 1, § 134 ods. 1, § 129 ods. 1, § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v znení účinnom od 01.01.1992 (ďalej len OZ), § 2 ods. 1,2,7, § 14 ods. 1,2,4 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom do 24.06.1992, § 1 ods. 1,2,3, § 4 ods. 1,2 zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon č. 66/2009 Z.z.), § 151n ods. 1, § 151o, § 128 ods. 2 OZ, § 24 ods.1, § 28 ods. 2, zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy účinného v rozhodnom období, § 4 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka, § 44 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

4.1 K námietke žalovaného, že parc. č. 217 a č. 320 zapísané na LV č. XXX, k.ú. C. boli vyvlastnené a následne prešli do vlastníctva žalovaného v zmysle ustanovenia § 2 ods. 2 zákona o majetku obcí súd uviedol, že v čase rozhodovania o vyvlastnení mal štát vedomosť o tom, že vlastníčka zapísaná v PKV č. XX - I. H. už nežila, čo vyplynulo z toho, že účastníkov vyvlastňovacieho konania označil ako neznámych dedičov po I. H.. Konal teda s neznámymi dedičmi ako abstraktnou entitou napriek tomu, že sám štát v dedičskom konaní ustálil okruh dedičov a vydal rozhodnutie v dedičskom konaní pod č. D 102/69-10. Pokiaľ teda správny orgán konal s neznámymi dedičmi a doručoval rozhodnutie o vyvlastnení formou verejnej vyhlášky, nedodrжал svoju zákonnú povinnosť zistiť okruh právnych nástupcov, následne s nimi ani nekonal ani im nedoručoval rozhodnutie o vyvlastnení. Správny orgán nekonal so známou žijúcou dedičkou evidovanou v registri obyvateľov a žijúcou na známej adrese ani jej nedoručoval rozhodnutie o vyvlastnení. Právna predchodkyňa žalobcu bola známa a v danom čase žila a v konaní nebolo preukázané, že by správny orgán realizoval úkony vo vzťahu k účastníkom konania, z ktorých by bolo možné uzavrieť, že daná žijúca osoba nebola evidovaná v registri obyvateľov a nebola známa jej adresa, o to viac keď s ňou konal ako s účastníčkou dedičského konania vedenom pod č. D 102/69 (po poručiteľke I. H.). Právna predchodkyňa žalobcu - I. B. tak nemala žiadnu vedomosť o prebiehajúcom vyvlastňovacom konaní ani o existencii vyvlastňovacieho rozhodnutia a nebola jej vyplatená žiadna náhrada za vyvlastnené pozemky. Zo strany správneho orgánu ide pritom o vadu takú zásadnú, že vyvlastňovacie rozhodnutie vo vzťahu k právnej predchodkyňi nemohlo nadobudnúť právne účinky. Ak sa nekonalo so skutočným vlastníkom a nebolo mu ani doručené rozhodnutie o vyvlastnení, toto rozhodnutie nemohlo voči nemu nadobudnúť právoplatnosť, v dôsledku čoho nemohlo dôjsť v právnom slova zmysle ani k vyvlastneniu nehnuteľnosti. Vlastník teda nemohol stratiť vlastníctvo k veci na základe rozhodnutia vydaného v konaní, ktorého účastníkom nebol. Konštatoval preto, že štát sa nikdy nestal vlastníkom dotknutých parciel, pretože došlo k excesu správneho orgánu, ktorý nekonal so žijúcou známou dedičkou po známej vlastníčke ale s neznámym dedičom, a preto nadobúdací titul - vyvlastňovacie rozhodnutie nebolo voči právnej predchodkyňi žalobcu právne účinné. Vzhľadom na to, že štát nebol v čase nadobudnutia účinnosti zákona o majetku obcí vlastníkom dotknutých pozemkov, nemohol ich žalovaný od neho ako nevlastníka podľa ustanovenia § 2 ods. 2 nadobudnúť.

4.2 Pokiaľ žalovaný tvrdil, že neznámym dedičom po I. H. ako vlastníčke zapísanej v PKV č. XX ustanovil opatrovníka a predložil rozhodnutie o ustanovení opatrovníka súd konštatoval, že v zozname osôb sa I. H. nenachádza (bod 33. rozsudku), nakoľko žalovaný nepreukázal ustanovenie opatrovníka neznámym dedičom po I. H. a ani doručenie rozhodnutia o vyvlastnení opatrovníkovi (bod 33. rozsudku) súd sa uvedeným nezaoberal.

5.1 Vo vzťahu k vydržaniu ako ďalšiemu právnomu titulu nadobudnutia dotknutých pozemkov súd poukázal na základné podmienky vydržania, ktoré musia byť splnené kumulatívne.

5.2 Žalovaný tvrdil, že vstúpil do dobromyseľnej držby na základe iných skutkových okolností ako štát, a to dňom účinnosti zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a jeho dobromyseľnosť je teda potrebné odvodzovať od citovaného zákona ako titulu vstupu do dobromyseľnej držby.

5.3 Súd prvej inštancie vychádzajúc z rozhodnutí NS SR sp. zn. 5Cdo/49/2010 a 3Cdo/12/2010 posudzoval dobromyseľnosť aj z hľadiska okolností, za ktorých žalovaný vstúpil do držby. Poukazom na závery rozhodnutia Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 6Co/104/2023 konštatoval, že k prechodu vlastníckeho práva mohlo dôjsť len vo vzťahu k majetku, ktorý bol vo vlastníctve štátu ku dňu účinnosti zákona o prechode majetku obcí, pričom vlastnícke právo štátu nevyplývalo z evidencie nehnuteľností, a v tejto súvislosti bolo možné očakávať v rámci priemernej obozretnosti akéhokoľvek nadobúdateľa, a teda aj od žalovaného zvýšenú opatrnosť pri posudzovaní prevodu vlastníckeho práva na štát. Pokiaľ by bol žalovaný v rámci obozretnosti nahliadol do evidencie nehnuteľností, zistil by, že štát nie je evidovaný ako vlastníč pozemkov, ale naopak ako vlastníč je vedená iná osoba a ak by následne skúmal dôvod, pre ktorý štát nebol zapísaný ako vlastníč musel by nepochybne dospieť k záveru o neúčinnom vyvlastnení. Práve z dôvodu zápisu vlastníckeho práva k dotknutým podielom na inú osobu je možné predpokladať, že nedošlo ani k realizácii Protokolu č. 5 v katastri nehnuteľností a žalovaný nebol zapísaný ako vlastníč. Aj Ústavný súd SR už ustálil, že Ústava SR neumožňuje, aby k vyvlastneniu alebo nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva došlo priamo zákonom (napr. nález ÚS SR sp.zn. PL. ÚS 38/95 z 03.04.1996). Ak by žalovaný postupoval s obvyklou - nie to okolnosťami opodstatnenou zvýšenou - obozretnosťou, mal (a mohol) sám dospieť k záveru o neúčinnosti rozhodnutia o vyvlastnení, a teda mal vedieť už v čase vstupu do držby, že dotknuté nehnuteľnosti nepatrili do vlastníctva štátu a pôvodní vlastníci nikdy nestratili vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam. K argumentácii žalovaného, že ho žalobca nerušil pri držbe a že nevykonával vlastnícke právo uviedol, že žalobca bol evidovaný v katastri nehnuteľností - verejnej evidencii a zo zákona mu ako vlastníčkovi nie je uložená povinnosť nejako nakladať s majetkom pod hrozbou straty vlastníckeho práva. V okolnostiach prípadu, kedy štát odignoroval a nekonal s právnou predchodkyňou žalobcu v rámci vyvlastňovacieho konania, nedoručoval ani rozhodnutie o vyvlastnení dotknutých pozemkov, nevyplatil náhradu za vyvlastnené pozemky, a žalovaný nebol evidovaný ako vlastníč, nie je celkom zrejmé, na základe akých okolností by mal mať žalobca ako zapísaný vlastníč nehnuteľností akúkoľvek indíciu o tom, že by žalovanému mala plynúť nejaká vydržacia doba. Zoologická záhrada bola zriadená ako príspevková organizácia k 01.05.1979 a vyvlastňovacie konanie bolo vedené až v roku 1984 (bez toho aby bol vlastníč pozemku účastníkom konania), pričom s výstavbou Zoologickej záhrady sa začalo už v roku 1979, kedy boli pozemky svojvoľne zabraté štátom a štát ich začal užívať v rozpore s vôľou skutočných vlastníkov.

5.4 V konaní neboli zo strany žalovaného preukázané žiadne okolnosti, ktoré by svedčili o jeho dobromyseľnosti ani pri vstupe do držby a ani počas jej trvania. Za daných okolností súd konštatuje absenciu predpokladu oprávnenej držby v súvislosti s tvrdeným nadobudnutím vlastníckeho práva vydržaním zo strany žalovaného.

6.1 Súd prvej inštancie sa v súvislosti s uplatneným nárokom vypořiadal aj s aplikáciou zákona č. 66/2009 Z.z. na prejednávany prípad, nakoľko žalovaný tvrdil, že vo vzťahu k sporným nehnuteľnostiam mu vzniklo vecné bremeno z cit. zákona, pričom posudzoval, či stavby nachádzajúce sa na sporných pozemkoch slúžia na podnikateľské účely.

6.2 Vychádzal pritom z dôvodovej správy k zák. č. 66/2009 Z.z., skutočnosti, že Zoologická záhrada Košice bola zriadená uznesením pléna Mestského národného výboru v Košiciach (čl. 860 spisu) ako príspevková organizácia v rezortnom pláne MSNV v Košiciach, ako špecializované kultúrnovychovné zariadenie s účinnosťou od 01.04.1979, ako aj z uznesenia zo dňa 17.05.1999 číslo 81 podľa § 50 ods. 3 Štatútu Mesta Košice, ktorým mesto vydalo súhlas s vykonávaním podnikateľskej činnosti mestskej príspevkovej organizácie ZOO Košice-Kavečany, a to: predaj rýchleho občerstvenia, sladkostí, slaného pečiva, mraziarenských výrobkov, tabakových výrobkov, predaj upomienkových predmetov, suvenírov, pohľadníc plagátov a iných tovarov, predaj zvierat z odchovu v ZOO, predaj maštalnej mrvy, kompostu z vlastnej produkcie, výroba a predaj dreveného uhlia, ťažba a predaj drevnej hmoty, pohostinská činnosť- poskytovanie jedál a pohostenia a iné. Uvedené uznesenie dňa 20.05.1999 podpísal primátor Mesta Košice.

6.3 Mal za preukázané, že ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. disponovala Zoologická záhrada podnikateľským oprávnením vychádzajúc z listinného dôkazu na čl. 164 spisu, a že na základe Protokolu č. 5 došlo k prechodu vlastníctva nehnuteľného majetku v zmysle zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí z odovzdávajúcej organizácie Zoologická záhrada Košice-Kavečany na preberajúci subjekt Mesto Košice dňom 23.08.1993, súčasťou ktorého boli tiež stavebné povolenia na výstavbu jednotlivých výbehov pre zvieratá, účelových komunikácií, skladov, vstupných objektov, oplotenia (č. l. 67-68 spisu).

7.1 Spornou otázkou zostalo, či ZOO Košice, ktorá je príspevkovou organizáciou žalovaného (ne)slúžila na podnikateľské účely ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z..

7.2 Z vyjadrenia žalovaného (č.l. 853 spisu) a z predloženého Protokolu o výsledku kontroly NKÚ (č.l. 95 spisu) vyplynulo, že zriaďovacia listina ZOO Košice bola vydaná 08.07.1997 so spätnou platnosťou od 08.02.1991 a nahradila zriaďovaciu listinu z roku 1979. Z uznesenia, ktorým bola zriadená ZOO Košice (č. l. 525 spisu) vyplynulo, že nebola zriadená na účely podnikania ako obchodná spoločnosť - podnikateľský subjekt, za účelom dosiahnutia zisku, ale bola zriadená ako verejnoprospešná inštitúcia plniaca svoje úlohy v rámci svojej hlavnej činnosti. Inak povedané hlavná činnosť ZOO Košice nie je činnosťou podnikateľskou. Žiadna z úloh, ktorú ZOO Košice plní v rámci účelu svojho zriadenia nemá podnikateľský charakter.

7.3 Zoologická záhrada Košice bola zriadená vo forme príspevkovej organizácie. Príspevková organizácia zabezpečuje svoju prevádzku a plnenie účelu, na ktorý bola zriadená prostredníctvom vlastných príjmov a príspevku od zriaďovateľa, a to až do takej výšky, ktorá jej zabezpečí vyrovnaný rozpočet. Zákonodarca teda ráta s tým, že rozpočet príspevkovej organizácie je okrem príspevku zriaďovateľa tvorený aj jej vlastnými príjmami, čím sa zabezpečuje jej prevádzka a plnenie hlavných činností, na ktoré bola zriadená.

7.4 Aj napriek možnosti vlastného príjmu je Zoologická záhrada Košice ako príspevková organizácia pokiaľ ide o prevádzku, tzn. plnenie úlohy vyplývajúcej z jej hlavnej činnosti odkázaná na príspevok zriaďovateľa, tzn. už v momente jej zriadenia sa nepredpokladalo a nebolo ani zámerom zriaďovateľa, že svojou hlavnou činnosťou bude dosahovať zisk a vykonávať obchodné aktivity, ale naopak hlavným zdrojom príjmov, a to aj pri pokrytí časti svojich nákladov tržbami, bude zabezpečovaný príspevkom. Uvedené vyplynulo aj z výkazu ziskov a strát za rok 2009, kde príspevok zriaďovateľa za rok 2009 tvoril až 71 % z celkových výnosov zoologickej záhrady.

7.5 Konštatoval, že aktivity, ktoré majú charakter podnikateľskej činnosti sú len doplnkové, podporné vo vzťahu k hlavnej činnosti zoologickej záhrady, zvyšujú jej atraktivitu, komfort pre návštevníkov, ale nemenia nič na jej charaktere ako zoologickej záhrady a jej poslaní. U zoologickej záhrady prevyšuje napĺňanie verejnoprospešného účelu (hlavná činnosť) nad podnikateľskou (doplnkovou) činnosťou. Niet dôvodu, pre ktorý by parciálna aktivita (upravená v zákone ako možnosť) mala byť smerodajná k posudzovaniu činnosti zoologickej záhrady, nakoľko podnikateľská činnosť je vedľajšia neexistuje dôvod na to, aby určovala celkový charakter činnosti organizácie. Podnikateľská činnosť je len doplnkovým zdrojom príjmu - v roku 2009 to bolo vo vzťahu k celkovým výnosom 3,9 % ako vyplýva z výkazu ziskov a strát za rok 2009.

8. K námietke žalobcu, že zoologická záhrada nie je stavbou povolenou podľa platných právnych predpisov, čo je jedna z podmienok pre vznik zákonného vecného bremena súd poukázal na rozsudok Mestského súdu Košice sp. zn. 75C/22/2024, v ktorom súd okrem iného uviedol: „ z rozhodnutia MSNV, odbor územného plánovania a stavebného poriadku v Košiciach č. ÚPaSP 7297/1632/80 zo dňa 09.12.1980 vyplynulo, že MsNV odbor ÚPaSP rozhodol o umiestnení stavby na výstavbu ZOO záhrady v Košiciach o rozlohe 290,5751 ha na parc. č. 899/14 kat. úz. C., 2,7128 ha na parc. č. 670/3 kat. úz. C., 0,0200 ha na parc.č. 12438/4 kat. úz. C. a o 0,8690 ha na parc. č. 712/1 kat. úz. C. J. K.. Celkom sa jednalo o záber 294,1969 ha z čoho je 228,8121 ha lesnej pôdy a 65,3848 ha poľnohospodárskej pôdy podľa zakreslenia v geom. Pláne č. 241-1-3601-15-80 vyhotoveného Geodéziou Košice a v situácii v mierke 1:5000. Je teda zrejmé, že výstavba areálu ZOO záhrady Košice ako inžinierskej stavby bola riadne povolená. Na tomto mieste sa súdu žiada dodať, že posudzovanie (ne)povolenia stavby podľa platných právnych predpisov okrem výslovnej dikcie § 4 ods. 1 daného zákona aj v zmysle jeho dôvodovej správy môže byť relevantné len v prípade, že by sa riešila otázka uskutočnenia, či zmeny stavby ako obsah práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, čo nie je prípad posudzovanej veci (viď napr. rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 9Co/18/2023 zo dňa 22.5.2024 (bod 30 odôvodnenia)“.

9.1 Následne po ustálení, že ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. dotknuté pozemky neslúžili na podnikateľskú činnosť sa súd zaoberal posúdením právnych vzťahov, resp. práv žalovaného k dotknutým pozemkom aplikujúc zákon č. 66/2009 Z.z..

9.2 Žalovaný je podielovým spoluvlastníkom dotknutých pozemkov, pričom pozemky evidované na LV č. XXX - parc. č. 217 a 320, na LV č. XXXX - parc. č. 240 a na LV č. XXXX - parc. č. 210, nadobudol pred účinnosťou zákona č. 66/2009 Z.z.. Žalovaný bol k uvedenému dňu menšinový podielový spoluvlastník pozemkov na LV č. XXX v podiele 223/720, čo predstavuje 30,97 % podiel na pozemkoch a na LV č. XXXX v podiele 4/36, čo predstavuje 11,11% podiel na pozemku. Na pozemku evidovanom na LV č. XXXX bol žalovaný väčšinovým spoluvlastníkom v podiele 341/640, čo predstavuje 52,28% podiel na pozemku.

9.3 Do účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. mohol žalovaný ako menšinový podielový spoluvlastník na pozemkoch evidovaných na LV č. XXX I. XXXX vykonávať svoje práva spoluvlastníka len v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, fakticky však v rozpore s právnym stavom užíval pozemky nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu. Dňom účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. bolo v prospech žalovaného ako vlastníka stavieb zriadené vecné bremeno. Právo z vecného bremena oprávňuje žalovaného držať a užívať pozemky nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, tzn. vecné bremeno má v danom prípade širší rozsah ako spoluvlastnícke právo menšinového spoluvlastníka. Pokiaľ ide o obsah práva z vecného bremena, okrem práva držať a užívať pozemky má žalovaný právo uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby. V nadväznosti na uvedené súd konštatoval, že právo z vecného bremena má v tomto prípade širší rozsah, nakoľko oprávňuje žalovaného držať a užívať pozemky nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, ale aj širší obsah spočívajúci v práve uskutočniť a zmeniť stavby. Z uvedeného dôvodu nedošlo dňom účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. k splynutiu práv patriacich žalovanému titulom spoluvlastníctva a práv patriacich žalovanému titulom vecného bremena. Nakoľko žalovanému ako oprávnenému z vecného bremena patrí väčší rozsah oprávnení (nad rámec spoluvlastníckeho podielu a nad rámec práva užívať) mohlo vecné bremeno vzniknúť nad rozsah spoluvlastníckeho podielu.

9.4 Do účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. bol žalovaný väčšinový podielový spoluvlastník na pozemku evidovanom na LV č. XXXX. Nakoľko žalovaný bol väčšinovým spoluvlastníkom, mohlo by sa javiť, že došlo k splynutiu práv vyplývajúcich zo spoluvlastníctva a práv z vecného bremena, tzn. resp. by sa mohlo javiť, že vecné bremeno v danom prípade nemohlo vzniknúť. Takúto úvahu by bolo možné pripustiť len vo vzťahu k rozsahu s prihliadnutím na to, že ako väčšinový spoluvlastník mohol žalovaný aj do účinnosti predmetného zákona hospodáriť s celým pozemkom (§ 139 ods. 2 OZ). Obsahovo širším je však právo z vecného bremena, nakoľko v zmysle zákonnej úpravy má žalovaný právo pozemok nielen držať a užívať, ale na predmetných pozemkoch aj uskutočňovať a meniť stavby. Inak povedané žalovaný by ako väčšinový spoluvlastník síce mohol hospodáriť s celou vecou, avšak uskutočňovanie, či zmena stavby, by mohla byť vyhodnotená ako zmena veci - pozemku a ktorýkoľvek menšinový podielový spoluvlastník by sa mohol domáhať zákazu takýchto zmien na veci v spoločnom vlastníctve. Z týchto dôvodov vzniklo vecné bremeno nad rámec spoluvlastníckeho podielu.

9.5 Do momentu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. žalovaný užíval pozemok evidovaný na LV č. XXXX bez toho, aby mal k pozemku vlastnícke alebo iné právo. Účinnosťou uvedeného zákona - tzn. zriadením vecného bremena sa žalovaný stal oprávneným predmetný pozemok v celom rozsahu držať a užívať. Spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 439/3840, čo predstavuje 11,43 % podiel na pozemku, nadobudol žalovaný kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený dňa 25.08.2009, tzn. po účinnosti predmetného zákona. Nakoľko žalovaný sa stal titulom kúpnej zmluvy menšinovým podielovým spoluvlastníkom, nedošlo k splynutiu práv vyplývajúcich zo spoluvlastníctva a práv z vecného bremena, resp. k zániku vecného bremena, pretože k splynutiu týchto práv by mohlo dôjsť len pod podmienkou, ak by boli rozsahom a obsahom totožné. V danom prípade však vecné bremeno zostalo zachované v rozsahu presahujúcom nadobudnutý spoluvlastnícky podiel a zároveň z dôvodu širšieho obsahu zabezpečilo žalovanému na dotknutom pozemku uskutočňovať a meniť stavby.

9.6 Súd konštatoval, že žalovaný ako menšinový podielový spoluvlastník nemal ku dňu účinnosti zákona 66/2009 Z.z. reálne právo držať a užívať celé dotknuté pozemky, (aj keď fakticky tak činil) tzn. nad rámec spoluvlastníckeho podielu vzniklo vecné bremeno. Týmto zákonom bola zabezpečená držba a právo užívať pozemky v celom rozsahu a na týchto uskutočňovať a meniť stavby. Vo vzťahu k LV č. XXXX súd konštatoval, že aj v danom prípade vzniklo vecné bremeno, nakoľko zabezpečilo žalovanému viac práv ako mu patrilo titulom podielového spoluvlastníctva, nakoľko na pozemku môže uskutočňovať a meniť stavby bez ohľadu na nesúhlas menšinových spoluvlastníkov.

9.7 Nakoľko z hľadiska rozsahu a obsahu nie sú v danom prípade práva z vecného bremena a práva vyplývajúce so spoluvlastníctva totožné, nedošlo k ich splynutiu. Z uvedeného dôvodu súd v konaní aplikoval zákon 66/2009 Z.z..

10.1 Pokiaľ ide o charakter náhrady za zákonné vecné bremeno zriadené zákonom č. 66/2009 Z.z., vychádzajúc z ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorú aj špecifikoval odkazom na konkrétne rozhodnutia dospel k záveru, že finančná náhrada za vznik vecného bremena je jednorazová a nemá charakter opakovaného plnenia. S uvedeným záverom sa súd stotožnil a odkázal na tieto rozhodnutia. Poznamenal, že doterajšie posudzovanie náhrady za vecné bremeno ako opakujúceho sa nároku bolo prelomené rozhodovacou činnosťou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky ako súdu vyššej inštancie, ktorou je aj tento súd viazaný.

10.2 Aplikujúc právne závery vyplývajúce z uvedených rozhodnutí, na ktoré nadväzuje a potvrdzuje ich i rozhodnutie dovolacieho súdu z 26. januára 2022 sp. zn. 1Cdo/99/2019, prijal súd záver

o nemožnosti priznania náhrady za nútené obmedzenie vlastníckeho práva opakovane až do usporiadania vlastníckych vzťahov spôsobom upraveným v zák. č. 66/2009 Z.z..

11.1 K vznesenej námietke premlčania, ktorá je podľa názoru žalobcu v rozpore s dobrými mravmi súd uviedol, že ESLP formuloval všeobecný princíp, podľa ktorého ani požiadavka právnej istoty a ani ochrana legitímneho očakávania nezahŕňa právo na ustálenú judikatúru (Unedic proti Francúzsku č. 20153/04). Judikatúra nemôže byť totiž bez vývoja a nie je vylúčené, aby, a to i pri nezmenenej právnej úprave, táto bola nielen doplňovaná o nové interpretačné závery, ale aj menená. I keď zmena judikatúry vyvoláva konflikt medzi požiadavkou právnej istoty a požiadavkou materiálnej správnosti súdneho rozhodnutia, v aplikačnej praxi súdov je možná. S ohľadom na ústavnoprávny princíp nezávislosti sudcu, ktorý vo všeobecnosti je viazaný len zákonom, opodstatneným dôvodom odlišného právneho názoru môže byť aj vývoj judikatúry k posudzovanej otázke (pozri napr. rozhodnutia ústavného súdu vo veciach III. ÚS 46/2013 alebo II. ÚS 346/2008).

11.2 Žalovanému nemožno klásť za vinu, že nárok na náhradu za zriadenie vecného bremena bol uplatnený po uplynutí premlčacej lehoty, najmä ak forma tejto náhrady - ako jednorazová - nebola určená žalovaným, ale sa ustálila judikatúrnym vývojom, ktorého nositeľom bol Najvyšší súd SR. Nemožno preto žalovanému vyčítať, že využil zákonný prostriedok ochrany svojich práv, najmä ak neexistujú okolnosti nasvedčujúce zneužitiu práva alebo účelovému správaniu. V súlade s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi, pričom podľa ustálenej judikatúry (napr. R 111/2000) nemožno za rozpor s dobrými mravmi považovať samotné uplatnenie námietky premlčania, ak nie je sprevádzané osobitne zavrnutiahodným konaním. Vzhľadom na uvedené súd dospel k záveru, že uplatnenie námietky premlčania zo strany žalovaného v tomto prípade nemožno považovať za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi.

12. Vychádzajúc z vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu súd žalobu zamietol.

13. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP a to tak, že žalovaný bol v konaní plne úspešný, vznikol mu proti neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, avšak vzhľadom na to, že žalovanému v konaní nevznikli žiadne trovy, súd mu nárok na ich náhradu nepriznal.

14.1 Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), f), h) CSP a navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, alternatívne, aby odvolací súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

14.2 Žalobca sa stotožnil s konštatáciou súdu, že nie sú naplnené podmienky pre vyvlastnenie, a ani pre vydržanie predmetných pozemkov. Nestotožnil sa však so záverom súdu, že na vydanie odplaty za užívanie nad rámec spoluvlastníckeho podielu nie je právny dôvod, súd posúdil skutkový stav podľa ustanovení zákona č. 66/2009 Z.z. napriek tomu, že na pozemky, ktoré sú predmetom tohto konania, sa vecné bremeno nevzťahuje. V priebehu konania žalobca odôvodnil, prečo uvedený zákon v tomto konaní aplikovať nemožno, a prečo vecné bremeno na žalovaných pozemkoch nevzniklo. Súd nesprávne právne posúdil vec a na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Názor o jednorazovej odplate za zákonné vecné bremeno je už v rozhodovacej praxi Najvyššieho súdu SR prekonaný. Poukázal na uznesenie NS SR zo dňa 25.04.2023 sp. zn. 3Cdo/2/2021, ktorým najvyšší súd odmietol dovolanie Obce Lemešany proti rozhodnutiu Krajského súdu Prešov, ktorý za užívanie pozemku pod futbalovým ihriskom priznal žalobcovi opakovanú náhradu, vychádzajúc z aplikácie zákona č. 66/2009 Z.z.. Ďalej sa súd nezaoberal skutočnosťou, že v areáli zoologickej záhrady vykonávali podnikateľskú činnosť, okrem zoologickej záhrady aj rôzne ďalšie súkromné podnikateľské subjekty, ktorým to Zoologická záhrada Košice umožnila. Zároveň sa súd nevysporiadal s argumentáciou, že Mesto Košice ako podielový spoluvlastník parcel, tvoriacich predmet tohto konania, nemôže byť zároveň aj oprávneným z vecného bremena na týchto parcelách, čím došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

14.3 K argumentácii, že na sporné pozemky sa vôbec nevzťahuje zákon č. 66/2009 Z.z., nakoľko zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely žalobca uviedol nasledovné: V konaní bolo preukázané, že stavba ZOO Košice je využívaná na podnikateľský účel nie len samotnou ZOO, ale taktiež ďalšími podnikateľmi, ktorí v jej areáli vykonávajú podnikateľskú činnosť. Ako uvádza súd v bode 97. rozsudku, všetky stavby, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky boli zriadené a slúžili potrebám celej alebo obecnej spoločnosti, t.j. verejnemu záujmu, no tie, ktoré sa využívajú aj na podnikanie, teda za

účelom dosiahnutia nejakého zisku, zákonodarca vyňal z pôsobnosti citovaného zákona. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia si samo odporuje. V tomto poukázal na body 100., 101. až 114., bod 115. a porovnávajúc s bodom 110. napadnutého rozsudku konštatoval, že sa nestotožňuje so záverom súdu, že aj keď vykonáva ZOO nejaké aktivity, ktoré majú charakter podnikateľskej činnosti pod podmienkou, že plní hlavnú činnosť určenú zriaďovateľom, ide len o doplnkovú aktivitu a uvedené neznamena, že ide o podnikanie vo forme príspevkovej organizácie. Žalobca namietal, že mestské zastupiteľstvo schválilo ZOO výkon podnikateľskej činnosti, ZOO sa nechala zapísať do živnostenského registra, má z podnikania výnosy, riadne vedie účtovníctvo ako každý iný podnikateľ a dokonca NKÚ kontroluje výkon tejto podnikateľskej činnosti, poukázal na charakteristické znaky podnikania, a to sústavnosť, samostatnosť, konanie vo vlastnom mene, zodpovednosť a účel dosiahnutia zisku. Špecifikáciou každého predpokladu podnikania, resp. znaku podnikania dospel k záveru, že ZOO vykonáva podnikateľskú činnosť už od 10.01.2001, keď jej bolo vydané živnostenské oprávnenie, ktoré existuje nepretržite dodnes. Poukázal na to, že ani to, ak ZOO Košice vznikla za účelom plnenia úloh na úseku ochrany prírody, rozvoja fauny a flóry s účelom uskutočňovania výchovy verejnosti k ochrane prírody a biologickej rozmanitosti a mnohé ďalšie, nebráni tomu, aby bol tento subjekt aj podnikateľ v zmysle ustanovenia § 2 Obchodného zákonníka, a to hlavne v tom prípade, ak reálne vykonáva podnikateľskú činnosť. Úlohy ZOO v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny nebránia identifikácii ZOO ako podnikateľa, ktorý vykonáva podnikateľskú činnosť. Nie je dôvod na vyhodnocovanie akéhosi pomeru medzi hlavnou a podnikateľskou činnosťou, ktorú ZOO Košice vykonáva, nakoľko ani ustanovenie § 2 Obchodného zákonníka neobsahuje definíciu polovičného, tretinového, či štvrtinového podnikateľa. Ak by aj ZOO Košice nebola zriadená ako podnikateľský subjekt, neskôr v roku 1999 sa ním stala. Činnosť, ktorú vykonáva od istého momentu smerovala aj k vykonávaniu podnikateľskej činnosti, a to aj v oblastiach, ktoré nie sú nevyhnutné na plnenie jej ďalších úloh, predpokladaných napr. ustanovením § 44 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, či zriaďovacou listinou. Okrem hlavnej činnosti vykonáva ZOO Košice aj podnikateľskú činnosť, je platcom DPH, pričom identifikačné číslo platiteľa dane z pridanej hodnoty bolo ZOO Košice pridelené v roku 2009. Ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. bola ZOO Košice nepochybne podnikateľom. Zoologická záhrada vykonáva podnikateľskú činnosť aj v oblastiach, ktoré nemajú súvis s jej hlavnou činnosťou, napr. predaj na priamu konzumáciu nealkoholických a priemyselne vyrábaných mliečnych nápojov, kokteíl, vína a destilátov, predaj na priamu konzumáciu zmrzliny a iné. Vstup do zoologickej záhrady je spoplatnený pomerne vysokým vstupným. Areál zoologickej záhrady je oplotený. V areáli zoologickej záhrady sú poskytované rôzne reštauračné a iné odplatné služby, napr. predaj suvenírov, atrakcie ako skákací hrad a pod.. Súčasťou zoologickej záhrady v Košiciach je aj DinoPark, ktorý sa nachádza priamo v areáli ZOO a platí sa tam dodatočné vstupné. Nie sú tam živé zvieratá, ale napodobeniny dinosaurov v rôznych veľkostiach. DinoPark existuje len kvôli biznisu, prilákať viac klientov, zarobiť viac peňazí, teda čisto podnikateľský zámer, nie je tam ani ochrana zvierat, ani ochrana flóry a fauny. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí 17.05.1999 schválilo svojím uznesením č. 81 vykonávanie podnikateľskej činnosti ZOO Košice. Za uvedeným účelom ZOO Košice mohla na základe živnostenských oprávnení vykonávať rôzne druhy podnikateľskej činnosti v areáli zoologickej záhrady, teda min. od roku 1999 sa ZOO Košice stala podnikateľským subjektom, vykonávajúcou podnikateľskú činnosť na pozemkoch žalobcu tak, ako to ustanovuje § 2 Obchodného zákonníka. Najvyšší kontrolný úrad uskutočnil v roku 2014 kontrolu hospodárenia a vyslovene sa zaoberal dodržiavaním všeobecne záväzných právnych predpisov pri podnikateľskej činnosti zoologickej záhrady. Zoologická záhrada dosahuje kladné výsledky hospodárenia, a to už od počiatku svojho podnikania podniká so ziskom. Vykonáva predmety podnikania, ktoré nie sú nevyhnutné pre zabezpečenie jej základného poslania. Vo verejnom záujme určite nie je zriadenie zákonného vecného bremena na pozemku fyzických osôb, na tomto cudzom pozemku prevádzkovať zoologickú záhradu, vyberať vstupné, prevádzkovať atrakcie, reštaurácie, kaviarne a stánky s rôznym občerstvením, a to všetko odplatne. Vlastník pozemku teda nemá nič, právo na nič, je povinný strpieť zákonné vecné bremeno na svojom pozemku a vstúpiť naň môže, len ak zaplatí vstupné. Preto v prípade ZOO Košice je nevyhnutné použiť výnimku z aplikácie zákona 66/2009 Z.z., upravenú v § 1 ods. 3, nakoľko areál ZOO preukázateľne slúži na podnikateľské účely a vykonáva sa tam podnikateľská činnosť podľa § 2 Obchodného zákonníka. Na území ZOO Košice podnikajú aj ďalšie subjekty. Stánky s odplatným predajom zmrzliny, kávou, občerstvením, hračiek, odplatné vozenie na koníkoch či skákanie na trampolíne a pod. nie sú ochranou biodiverzity ani ochranou živočíchov. To, že v uvedených prípadoch ide o podnikateľskú činnosť ZOO Košice konštatoval aj NKÚ pri svojej kontrolnej činnosti. Súd sa vôbec nezaoberal skutočnosťou, že v areáli zoologickej záhrady vykonávali podnikateľskú činnosť aj v roku 2009 okrem zoologickej záhrady aj rôzne ďalšie súkromné podnikateľské subjekty, ktorým to zoologická záhrada umožnila. Preto je rozhodnutie súdu

prvej inštancie arbitrárne. Aj ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. uskutočňovali podnikateľskú činnosť v areáli ZOO rôzne podnikateľské subjekty, ktorým to ZOO umožnila a je to zrejmé zo zmlúv, ktoré boli priložené k vyjadreniu zo 04.03.2025. Poukázal napr. na zmluvy o nájme nebytových priestorov, o nájme vonkajších priestorov a pod. Podnikatelia podnikajúci v areáli ZOO aj ku dňu účinnosti zákona 66/2009 Z.z. vykonávali podnikateľskú činnosť ako súkromné osoby bez akéhokoľvek verejného záujmu. Ide o rýdzich podnikateľov nepochybne spĺňajúcich všetky materiálne a formálne znaky podnikania. ZOO Košice odplatne prenajíma rôznym ďalším podnikateľským subjektom na podnikanie nebytové priestory, pozemky nachádzajúce sa v ZOO, za ktoré nájomcovia platia nájomné a podiel 15% z celkovej tržby za predaj svojich produktov za daný mesiac. Vyplýva to zo zmlúv, ktoré boli súdu predložené. Zámerom žalobcu nebolo zahliť súd danými zmluvami, ale zdôrazniť, v akom rozsahu sa uskutočňuje podnikateľská činnosť v areáli zoologickej záhrady. ZOO navyše cudzie pozemky (aj žalobcu) dáva do odplatného nájmu ďalším podnikateľským subjektom. Tak zarába na cudzom pozemku dvoma spôsobmi: 1. keď návštevník zaplatí vstupné a 2. na nájomnom od podnikateľských subjektov. Zároveň ZOO uskutočňuje podnikateľskú činnosť aj predajom lúčneho sena. Trávu, ktorá vyrastie na pozemkoch vo vlastníctve cudzích osôb spásajú zvieratá chované v ZOO a nakoľko ZOO užíva cudzie pozemky obrovskej výmery, čo už zvieratá nedokážu spásať, ZOO trávu (seno) komerčne predáva. Vlastníci pozemkov ZOO samozrejme nedostávajú žiadnu odplatu. Ďalším predmetom podnikania je odplatný predaj zvierat. V priebehu konania boli súdu predložené len niektoré zo zverejnených zmlúv. Zmluvy preukazujúce podnikanie zoologickej záhrady sú povinne zverejňované od roku 2014. Zmluvy uzavreté pred týmto dátumom zverejnené nie sú, avšak je všeobecne známou skutočnosťou, že rovnaké reštauračné a iné odplatné služby boli v areáli poskytované tiež pred rokom 2014, teda aj v roku 2009, keď nadobudol účinnosť zákon 66/2009 Z.z.. Mestské zastupiteľstvo schválilo vykonávanie podnikateľskej činnosti ZOO Košice ešte v roku 1999, pričom s účinnosťou od 2001 je zapísaný v živnostenskom registri. Niet preto pochyb o vykonávaní podnikateľskej činnosti aj v roku 2009, teda účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z.. V rokoch 2014 až 2023 ZOO dokazovala vždy kladný výsledok hospodárenia, čo vyplýva aj z výkazu ziskov a strát za uvedené obdobie a účtovnej závierky.

14.4 V časti podnikanie v roku 2009 žalobca uviedol, že v priebehu konania predložil dôkazy, ktoré preukazujú, že ZOO Košice vykonávala podnikateľskú činnosť aj k rozhodnému obdobiu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z., napĺňala pojem podnikania podľa § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka, vykonávala podnikateľskú činnosť za účelom dosahovania zisku, a preto je vylúčená aplikácia zákona č. 66/2009 Z.z..

14.5 K argumentácii žalobcu, že ZOO Košice nie je stavbou povolenou podľa platných právnych predpisov, čo je jedna z podmienok pre vznik vecného bremena, žalovaný nereagoval a nepredložil v tejto súvislosti nič. Súd poukázal na konanie sp.zn. 75C/22/2024 (bod 118) a na listinné dôkazy tam predložené, pričom tieto neboli v tomto konaní vykonané a nie sú ani súčasťou spisu. Navyše v danom konaní nebolo predložené žiadne stavebné povolenie, či kolaudačné rozhodnutie pre zoologickú záhradu. Nemožno súhlasiť s názorom súdu, že nepovolenie stavby podľa platných právnych predpisov môže byť relevantná len v prípade, že by sa riešila otázka uskutočnenia či zmeny stavby ako obsah práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Toto tvrdenie je v rozpore s rozhodovacou praxou najvyššieho súdu, na ktorú poukazuje. Ako podmienka pre vznik vecného bremena sa vyžaduje povolenie stavby podľa platných právnych predpisov, rovnako ako prechod z vlastníctva štátu na obec. V tomto konaní nie sú naplnené základné predpoklady pre aplikáciu daného zákona. Žalovaný v priebehu konania nepredložil stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa zoologickej záhrady, teda dôkaz o tom, že zoologická záhrada bola stavba povolená v súlade s platnými právnymi predpismi. Rozhodnutie o umiestnení stavby nie je stavebné povolenie a nepreukazuje povolenie stavby podľa platných právnych predpisov. V tejto súvislosti poukázal na § 55 a § 58 ods. 2 stavebného zákona účinného do 30.04.1990. Stavba zoologickej záhrady nie je stavbou povolenou podľa platných právnych predpisov, stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie pre zoologickú záhradu nebolo vydané, neexistuje. Neboli ani splnené podmienky pre vydanie stavebného povolenia. Delimitačný protokol, ktorý predložilo mesto Košice nemá v tejto súvislosti relevanciu a nepreukazuje povolenie stavby podľa platných právnych predpisov. Žiadne stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa ZOO nebolo predložené. Pokiaľ žalovaný poukázal na rozhodovaciu prax dovolacieho súdu o jednorazovej odplate za vecné bremeno žalobca uvádza, že sa jednalo o vznik vecného bremena k pozemkom pod stavbami, ktoré boli povolené. Uvedené vyplýva z rozhodnutí sp.zn. 8Cdo/17/2019 z 30.11.2020, 1Cdo/99/2019 zo dňa 26.01.2022 ako aj 7Cdo/929/2021 z 21.04.2022, 2Cdo/151/2020 z 31.03.2022, 5Cdo/175/2019 zo dňa 27.04.2022. Aj z toho dôvodu nemožno v konaní zákon č. 66/2009 Z.z. vôbec aplikovať.

14.6 Následne sa žalobca venoval problematike podielového spoluvlastníctva mesta Košice a nemožnosti vzniku vecného bremena. Uviedol, že mesto Košice spoluvlastnícky podiel na všetkých

parcelách nadobudlo už pred účinnosťou zákona č. 66/2009. Zákon č. 66/2009 nemožno prioritne aplikovať preto, že v areáli zoologickej záhrady sa podniká a zoologická záhrada nie je stavbou povolenou podľa platných právnych predpisov. Zároveň ho nemožno aplikovať aj z dôvodu, že mesto ako podielový spoluvlastník parciel nemôže byť zároveň aj oprávneným z vecného bremena na týchto parcelách. K tomu poukázal na svoje vyjadrenie pred súdom prvej inštancie. S uvedenou argumentáciou sa súd v odôvodnení vôbec nezaoberal, preto je rozhodnutie arbitrárne a došlo k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý proces. Súd neuviedol, prečo sa odchýlil od názorov opakovane prezentovaných aj v rozhodnutiach najvyššieho súdu, na ktoré žalobca poukázal. Dokonca aj Krajský súd v Košiciach sa už v rozhodovacej činnosti zaoberal nemožnosťou existencie vecného bremena v zmysle § 4 zákona č. 66/2009 Z.z. na parcele, ktorej podielovým spoluvlastníkom je aj mesto Košice. V tejto súvislosti poukázal na uznesenie 9Co/112/2022 z 22.08.2024. Uvedené rozhodnutie sa týkalo zaplata odplaty za užívanie pozemkov v areáli ZOO Košice, dokonca išlo o parcelu č. 240, ktorá je tiež predmetom tohto konania. V tejto súvislosti žalobca poukázal na to, že závery rozhodnutia najvyššieho súdu 8Sžo/98/2010, ktorým argumentoval žalovaný sú už prekonané, pretože najvyšší súd sa jednoznačne vyjadril, že vecné bremeno nemožno zriadiť k samotnému spoluvlastníckemu podielu, ale len k celej nehnuteľnosti. Vychádza pritom z rozhodnutí NS SR sp. zn. 6Sžr/13/2014 z 28.01.2015, 8Sžo/98/2010 zo dňa 13.05.2010, 2Sžo/52/2015 z 15.11.2017 a na základe uvedeného možno ustáliť, že vecné bremeno nemožno zriadiť v prospech samotného vlastníka aj spoluvlastníka nehnuteľnosti na ktorej má viaznuť vecné bremeno, vlastníkovi ako aj spoluvlastníkovi tejto nehnuteľnosti toto právo prináleží z titulu jeho vlastníckeho práva, preto je proti účelu zákonnej úpravy v jeho prospech zriadiť vecné bremeno. Vecné bremeno nemožno zriadiť k samotnému spoluvlastníckemu podielu, ale len k celej nehnuteľnosti. V prejednávanej príhode neprichádza do úvahy ani zriadenie vecného bremena k nehnuteľnosti ako k celku, pretože takto by jednoznačne došlo k splynutiu práv a povinností, mesto Košice totiž bolo v čase účinnosti zákona 66/2009 Z.z. podielovým spoluvlastníkom všetkých parciel, ktoré sú predmetom tohto konania. Podstata vecného bremena je, že ide o právo k cudzej veci, nie k veci, ktorej som vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom. Najvyšší súd jasne konštatoval, že vecné bremeno nemožno zriadiť k spoluvlastníckemu podielu, ale len k celej nehnuteľnosti. Zo samotnej povahy práva užívania nehnuteľnosti vyplýva, že sa jedná o právo, ktoré sa viaže k nehnuteľnosti ako k celku.

14.7 Napriek tvrdeniu, že na predmetné pozemky sa zákon 66/2009 Z.z. nevzťahuje, žalobca nesúhlasí ani s jednorazovou odplatom za vecné bremeno podľa uvedeného zákona a poukázal na rozhodnutie NS SR sp.zn. 3Cdo/2/2021, ktorým Najvyšší súd priznal žalobcovi opakovanú náhradu pri aplikácii citovaného zákona. Žalobca uviedol, že uvedenú žalobu podával aj na základe judikatúry a rozhodnutí súdov v iných skutkovo a právne obdobných veciach, kde bola priznávaná odplata za vecné bremeno ako opakujúca sa náhrada. Mal teda legitímne očakávanie, že súd rozhodne rovnako ako rozhodol v iných skutkovo aj právne obdobných veciach. Odplata za vecné bremeno je vo forme opakujúceho sa plnenia, renty a v tejto súvislosti poukázal na samotnú judikatúru Ústavného súdu SR, a to PL. ÚS 42/2015, uznesenie NS SR 4MCdo/2/2014 z 23.04.2015 a iné, argumentujúce priznanie opakovanej náhrady vychádzajúc z ustanovení zákona 66/2009 Z.z..

14.8 Zároveň namietal, že nemožno počítať premlčaciu dobu nároku za odplatu za zákonné vecné bremeno odo dňa účinnosti zákona 66/2009 Z.z., nakoľko ten o odplate nehovorí vôbec nič. Argumentácia o premlčaní práva od účinnosti zákona je neprípustná a nelogická. Premlčaciu dobu možno počítať až od momentu, keď sa vlastníkom pozemku, teda žalobca, prvýkrát právoplatným rozhodnutím v jeho veci dozvie o tom, že má takýto nárok.

14.9 Rovnako namietal, že vznesená námietka premlčania je v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca a ani jeho právni predchodcovia márne uplynutie premlčacej doby nezavinili, objektívne nemohli vedieť, že si majú požiadať jednorazovú odplatu v trojročnej premlčacej lehote od účinnosti zákona 66/2009 Z.z.. V tomto prípade je priznanie účinkov premlčania voči žalobcovi neprímerane tvrdým postihom. Poukázal na rozhodnutie Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci G. I. L. proti Švédsku z 23.09.1982 týkajúci sa výkladu článku 1 protokolu č. 1 k Európskemu dohovoru o ľudských právach, ktorý chráni právo na pokojné užívanie pozemku. Aj v tomto prípade ide o faktické vyvlastnenie, lebo vlastníkom ostáva iba holé vlastnícke právo. V dôsledku rozhodnutí NS SR, predovšetkým po rozhodnutí z 29.11.2020 sa judikatúra zmenila, že odplata za vecné bremeno podľa zákona 66/2009 Z.z. je jednorazová a premlčacia lehota začína plynúť od účinnosti zákona. Od roku 2020 je výklad zákona v rozpore s cieľom, ktorý sa sledoval prijatím daného zákona a v rozpore s článkom 20 ods. 4 a článkom 1 dodatkového protokolu.

14.10 V neposlednom rade žalobca namietal, že ústavný súd v troch prípadoch prijal na ďalšie konanie ústavné sťažnosti vo veci Park Anička, kde konštatoval, že vidí dôvod na prekonanie skoršej judikatúry najvyšších súdnych autorít o jednorazovej odplate, pretože ani po takmer 16 rokoch od nadobudnutia účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. nebol dosiahnutý jeho účel. Tým bolo prioritne definitívne

usporiadanie vlastníckych vzťahov medzi vlastníkom pozemku a obcou, resp. vyšším územným celkom ako vlastníkom delimitovanej stavby. Účelom daného zákona nebolo zakonzervovanie stavu núteného obmedzenia vlastníckeho práva vlastníka pozemku bez náležitej kompenzácie. V tejto súvislosti poukázal na uznesenie ÚS SR zo 17.06.2025 sp.zn. III. ÚS 360/2025, sp.zn. II. ÚS 402/2025 zo dňa 1. júla 2025 a sp.zn. II. ÚS 369/2025 z 1. júla 2025.

14.11 Z uvedených dôvodov teda navrhol zrušenie napadnutého rozsudku, alternatívne, aby odvolací súd v plnom rozsahu žalobe vyhovel a žalobcovi priznal náhradu trov odvolacieho konania.

15. Odvolanie žalobcu bolo žalovanému doručené dňa 26.08.2025. Ďalšie vyjadrenia v spore doručené neboli.

16. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 Civilného sporového poriadku, ďalej len CSP) prejednal odvolanie žalobcu ako podané včas oprávnenou osobou proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle ustanovenia § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ustanovenia § 379 a § 380 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov (§ 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/, h/ CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné.

17.1 Súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, ak vychádzal zo záveru, že vyvlastňovacie rozhodnutie č. Výst. 9860/2617/84-Go zo dňa 04.01.1985 vydané v rámci právomoci príslušného orgánu k podielom I. H. (PKV č. XX p.č. 217 a 320) nebolo voči právnej predchodkyni žalobcu právne účinné, nakoľko správny orgán nekonal so žijúcou známou dedičkou po známej vlastníčke ale s neznámym dedičom, v dôsledku čoho nesprávne uzavrel, že na základe tohto vyvlastňovacieho rozhodnutia sa nestal vlastníkom dotknutých nehnuteľností štát.

17.2 Z vyššie uvedeného dôvodu súd nezameral dokazovanie na zistenie relevantných skutočností a pri následnom posúdení predmetu sporu z vykonaných dôkazov dospel k predčasným a tým nesprávnym skutkovým a právnym záverom, z ktorých dôvodov bol naplnený žalobcom namietaný odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/, h/ CSP a rozsudok je potrebné preto zrušiť podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b/, c/ CSP.

18.1 Odvolací súd zdôrazňuje, že preskúmanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu) alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy, aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiadna zo sporových strán nenamieta. Otázkou vecnej legitímácie súd skúma ex offa v každom štádiu konania a nedostatok aktívnej či pasívnej vecnej legitímácie bez ďalšieho vždy vedie k zamietnutiu žaloby.

18.2 Pod vecnou legitímáciou, či už aktívnou alebo pasívnou sa vo všeobecnosti v sporovom konaní rozumie oprávnenie alebo povinnosť účastníkov vyplývajúca z hmotného práva. Vecnú legitímáciu má tá sporová strana, ktorej svedčí stav z hmotného práva, teda ktorá je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitímácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitímácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje.

19. Predmetom konania je odplata za užívanie nehnuteľností nad rozsah spoluvlastníckeho podielu žalovaného - vo vzťahu k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. C. zapísaným na

- LV č. XXX - parcela reg. "E" parcelné č. 217, druh pozemku orná pôda o výmere 16759 m<sup>2</sup>, parcela reg. "E" parcelné č. 320, druh pozemku trvalý trávny porast vo výmere 1405 m<sup>2</sup>, podiel žalobcu je 1/160 k celku, teda 113,53 m<sup>2</sup>;

- LV č. XXXX - parcela reg. "E", parcelné č. 240, druh pozemku orná pôda o výmere 13728 m<sup>2</sup>, veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu je 97/7680 a 17/7680 k celku, spolu 19/1280 k celku teda 203,78 m<sup>2</sup>,

- LV č. XXXX- parcela reg. "E", parcelné č. 210, druh pozemku orná pôda vo výmere 14682 m<sup>2</sup>, veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu je 80/7680 k celku teda 152,94 m<sup>2</sup>,

- LV č. XXXX - parcela reg. "E", parcelné č. 334, druh pozemku orná pôda vo výmere 3464 m<sup>2</sup>, veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu je 80/7680 k celku, teda 36,08 m<sup>2</sup>,

ktoré sa nachádzajú v areáli Zoologickej záhrady, ktorej zriaďovateľom je žalovaný, za obdobie od 24.07.2021 do 24.07.2024 vo výške 2,169 €/m<sup>2</sup> ročne: (2,169 €/rok x 506,33 m<sup>2</sup> x 3 roky) rovná sa 3.294,69 €.

20.1 Obrana žalovaného spočívala v tvrdení o nadobudnutí vlastníctva na základe rozhodnutia o vyvlastnení č. Výst. 9860/2617/84-Go zo dňa 04.01.1985 v spojení s účinkami zák. č. 138/1991

Zb. (resp. vydržaním), pričom žalobca tvrdil, že vyvlastňovacie rozhodnutie nikdy nenadobudlo právoplatnosť, nakoľko nebolo prípustné doručovať ho verejnou vyhláškou v zmysle § 24 zák. č. 71/1967 Zb.. Zároveň namietal splnenie podmienok vydržania. Vzhľadom na uvedené bolo potrebné vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX - parcela reg. "E" parcelné č. 217 a č. 320, podiel žalobcu je 1/160 k celku, teda 113,53 m<sup>2</sup> ako prvé preskúmať, komu svedčí vlastnícke právo a ustáliť aktívnu a pasívnu legitimáciu strán sporu.

20.2 Vo vzťahu k ostatným nehnuteľnostiam obrana žalovaného spočívala v tom, že k sporným parcelám vzniklo účinnosťou zák. č. 66/2009 Z.z. zákonné vecné bremeno, náhrada za ktoré patrí tomu, komu ku dňu účinnosti zákona svedčí vlastnícke právo, je jednorazová a teda t.č. premlčaná.

21. Žalobcovi v takomto konaní svedčí aktívna legitimácia vtedy, ak je vlastníkom (resp. podielovým spoluvlastníkom) sporných nehnuteľností a žalovaného možno považovať za pasívne legitimovaného vtedy, ak nie je vlastníkom sporných podielov nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu a užíva ich bez právneho titulu.

22. Vyvlastňovacím rozhodnutím Odboru výstavby ÚPaA Obvodného národného výboru (ako stavebného úradu I. stupňa) č. Výst. 9860/2617/84-Go (ďalej ako vyvlastňovacie rozhodnutie) boli vyvlastnené verejnou vyhláškou v prospech čsl. štátu v správe ZOO Košice nehnuteľnosti v k.ú. C. – C. (okrem iných aj) neznámych dedičov po: H. I. – podiely 18/360 na parc. č. 217 a 320.

23. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že štát sa nikdy nestal vlastníkom dotknutých parciel, pretože došlo k excesu správneho orgánu, ktorý nekonal so žijúcou známou dedičkou (I. B., keď s ňou konal ako s účastníčkou dedičského konania vedenom pod č. D 102/69 po I. H.) po známej vlastníčke I. H., ktorá v čase vydania vyvlastňovacieho rozhodnutia už nežila, ale s neznámym dedičom, a preto nadobúdaci titul - vyvlastňovacie rozhodnutie vo vzťahu k právnej predchodkyňi nemohlo nadobudnúť právne účinky.

24. Pri posudzovaní uvedenej otázky súd konštatoval, že neposudzuje správnosť rozhodnutia správneho orgánu, ale vyvodil následky z nepochybne celkom excesívneho postupu správneho orgánu. Ak sa nekonalo so skutočným vlastníkom a nebolo mu ani doručené rozhodnutie o vyvlastnení, toto rozhodnutie nemohlo voči nemu nadobudnúť právoplatnosť, v dôsledku čoho nemohlo dôjsť v právnom slova zmysle ani k vyvlastneniu nehnuteľnosti.

25.1 Odvolací súd konštatuje, že v zásade pre všetky správne rozhodnutia (vrátane rozhodnutí, v ktorých sú chyby) platí tzv. prezumpcia správnosti. To znamená, že správne rozhodnutie sa považuje za rozhodnutie, ktoré vyvolá právom predpokladané účinky, pokiaľ sa zákonom stanoveným spôsobom nestane neplatným (je zrušené, alebo zmenené). Zároveň súdna prax už ustálila, že prezumpcia správnosti neplatí pre nulitné rozhodnutia, ktoré majú tak závažné chyby, že to spôsobuje ich neexistenciu od samotného začiatku. Nulitné správne rozhodnutie nemôže vyvolať žiadne právne účinky a nikoho žiadnym spôsobom nezaväzuje.

25.2 V zmysle teórie práva sa za nulitný (ničotný) správny akt (paakt) považuje správny akt vydaný absolútne vecne nepríslušným správnym orgánom, z ktorého v tomto dôsledku nevznikajú a ani nemôžu vznikáť žiadne právne účinky, t.j. hľadá sa na neho, ako keby neexistoval (I. ÚS 419/2014-34).

25.3 V rozhodnutí sp.zn. 5Cdo/97/2009 dovolací súd k preskúmateľnosti správnych aktov vychádzal z úvahy, že všeobecné súdy nie sú oprávnené skúmať ich platnosť, či zákonnosť mimo rámca správneho súdnictva, ale zásadne len so zreteľom na to, či išlo o akty ničotné (nulitné, paakty), teda o akty, ktorých vady sú tak závažné (čo do zápornej kvality), že sa neuplatní prezumpcia ich správnosti; na takéto správne akty súdy neprihliadajú ani z nich nevychádzajú (§ 135 ods. 2 O.s.p.). Akty aplikácie práva vydané správnymi orgánmi, ktoré vzhľadom k svojej povahe a závažnosti predstavujú prekážku zamýšľaných (zákonom prezumovaných) právnych účinkov, pri ktorých už nemožno hovoriť, že sa jedná o správny akt, resp. že došlo k jeho vzniku, sú teóriou práva označované za ničotné akty. Právna teória za najčastejšie dôvody ničotnosti právnych aktov označuje 1/vydanie aktu pri zrejmom prekročení právomoci; 2/ nepochybná neurčitosť, nezrozumiteľnosť obsahu aktu, v dôsledku toho jeho nerealizovateľnosť; 3/ absolútna nemožnosť plnenia obsahu aktu; omyl v osobe, či neexistencia adresáta; 4/ vydanie aktu pod nátlakom, či podvodom; 5/ nedostatky podstatných náležitostí aktu a podobne. Z uvedeného vyplýva, že teória práva pri formulovaní dôvodov ničotnosti používa výrazy a formulácie, ktoré je potrebné vykladať vždy s ohľadom na konkrétnu situáciu. Za tejto situácie je potom ničotnosť právneho aktu oprávnený autoritatívne posúdiť (vyložiť) príslušný orgán, ktorým je súd alebo správny orgán. Osobitnými prípadmi sú tzv. paakty, t.j. akty vydané subjektom, ktorý

nemá oprávnenie (právomoc) ich vydávať. Takýto akt nemá žiadne právne účinky. Právomocou sa vo všeobecnosti rozumie schopnosť vydávať normatívne a individuálne právne akty v rámci zverenej kompetencie. Kompetencia je zákonom vymedzený okruh spoločenských vzťahov zverených do právomoci príslušného orgánu.

26.1 Z mnohých rozhodnutí tiež vyplýva, že všeobecné súdy sú oprávnené (a povinné) skúmať (okrem toho, či správny akt nie je tzv. paaktom- nulitným aktom), aj to, či tento akt nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť. Možno poukázať na judikát R 220/1950 Zbierky rozhodnutí československých súdov, z ktorého vyplýva, že „súd nie je oprávnený skúmať meritórnu správnosť správneho aktu, ale z aktu samého skúma, či ide o správny akt (na rozdiel od tzv. pseudoaktu), či je vydaný v medziach právomoci dotyčného úradu a či je právoplatný alebo vykonateľný“.

26.2 Najvyšší súd SR aj v rozsudku sp.zn. 4Cdo/123/2003 konštatoval, že mimo rámec správneho súdnictva všeobecný súd nie je oprávnený skúmať vecnú správnosť správneho aktu; môže ho preskúmavať len so zreteľom na to, či ide o akt nulitný (ničotný) vydaný tzv. absolútne vecne nepríslušným správnym orgánom, z ktorého nevznikajú žiadne právne následky (na rozdiel od aktu neplatného, pri ktorom sa uplatní prezumpcia jeho správnosti až do doby zrušenia jeho účinkov zrušením alebo zmenením) a okrem povinnosť skúmať, či predpokladaný správny akt vôbec je správnym aktom (či nie je paaktom) a či ide o akt vydaný v medziach právomoci príslušného orgánu, sú súdy rovnako povinné zaoberať sa tým, či správny akt nadobudol právoplatnosť a či je vykonateľný (R 220/1950 Zbierky rozhodnutí československých súdov).

26.3 Aj v rozhodnutí NS SR sp.zn. 1Cdo/3/2003 dovolací súd SR konštatoval, že „všeobecné súdy sú oprávnené skúmať, či správny akt je vôbec správnym aktom, či nejde o akt ničotný, či nadobudol právoplatnosť a či je vykonateľný“.

26.4 Podobne NS SR v rozsudku sp.zn. 5Cdo/157/2007 zo dňa 14.10.2008 k preskúmateľnosti správnych aktov uviedol, že všeobecné súdy nie sú oprávnené skúmať ich platnosť či zákonnosť (nejde totiž o právny úkon) mimo rámca správneho súdnictva, ale zásadne len so zreteľom na to, či išlo o akty nulitné (ničotné), teda o akty, ktorých vady sú tak závažné (čo do zápornej kvality vady), že sa neuplatní prezumpcia ich správnosti. Také akty nevyžadujú zvláštny proces na odstránenie vady (alebo aktov samých), ale nikto ich nemusí rešpektovať a od začiatku sa na ne hľadí ako na akty neexistujúce. Mimo povinnosť skúmať, či predpokladaný správny akt vôbec je správnym aktom (či nie je paaktom) a či ide o akt vydaný v medziach právomoci príslušného orgánu, sú súdy rovnako povinné zaoberať sa tým, či správny akt nadobudol právoplatnosť a či je vykonateľný. Pri kategórii aktov, ktoré sú len vecne chybné alebo nezákonné platí prezumpcia ich správnosti, pokiaľ nie sú vymedzeným postupom opravené alebo zrušené a musia byť považované za bezchybné, majú právne účinky a sú pre súdy v zmysle § 135 ods. 2 O.s.p. záväzné.

26.5 Aj v rozhodnutí NS SR sp.zn. 3Cdo/263/2018 Najvyšší súd SR konštatoval, že napriek viacerým odlišnostiam aj vo veci určenia vlastníctva možno zohľadniť závery vyslovené v konaní sp.zn. 3Cdo/96/98, že právne účinky, ktoré zákon s vyvlastnením spája, nemôže privodiť vyvlastňovacie konanie, ktoré prebehlo v rozpore so zákonom; teda že v prípade protizákonného vyvlastňovacieho konania alebo rozhodnutia nemožno týmto priznať potrebné právne účinky len s poukazom na nevyužitie opravných prostriedkov, ktorými by sa prípadne šlo proti stavu nezákonnosti brániť a že rozhodnutím správneho orgánu o vyvlastnení, ktorému (s poukazom na uvedené vyššie) nejde priznať potrebné právne účinky, nie je súd viazaný a nie je z neho ani (bez ďalšieho) povinný vychádzať, resp. naň prihliadať. Dovolací súd považoval za odklon od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, pokiaľ súdy nižšej inštancie vychádzali z možnosti priznania účinkov aj rozhodnutiu o vyvlastnení s pochybnou právoplatnosťou. Dovolací súd považoval za použiteľný aj na rozhodnutia správnych orgánov prinajmenšom za pomoci argumentu právnej logiky „a maiori ad minus“ (od väčšieho k menšiemu) uznesenie Veľkého senátu zo 7. októbra 2020 sp.zn. 1 V Cdo/6/2019 s právnou vetou „súd je oprávnený posúdiť, kedy“ (rozumej teda aj, či) „nadobudlo súdne rozhodnutie v inej veci právoplatnosť; pri posúdení tejto otázky nie je viazaný vyznačenou doložkou právoplatnosti. Pri posudzovaní správnosti údajov vyznačených v doložke nie je obmedzený žiadnou lehotou“.

26.6 Podobne v rozhodnutí sp.zn. 6Cdo/77/2023 dovolací súd konštatuje, že civilný súd môže skúmať, či správny akt nie je nulitný a či nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/157/2007, v ktorom Najvyšší súd SR konštatoval, že mimo rámca správneho súdnictva nie je občianskoprávny súd oprávnený skúmať ani platnosť ani zákonnosť správnych aktov a v prípadoch, v ktorých je to potrebné, skúma iba to, či ide vôbec o správny akt a (a nie paakt) vydaný v medziach právomoci príslušného orgánu, ktorý je právoplatný a 7 vykonateľný. Mimo povinnosť skúmať, či predpokladaný správny akt vôbec je správnym aktom, (či nie je paaktom),

a či ide o akt vydaný v medziach právomoci príslušného orgánu, sú súdy rovnako povinné zaoberať sa tým, či správny akt nadobudol právoplatnosť, a či je vykonateľný. Pri kategórii aktov, ktoré sú len vecne chybné alebo nezákonné platí prezumpcia ich správnosti; pokiaľ takéto akty nie sú vymedzeným postupom opravené alebo zrušené a musia byť považované za bezchybné, majú právne účinky a sú pre súdy záväzné. Na tomto názore zotrval dovolací súd aj v ďalších rozhodnutiach (3Cdo/12/2016, 5Cdo/97/2009, 4Cdo/86/2020). Dovolací súd poznamenal, že obdobný názor zaujal aj Ústavný súd SR v náleze sp. zn. II. ÚS 145/2019 z 30. januára 2020.

27.1 Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že všeobecný súd okrem skúmania, či správny akt je nulitný, je oprávnený a povinný skúmať aj to, či tento akt nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť, teda je oprávnený skúmať aj iné dôvody, v dôsledku ktorých tento akt nemohol nadobudnúť žiadne účinky (nemohol vyvolať následky, ktoré s ním zákon spája).

27.2 Súdna prax však nie je jednotná v ustálení, aké kritériá (vady) môže všeobecný súd skúmať pri posudzovaní ne/nadobudnutia účinkov správneho aktu, t.j. či môže pri skúmaní, či ide o paakt okrem otázky, či rozhodnutie bolo vydané oprávneným orgánom, môže posudzovať aj iné kritériá, a ak áno, aké a rovnako nie sú ustálené kritériá, ktoré môže súd preskúmať pri riešení otázky, či rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť.

28. Podľa odvolacieho súdu súd prvej inštancie neprekročil svoje právomoci, keď skúmal, či predmetné vyvlastňovacie rozhodnutie nadobudlo právne účinky, avšak pri posúdení tejto otázky dospel k nesprávnym právnym záverom.

29.1 Odvolací súd upriamuje pozornosť súdu prvej inštancie na jedno z najnovších rozhodnutí, na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/36/2024 zo dňa 17. júna 2025, v ktorom správny orgán konal s neznámymi dedičmi, ktorým ustanovil opatrovníka napriek tomu, že boli známi a neboli splnené podmienky na ustanovenie opatrovníka, t.j. riešil následky žalobcom namietanej vady správneho (vyvlastňovacieho) konania.

29.2 Ako prvý dovolací súd riešil otázku, či „bol odvolací súd, v rámci svojej preskúmvanej právomoci všeobecného súdu, oprávnený skúmať otázku nulity vyvlastňovacieho (správneho) rozhodnutia aj z iných kritérií, než z pohľadu, či takéto rozhodnutie vydal na to oprávnený orgán (t.j. či tento mal právomoc na jej vydanie)“, keďže východiskovou premisou napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu, na základe ktorej verifikoval zamietnutie žaloby žalobcu o určenie vlastníckeho práva, je konštatovanie, že rozhodnutie príslušného stavebného úradu o vyvlastnení bolo nulitným aktom, a preto sa štát nikdy nestal vlastníkom žalovaných nehnuteľností (ktoré potom nemohli prejsť do vlastníctva žalobcu podľa zák. č. 138/1991 Zb.). Najvyšší súd dospel k záveru, že nemožno na vyvlastňovacie rozhodnutie nahliadať ako na nulitný správny akt (paakt) a nebrať naň zreteľ, keďže ho vydal správny orgán na to oprávnený, (t.j. obvodný národný výbor Košice ako stavebný úrad), a to na podklade v tom čase účinného stavebného poriadku (zák. č. 50/1976 Zb.), súd mohol vyvlastňovacie rozhodnutie preskúmať len z hľadiska existencie právomoci správneho orgánu na jeho vydanie v súlade s v tej dobe účinnými právnymi predpismi, nie však jeho zákonnosť, resp. vecnú správnosť (čo je úloha správneho súdnictva).

29.3 Zároveň sa vyjadril k preskúmvaniu postupu správneho orgánu pri doručovaní rozhodnutia dedičom, ktorých považoval za neznámych napriek tomu, že boli v dedičskom konaní známi (rovnako ako v preskúmvanom prípade). V danom prípade stavebný úrad za účastníka vyvlastňovacieho konania neoznačil mŕtvu osobu, ale (stavebnému úradu neznámych) dedičov po nej (vyvlastňovacie rozhodnutie tak nebolo vydané voči osobe, ktorá by bola v čase jeho vydania už nebohá, ale voči existujúcim (hoci neznámy) osobám (dedičom)). K námietke žalovaných, že rozhodnutie obvodného národného výboru ako stavebného úradu nebolo právnomu predchodcovi žalovaných riadne doručené, a preto nemohlo nadobudnúť právoplatnosť, dovolací súd uviedol, že na doručenie tohto rozhodnutia postačovalo doručenie verejnou vyhláškou. Doručovanie rozhodnutí o vyvlastnení bolo v rozhodnej dobe (t. j. v dobe vydania vyvlastňovacieho rozhodnutia, pozn.) upravené v § 24 až § 26 zák. č. 71/1967 Zb. v spojení s § 140 zák. č. 50/1976 Zb. (stavebného zákona), ktoré pripúšťali doručenie tohto rozhodnutia (aj keď bol proti nemu prípustný opravný prostriedok) aj verejnou vyhláškou v prípadoch, ak účastníci konania alebo ich pobyt nebol právnomu orgánu známy. Pod pojmom účastník, ktorý nie je právnomu orgánu známy, rozumieme osobu, ktorá má určitý konkrétny právny vzťah k prerokúvanej veci, správny orgán o jej existencii vie, avšak nepozná žiadne identifikačné znaky tejto osoby. Naproti tomu účastníkom konania, ktorého pobyt nie je známy, je taký účastník, ktorý je v správnom konaní identifikovaný, avšak napriek vykonanému prešetreniu sa nepodarilo zistiť miesto jeho pobytu. V oboch týchto prípadoch nastáva iba právna fikcia doručenia, pretože v skutočnosti k

doručeniu predpísaným spôsobom nedošlo. Ak má takýto účastník ustanoveného opatrovníka, správny orgán je povinný písomnosť doručiť tomuto opatrovníkovi. Ďalšiu skupinu prípadov, v ktorých sa ako forma doručenia využívala verejná vyhláška, boli prípady, o ktorých tak ustanovoval osobitný predpis. Išlo najmä o prípady s veľkým počtom účastníkov. V týchto prípadoch by doručenie do vlastných rúk bolo často technicky náročné, ekonomicky nákladné a konečný efekt by nemusel zodpovedať vynaloženému úsiliu. Doručenie verejnou vyhláškou sa uskutočňovalo tak, že písomnosť sa vyvesila na úradnej tabuli správneho orgánu, ktorý mal písomnosť doručiť. Po uplynutí lehoty určenej na vyvesenie správny orgán verejnú vyhlášku uložil do spisu. Z formálneho hľadiska verejná vyhláška opatrená úradným záznamom o dni, kedy bola vyvesená a sňatá, sa stávala súčasťou spisu o príslušnom konaní obdobne ako doručienka.

29.4 V danej (dovolacím súdom preskúmanej) veci z vyvlastňovacieho rozhodnutia vyplynulo, že pri konkrétnom spoluvlastníkovi (ohľadne žalovanej parc.) je uvedené „neznámi dedičia po“. Z uvedeného podľa dovolacieho súdu vyplýva, že konajúci stavebný úrad síce poznal pôvodného vlastníka pozemkov, avšak už nepoznal dedičov po ňom. Je potom zrejmé, že z pohľadu doručovania písomností (§ 26 zák. č. 71/1967 Zb.) išlo o „účastníkov konania, ktorých pobyt nebol správne orgánu známy“, keďže (ako bolo uvedené vyššie) pod takýmto účastníkom správneho konania bolo potrebné rozumieť osobu, ktorá má určitý konkrétny právny vzťah k prerokovanej veci, správny orgán o jej existencii vie, avšak nepozná žiadne identifikačné znaky tejto osoby. Správny orgán v čase vydania vyvlastňovacieho rozhodnutia teda síce vedel, že vlastníkami predmetnej parcely sú dedičia po zomrelom pôvodnom vlastníkovi, avšak týchto už nevedel identifikovať. Práve pre takéto prípady potom Správny poriadok upravoval doručovanie písomností verejnou vyhláškou. Vzhľadom na uvedené podľa najvyššieho súdu možno konštatovať, že k zániku vlastníckeho práva právnych predchodcov žalovaných k sporným nehnuteľnostiam a k ich prechodu na štát došlo na základe a v medziach v rozhodnom čase účinných zákonov (podľa § 135 Občianskeho zákonníka právoplatnosťou rozhodnutia štátneho orgánu), pričom obvodný národný výbor ako správny orgán rozhodol o splnení podmienok pre ich vyvlastnenie v medziach svojej právomoci s konečnou platnosťou. Uvedené rozhodnutie bolo doručené verejnou vyhláškou, čo postačovalo na nadobudnutie právoplatnosti, takže v danom prípade nemôže byť spor o tom, že dotknuté vyvlastňovacie rozhodnutie nie je paaktom. Súčasne je potrebné konštatovať, že v konaní o určovacej žalobe nie je prípustné preskúmať hmotnoprávne podmienky konštitutívneho rozhodnutia správneho orgánu alebo konanie, ktoré tomuto konaniu predchádzalo, pretože by išlo o neoprávnený zásah do právomoci správnych orgánov a správnych súdov.

30.1 Odvolací súd poukazuje na to, že v tu prejednávanej veci žalovaný tvrdí svoje vlastnícke právo na základe rovnakých skutkových okolností (rozhodnutia o vyvlastnení v spojení s prechodom na základe zákona č. 138/1991 Zb.) a žalobca spochybňuje účinky vyvlastňovacieho rozhodnutia k podielom I. H. z dôvodov, aké boli predmetom úvah najvyššieho súdu vo veci sp.zn. 8Cdo/36/2024.

30.2 Vo vzťahu k podielom I. H. správne konanie prebiehalo a vyvlastňovacie rozhodnutie bolo vydané voči žijúcim osobám - neznámym dedičom po poslednom pozemkovom vlastníkovi. Preto podľa odvolacieho súdu právny názor Najvyššieho súdu SR vyslovený v uznesení sp. zn. 8Cdo/36/2024 zo dňa 17. júna 2025 je plne aplikovateľný aj na preskúmaný prípad. Nemožno preto považovať za správny záver súdu prvej inštancie o neúčinnosti vyvlastňovacieho rozhodnutia z dôvodu, že správny orgán konal s neznámymi dedičmi, napriek tomu, že boli známi a vyvlastňovacie rozhodnutie doručoval verejnou vyhláškou.

31. Vyvlastňovacie rozhodnutie bolo vydané orgánom na to podľa zákona oprávneným a v medziach jeho právomoci, je právoplatné a vykonateľné, preto ho treba považovať za právne perfektné, a to bez ohľadu na prípadnú vecnú nesprávnosť, ktorá nemôže byť skúmaná všeobecným súdom; u predmetného rozhodnutia platí, že sa prezumuje jeho správnosť. Keďže vyvlastňovacie rozhodnutie vydal správny orgán na to oprávnený, a to na podklade v tom čase účinného stavebného poriadku, nemožno dospieť k záveru, že toto rozhodnutie nenadobudlo účinky.

32. U pozemnoknižného vlastníka I. H. správny orgán konal s neznámymi dedičmi po nej. Rozhodnutie doručoval verejnou vyhláškou, ktorá forma doručovania postačovala a nemusel byť neznámy dedičom ustanovený opatrovník. Správnosť takéhoto postupu všeobecný súd nemôže preskúmať. Preto pokiaľ súd prvej inštancie dospel k záveru, že štát sa nestal na základe vyvlastňovacieho rozhodnutia vlastníkom dotknutej nehnuteľnosti, vychádza jeho rozhodnutie z nesprávneho právneho záveru. Vzhľadom na vyššie uvedené záver je bez právneho významu konštatácia súdu, že žalovaný

nepreukázal ustanovenie opatrovníka neznámym dedičom po A. Štofkovej a ani doručenie rozhodnutia o vyvlastnení opatrovníkovi.

33. Odvolací súd dopĺňa, že ak žalovanému svedčil po štáte titul nadobudnutia vlastníckeho práva k podielom po I. H., a týmto je zákon č. 138/1991 Zb., uvedené (nadobudnutie vlastníckeho práva mestom na základe zák. č. 138/1991 Zb.) nebránilo tomu, že dotknuté nehnuteľnosti mohol vydržať žalobca (ako vyplýva z vyššie citovaného uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/36/2024). Touto otázkou sa však súd doposiaľ nezaoberal a nebola predmetom vykonaného dokazovania, strany sporu nemali možnosť sa k tejto otázke vyjadriť a navrhnúť dôkazy, keďže boli skúmané podmienky pre nadobudnutie vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam vydržaním na strane žalovaného.

34. Zároveň odvolací súd poukazuje na to, že žalobca si uplatnil svoj nárok aj vo vzťahu k nehnuteľnostiam, na ktoré sa vyvlastňovacie rozhodnutie nevzťahovalo, preto tento nárok je potrebné posúdiť osobitne. Vlastnícke právo pôvodnej vlastníčky tu neprešlo na štát. Vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam (LV č. XXXX - parcela reg. "E", č. 240, podiel žalobcu je 97/7680 a 17/7680 k celku, spolu 19/1280 k celku teda 203,78 m<sup>2</sup>, LV č. XXXX- parcela reg. "E", č. 210, podiel žalobcu je 80/7680 k celku teda 152,94 m<sup>2</sup>, LV č. XXXX - parcela reg. "E", č. 334, podiel žalobcu je 80/7680 k celku, teda 36,08 m<sup>2</sup>), ktoré sa nachádzajú v areáli Zoologickej záhrady, ktorej zriaďovateľom je žalovaný, žalovaný tvrdil, že k sporným nehnuteľnostiam mu účinnosťou zák. č. 66/2009 Z.z. vzniklo zákonné vecné bremeno, náhrada za ktoré je jednorazová a t.č. premlčaná.

35. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že ku dňu účinnosti zák. č. 66/2009 Z.z. ZOO Košice, ktorej zriaďovateľom je žalovaný, disponovala podnikateľským oprávnením, avšak nebola zriadená na účely podnikania ako obchodná spoločnosť – podnikateľský subjekt. Konštatoval, že podnikateľská činnosť je len doplnkovým zdrojom príjmu a nestotožnil sa so záverom, že by doplnková aktivita podnikateľského charakteru mala určovať, na čo slúžia pozemky a negovať hlavnú činnosť ZOO vymedzenú zriaďovacou listinou.

36. Aplikáciu zákona č. 66/2009 Z.z. a posudzovanie žalobou uplatneného nároku ako náhrady za zákonné vecné bremeno, ktorá je jednorazová a premlčala sa v lehote troch rokov od jeho účinnosti na pozemky nachádzajúce sa v areáli ZOO by vylučovalo ust. § 1 ods. 3 zákona č. 66/2009 Z.z., v zmysle ktorého sa tento zákon nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely (odkaz na § 2 Obchodného zákonníka).

37. Správne preto súd prvej inštancie skúmal, či ZOO Košice ku dňu účinnosti zák. č. 66/2009 Z.z. (t.j. k 01.07.2009) slúžilo na podnikanie, avšak odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie svoje dokazovanie nezamerlal na zistenie relevantných skutočností a z vykonaných dôkazov dospel k predčasným a tým nesprávnym skutkovým a právnym záverom.

38. Podľa ust. § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka podnikaním sa rozumie sústavná činnosť vykonávaná samostatne podnikateľom vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť za účelom dosiahnutia zisku alebo na účel dosiahnutia merateľného pozitívneho sociálneho vplyvu, ak ide o hospodársku činnosť registrovaného sociálneho podniku podľa osobitného predpisu.

39. Podnikateľom je osoba zapísaná v obchodnom registri (právnické osoby a fyzické osoby), osoba ktorá podniká na základe živnostenského oprávnenia, alebo iného než živnostenského oprávnenia podľa osobitných predpisov, prípadne fyzická osoba, ktorá vykonáva poľnohospodársku výrobu a je zapísaná do evidencie podľa osobitného predpisu (§ 2 ods. 2 Obchodného zákonníka).

40. Ako vyplýva z vyššie citovaného zákonného ustanovenia, vymedzenie pojmu podnikanie úzko súvisí s pojmom podnikateľ, lebo podnikanie je definované ako činnosť vykonávaná podnikateľom. Znamená to, že podnikateľskú činnosť, t.j. podnikat' môže len podnikateľ v zmysle § 2 ods. 2 Obchodného zákonníka, teda ten, kto je na to oprávnený.

41.1 Podnikaním je podľa Obchodného zákonníka len taká činnosť, ktorú vykonáva podnikateľ a zároveň kumulatívne spĺňa všetky znaky, ktoré požaduje zákon, teda tie, ktoré sú taxatívne vymedzené v § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka. Sú to: samostatnosť, sústavnosť, uskutočňovanie vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a za účelom dosiahnutia zisku.

41.2 Samostatnosť pri výkone podnikateľskej činnosti treba chápať v tom zmysle, že podnikateľ sám rozhoduje o spôsobe a formách svojej podnikateľskej činnosti, nie je teda podriadený inému subjektu, ktorého príkazy musí plniť.

41.3 Sústavnosť podnikania nemožno vykladať reštriktívne, napr. tak, že by malo ísť o nepretržitú podnikateľskú činnosť. Kritérium sústavnosti spĺňa aj sezónna činnosť, prípadne činnosť, ktorú podnikateľ na určitý čas preruší a znovu v nej pokračuje. Dôležité je, aby úmyslom podnikateľa bolo vykonávať túto činnosť opakovane. Požiadavka sústavnosti vylučuje z podnikateľskej činnosti takú činnosť, ktorá sa vykonáva náhodne, výnimočne, prípadne príležitostne.

41.4 Podnikateľ koná vo svojom mene vtedy, keď nekoná v mene niekoho iného. Nie je podmienkou, aby konal osobne, ale osoba, ktorá za neho koná, musí konať v mene podnikateľa. Podnikateľ podniká pod vlastným menom, keď podniká pod obchodným menom. Obchodným menom sa rozumie názov, pod ktorým podnikateľ vykonáva právne úkony pri svojej podnikateľskej činnosti.

41.5 Podnikateľ vykonáva podnikateľskú činnosť na vlastnú zodpovednosť vtedy, keď za jeho podnikanie nezodpovedá nikto iný. Vlastná zodpovednosť podnikateľa je logickým dôsledkom toho, že podnikateľská činnosť je vykonávaná samostatne a pod vlastným menom podnikateľa. To znamená, že konanie podnikateľa zaväzuje jeho samého, a preto podnikateľ musí niesť aj vlastnú zodpovednosť za porušenie povinností, ktoré na seba prevzal.

41.6 Podnikateľská činnosť je vykonávaná za účelom dosiahnutia zisku vtedy, keď hlavným účelom podnikania je dosiahnutie zisku (majetkového prospechu). Podnikateľ teda podniká preto, aby dosiahol zisk. Z hľadiska posúdenia tohto znaku podnikateľskej činnosti nie je rozhodujúce, či zisk bol skutočne dosiahnutý. Dôležitý je cieľ podnikateľskej činnosti, teda to, či podnikateľ vyvíjal činnosť s úmyslom dosiahnuť zisk. Za zisk možno považovať akýkoľvek majetkový prospech.

42. Súd prvej inštancie neskúmal dôsledne jednotlivé znaky charakterizujúce podnikanie, a to vo všeobecnosti, ako ani aplikujúc ich na prejednávaný spor.

43. Odvolací súd nepopiera, že mesto Košice realizovalo výstavbu ZOO Košice za účelom uspokojovania verejných potrieb, a nepopiera ani jej základné poslanie týkajúce sa ochrany druhov, budovania povedomia verejnosti o biodiverzite a vzdelávaní k ochrane prírody, avšak tieto potreby sa následne zabezpečovali prostredníctvom ním zriadenej príspevkovej organizácie ako podnikateľa v zmysle ust. § 2 ods. 2 písm. b/ Obchodného zákonníka, ktorému Zmluvou o výkone správy zo dňa 22.12.2008 zverilo celý objekt ZOO Košice.

44. Z hľadiska posúdenia, či k pozemkom v areáli ZOO Košice vzniklo vecné bremeno v zmysle zákona č. 66/2009 Z.z., je rozhodujúce, či stavba slúžila na podnikanie v čase nadobudnutia jeho účinnosti, t.j. 01.07.2009, keďže k vzniku vecného bremena došlo týmto dňom v prípade splnenia všetkých zákonných podmienok.

45. Odvolací súd nespochybňuje, že je potrebné vziať na zreteľ to, kedy a za akým účelom bola ZOO Košice v minulosti zriadená. Účel a charakter ZOO vymedzuje síce zák. č. 543/2002 Z.z. v ust. § 44 tak ako uviedol súd prvej inštancie, avšak pre posúdenie otázky vzniku vecného bremena na sporných pozemkoch je potrebné vychádzať z ust. § 1 ods. 3 zák. č. 66/2009 Z.z., ktorý definuje, na usporiadanie ktorých vlastníckych vzťahov sa tento zákon nevzťahuje a to tak, že tento zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely. To, či stavby, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch ohľadne ktorých ne/vzniklo zákonné vecné bremeno, slúžia na podnikateľské účely, bolo preto potrebné posúdiť z hľadiska ust. § 2 Obchodného zákonníka, na ktoré ustanovenie citované znenie zákona odkazuje, a nie z hľadiska toho, aký účel a charakter ZOO napĺňa.

46. Z výpisu z registra organizácii Štatistického úradu SR vyplynulo, že ZOO Košice vznikla 01.01.1980, má postavenie príspevkovej organizácie s hlavným predmetom činnosti botanických a zoologických záhrad a prírodných rezervácií, je vlastníctvom územnej samosprávy.

47. Odvolací súd konštatuje, že právna forma zriadenia subjektu (t.j. forma príspevkovej organizácie) nebráni tomuto subjektu výkon podnikateľskej činnosti, naopak z ust. § 21, § 24 a § 28 zák. č. 523/2004 Z.z. vyplýva, že príspevková organizácia môže so súhlasom zriaďovateľa vykonávať podnikateľskú činnosť.

48. Vymedzenie podnikateľskej činnosti nie je v rozpore s účelom jej zriadenia, naopak dopĺňa ho, avšak zák. č. 66/2009 Z.z. nedefinuje podmienku, že podnikateľská činnosť sa musí vzťahovať na hlavný predmet podnikania. Rozhodné je iba zistenie, či subjekt, ktorý využíva stavby postavené na cudzích pozemkoch, ku dňu účinnosti zákona vykonáva podnikateľskú činnosť.

49. Úlohou súdu prvej inštancie bude preto opätovne vyhodnotiť, vychádzajúc z jednotlivých kritérií charakterizujúcich podnikanie v § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka, či ku dňu účinnosti zák. č. 66/2009 Z.z. t.j. k 01.07.2009 ZOO Košice spĺňala všetky znaky podnikateľskej činnosti, a teda, či ku dňu 01.07.2009 ne/vzniklo žalovanému k sporným nehnuteľnostiam vecné bremeno alebo vychádzajúc z ust. § 1 ods. 3 cit. zákona pripadá do úvahy výnimka, kedy sa tento zákon nepoužije.

50. Ak súd dospeje k záveru, že na prejednávany spor je potrebné aplikovať ustanovenia zák. č. 66/2009 Z.z., (teda že výnimka v § 1 ods. 3 sa neaplikuje), opätovne sa vyporiada s námietkou žalobcu, že ZOO nie je stavbou povolenou podľa platných právnych predpisov. Svoje závery vyvodí zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaného dokazovania, nielen poukazom a citáciou obsahu iného rozhodnutia, ktorého obsah ani nebol predmetom dokazovania.

51. Zároveň súd (ak to bude potrebné) posúdi aj otázku splynutia práv a povinností súvisiacich so vznikom vecného bremena podľa zák. č. 66/2009 Z.z., pričom sa vysporiada aj s argumentáciou žalobcu namietanou v odvolaní.

52. K záverom súdu prvej inštancie, že vychádzajúc z rozhodovacej praxe najvyššieho súdu náhrada za zriadenie vecného bremena podľa zák. č. 66/2009 Z.z. má charakter jednorazovej odplaty a premlčuje sa v trojročnej premlčacej lehote, pričom náhrada patrí tomu, kto bol ku dňu účinnosti zákona evidovaným vlastníkom odvolací súd obiter dictum poznamenáva, že aj keby bol nárok žalobcu posúdený ako náhrada za zriadené vecné bremeno podľa zák. č. 66/2009 Z.z., patrila by žalobcovi finančná náhrada za vecné bremeno.

53. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na to, že bolo prijaté uznesenie pléna ÚS SR sp. zn. PL.ÚS 12/2025 zo dňa 28.05.2025, ktorým síce bol odmietnutý návrh na vyslovenie nesúladu § 2 a § 4 zák. 66/2009 Z.z. s ústavou z dôvodu absencie ústavnoprávnej argumentácie, avšak v bode 24 ústavný súd uviedol: Navrhovateľ vyslovil názor, že považuje za nespravodlivé, ak by žalobcovi nebola priznaná náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva len z dôvodu, že by pri zákonom vecnom bremene bola náhrada jednorazovej povahy. Podľa ústavného súdu nemôže byť dôvodom na podanie návrhu na nesúlad právnych predpisov nesúhlas navrhovateľa (v pozícii konajúceho súdu) so spôsobom interpretácie dotknutých právnych noriem inými súdmi, hoci aj v rozhodnutiach s precedentným dopadom na posudzovaný spor (čl. 2 ods. 2 základných princípov CSP). Ani ustálená súdna prax nie je nemenná a odklon od nej je možný (s povinnosťou dôkladného a presvedčivého odôvodnenia, § 220 ods. 3 CSP). Evolutívny vývoj judikatúry nie je v rozpore s riadnym výkonom spravodlivosti (podobne Európsky súd pre ľudské práva v rozsudku Veľkej komory z 20. októbra 2011, J. G. a B. G. v. Turecko, č. 13279/05, ods. 58) a môže byť odôvodnený aj zmenou sociálnych alebo ekonomických pomerov alebo inými okolnosťami, ktoré môžu ospravedlniť rozdielny prístup k spôsobu vyvažovania dotknutých práv účastníkov právneho vzťahu. V spore, z ktorého vyšiel prejednávany návrh, môže byť okolnosťou odôvodňujúcou prekonanie skoršej judikatúry najvyšších súdnych autorít fakt, že ani po takmer 16 rokoch od nadobudnutia účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. nebol dosiahnutý jeho účel. Tým bolo prioritne definitívne usporiadanie vlastníckych vzťahov medzi vlastníkom pozemku a obcou, resp. vyšším územným celkom, ako vlastníkom delimitovanej stavby, a to zákonom predpokladanými nástrojmi (§ 2 ods. 1 a 2 zákona), a nie ďalšie fakticky časovo neurčité (do vykonania pozemkových úprav) zakonzervovanie stavu núteného obmedzenia vlastníckeho práva vlastníka pozemku bez náležitej kompenzácie.

54. Z vyššie uvedených názorov pléna vychádza rozhodnutie ÚS SR sp. zn. II. ÚS 369/2025 zo dňa 24. septembra 2025. V uvedenom náleze ústavný súd uvádza nasledovné: 14. Vlastníci dotknutí zákonnými (normatívnymi) obmedzeniami nesmú byť nútení znášať neprimerané bremeno vo verejnom záujme, a preto priznanie náhrady v samostatnom konaní musí zabezpečiť, že nie je ochrana ich práv iluzórnou a v neprimeranom nepomere k ochrane verejného záujmu, teda je podmienkou a predpokladom nastolenia spravodlivej rovnováhy. 15. Sťažovatelia nie sú prví, ktorí namietajú nespravodlivosť výkladu zákona č. 66/2009 Z.z. zo strany všeobecných súdov, ktorá má byť spôsobená nesprávnym uchopením (a

pochopením) zmyslu a účelu zákona č. 66/2009 Z.z. a vecného bremena podľa § 4 ods. 1 tohto zákona. Sťažovateľmi namietané nesprávne právne posúdenie má v tomto prípade celkom zrejmy ústavnoprávny rozmer a otázka, či je výklad všeobecných súdov ústavne konformným výkladom, je otázkou, ktorej zodpovedanie je zásadné nielen pre sťažovateľov vo vzťahu k napadnutému konaniu, ale aj pre iných vlastníkov pozemkov, ktorí sú týmto vecným bremenom obmedzovaní na vlastníckom práve. 16. V spore, z ktorého vyšiel prejednávany návrh, môže byť okolnosťou odôvodňujúcou prekonanie skoršej judikatúry najvyšších súdnych autorít fakt, že ani po takmer 16 rokoch od nadobudnutia účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. nebol dosiahnutý jeho účel. Tým bolo prioritne definitívne usporiadanie vlastníckych vzťahov medzi vlastníkom pozemku a obcou, resp. vyšším územným celkom ako vlastníkom delimitovanej stavby, a to zákonom predpokladanými nástrojmi (§ 2 ods. 1 a 2 zákona), a nie ďalšie fakticky časovo neurčité (do vykonania pozemkových úprav) zakonzervovanie stavu núteného obmedzenia vlastníckeho práva vlastníka pozemku bez náležitej kompenzácie. 17. Právny stav nastolený doterajšou judikatúrou a výkladom dotknutých právnych noriem nie je naďalej ústavne udržateľný. Sťažovatelia ako vlastníci pozemkov nedisponujú žiadnym z oprávnení vlastníka (nuda proprietas), ktoré tvoria obsah vlastníckeho práva v dôsledku dotknutej právnej úpravy a jej konštantného výkladu všeobecnými súdmi o nároku len na jednorazovú odmenu (navyše premlčateľnú v kontraste s nepremlčateľným vlastníckym právom), ktorú nemožno považovať za primeranú pre časové obdobie obmedzenia 16 rokov, za ktoré malo dôjsť k vysporiadaniu práv zmluvne. Bremeno kladené na vlastníkov z dôvodu verejného záujmu je tak neprimerané a nezodpovedá požiadavkám proporcionality. Jediným dôvodom hraničnej ústavnej akceptovateľnosti dosiaľ bola dočasnosť tohto riešenia, ktorá však nevyvíjala tlak na mestá a obce pristúpiť k zmluvnému riešeniu nežiaduceho stavu. Len opakovaná náhrada blížiac sa k trhovej hodnote môže predstavovať nastolenie spravodlivej rovnováhy medzi potrebami verejného záujmu a vlastníckym právom sťažovateľov, teda viesť k ústavne aprobovateľnému stavu v právnom štáte. 18. Na prvý pohľad by sa mohlo zdať, že súdy vo veci sťažovateľov nemohli porušiť ich právo na súdnu ochranu, keď pri rozhodovaní vychádzali z (už) ustálenej rozhodovacej praxe najvyššieho súdu. Bolo by možné uznať, že nemôže ísť o rozhodnutie zjavne nesprávne. Súdy sú však vždy povinné zvažovať, či je ustálená rozhodovacia prax, ktorú zvažujú v okolnostiach konkrétnej veci aplikovať, na vec priliehavá, teda či sú okolnosti natoľko podobné, že umožňujú vo veci urobiť rovnaký právny záver. V tomto prípade išlo o aplikáciu zákona č. 66/2009 Z.z. – o prípad nie ojedinelý, ktorý na prvý pohľad takú možnosť ponúka. Napriek tomu tu je okolnosť, ktorá prípad robí odlišným od tých predchádzajúcich, a tou okolnosťou je čas. Túto okolnosť zdôrazňovali sťažovatelia vo svojich podaniach, keď opakovane poukazovali na to, že ak aj rozhodovacia prax dávala zmysel po prijatí zákona č. 66/2009 Z.z., nedáva zmysel teraz, resp. aplikáciu takejto rozhodovacej praxe viac nemožno považovať za spravodlivú. Odvolací súd mal na túto argumentáciu reflektovať a vo svojom rozhodnutí sa o to viac mal sústreďovať na to, či je odkaz na rozhodnutia najvyššieho súdu stále aktuálny. Neprihliadnutie na túto argumentáciu, a tým aj na účel samotného zákona č. 66/2009 Z.z. spôsobilo, že aj aplikovaním ustálenej rozhodovacej praxe mohlo dôjsť (a aj došlo) k porušeniu práv sťažovateľov na súdnu ochranu (čl. 46 ods. 1 ústavy) a na spravodlivé súdne konanie (čl. 6 ods. 1 dohovoru).

55. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b/, c/ CSP a vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, v ktorom opätovne rozhodne o trovách celého konania, vrátane trov tohto odvolacieho konania (§ 396 ods. 1, 3 CSP), a to podľa výsledku celého konania.

56. Úlohou súdu po vrátení veci po dôslednom vyhodnotení vlastníckeho práva a ne/existencie vecného bremena bude ustáliť rozsah a výšku náhrady za nadužívanie (zohľadniac vlastníctvo k jednotlivým parcelám a podielom).

57. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 odsek 2 poslednej vety CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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

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

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

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

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

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

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

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 (§ 427 ods. 1,2 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).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).